LatAm Logistic Properties, S.A.

Estados financieros consolidados condensados intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 (reexpresados) y por los tres y seis meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 (reexpresados)

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 INTERMEDIA

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios de Latam Logistic Properties, S.A. y Subsidiarias ("el Grupo"), los cuales comprenden el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera al 30 de setiembre de 2023 y los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otro resultado integral para los períodos de tres y nueves meses terminados en esa fecha, respectivamente y los estados consolidados condensados intermedios de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo para el período de nueves meses terminado al 30 de setiembre de 2023, así como las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios, incluyendo un resumen de políticas contables significativas. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Revisión 2410: "Revisión de la información financiera interina realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de la información financiera consolidada intermedia 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

Basados en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga pensar que la posición financiera consolidada condensada intermedia no presenta razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera consolidada condensada intermedia del Grupo al 30 de setiembre de 2023, los resultados financieros consolidados intermedios para los períodos de tres y nueves meses que terminaron el 30 de setiembre de 2023 y los flujos de efectivo consolidados intermedios para el período de nueves meses terminado al 30 de setiembre de 2023, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Deloitte.

Énfasis en Asunto

Estados Financieros Reexpresados - Como se discute en la Nota 16 a los estados financieros consolidados condensados intermedios, los estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre de 2022 y los estados financieros condensados consolidados intermedios a setiembre del 2022 y por el período de nueve meses terminado en esa fecha, han sido reestructurados. Nuestra conclusión no se modifica con respecto a este asunto.

Otro Asunto

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 2024
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
Adherido y cancelado en el original

JORGE ANDRES BARBOZA HIDALGO (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-01-1039-0955.
Fecha declarada: 08/12/2023 04:28:59 PM
Esta representación visual no es fuente
de confianza. Valide siempre la firma.

8 de diciembre de 2023

Nombre del CPA: JORGE BARBOZA HIDALGO
Carné: 5079
Cédula: 110390955
Nombre del Cliente: Latam Logistics Properties, S.A.
Identificación del cliente: 155601029
Dirigido a: Junta Directiva y Accionistas
Fecha: 08-12-2023 04:18:51 PM
Tipo de trabajo: 19-2022 Encargo de Revisión de Información Financiera Histórica o Intermedia.

Timbre de ¢1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.

JORGE BARBOZA HIDALGO
Contador Público Autorizado No. 5079
COSTA RICA

COSTA RICA TIMBRE
COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS COSTA RICA 1947
1000 COLONES 1000

Código de Timbre: CPA-1000-8296

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A.

ÍNDICE

Página

ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL…….…….…….4

ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA ……5

ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO …6

ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO ……7

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS……8

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
(expresados en dólares estadounidenses)

		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre		Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre	
	Notas	2023 (No auditados)	2022 (Reexpresados, Nota 16) (No auditados)	2023 (No auditados)	2022 (Reexpresados, Nota 16) (No auditados)
INGRESOS					
Ingresos por rentas	3	US$ 10,175,293	US$ 8,155,142	US$ 27,793,027	US$ 23,571,135
Otros		38,896	96,848	74,916	97,303
Total ingresos		10,214,189	8,251,990	27,867,943	23,668,438
Gastos operativos de propiedades de inversión	4	(1,509,044)	(1,341,615)	(4,032,138)	(3,901,944)
Generales y administrativos		(2,519,836)	(1,277,916)	(4,834,222)	(3,950,419)
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	7	9,826,109	1,686,881	21,688,490	9,689,406
Ingresos por intereses de afiliadas	13	159,850	159,850	474,338	401,522
Costos financieros	9	(5,646,861)	(4,013,345)	(23,283,779)	(7,077,622)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		13,595	(43,860)	243,367	146,939
Ganancia por venta de propiedades de inversión	7	—	—	—	87,976
Ganancia por venta de activo mantenido para la venta	8	—	—	1,022,853	—
Otros ingresos		31,703	27,980	131,213	67,803
Otros gastos		(3,345,296)	(249,547)	(3,483,718)	(334,861)
Utilidad antes de impuestos		7,224,409	3,200,418	15,794,347	18,797,238
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	11	(4,853,279)	(3,088,378)	(6,632,916)	(4,752,535)
UTILIDAD DEL PERÍODO		US$ 2,371,130	US$ 112,040	US$ 9,161,431	US$ 14,044,703
OTRO RESULTADO INTEGRAL					
Partidas que serán reclasificadas a resultados posteriormente:					
Ganancia (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de presentación		2,456,718	(6,738,137)	12,277,835	(9,540,932)
Resultado integral del período		US$ 4,827,848	US$ (6,626,097)	US$ 21,439,266	US$ 4,503,771
UTILIDAD DEL PERÍODO ATRIBUIBLE					
Propietarios del Grupo		US$ 1,351,495	US$ (213,087)	US$ 4,959,776	US$ 11,652,782
Participaciones no controladoras		1,019,635	325,127	4,201,655	2,391,921
Utilidad del período		US$ 2,371,130	US$ 112,040	US$ 9,161,431	US$ 14,044,703
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A:					
Propietarios del Grupo		US$ 3,808,212	US$ (6,951,224)	US$ 17,237,610	US$ 2,111,850
Participaciones no controladoras		1,019,636	325,127	4,201,656	2,391,921
Ganancia (Pérdida) integral total del período		US$ 4,827,848	US$ (6,626,097)	US$ 21,439,266	US$ 4,503,771
Numero Promedio ponderado de acciones ordinarias, básicas y diluidas		168,142,740	168,142,740	168,142,740	168,142,740
Utilidad por acción atribuible a los propietarios del Grupo- acciones básicas y diluidas	10	US$ 0.008	US$ (0.001)	US$ 0.029	US$ 0.069

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(expresados en dólares estadounidenses)

	Notas		30 de septiembre de 2023 (No auditados)		31de diciembre de 2022 (Reexpresados, Nota 16) (Auditados)
ACTIVOS					
ACTIVO CORRIENTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo		US$	11,658,044	US$	14,988,112
Préstamos por cobrar a afiliadas	13		9,273,282		8,798,945
Cuentas por cobrar por arrendamientos y otras cuentas por cobrar, neto	6		2,988,263		2,516,525
Activo mantenido para la venta	8		17,801,991		2,977,147
Costos de construcción pagados por adelantado			1,750,708		2,317,383
Otros activos corrientes			3,002,799		1,708,313
Total activo corriente			46,475,087		33,306,425
ACTIVO					
Propiedades de inversión	7		494,917,388		449,036,633
Documentos por cobrar a arrendatarios a largo plazo, neto	6		6,202,416		6,796,584
Equivalentes de efectivo restringidos			1,303,136		3,252,897
Propiedades y equipo, neto			367,555		427,719
Activo por impuesto diferido	11		162,493		239,281
Otros activos no corrientes			4,929,971		4,559,330
Total activo no corriente			507,882,959		464,312,444
TOTAL ACTIVOS		US$	554,358,046	US$	497,618,869
PASIVOS Y PATRIMONIO					
PASIVO CORRIENTE					
Cuentas por pagar y gastos acumulados		US$	9,827,152	US$	8,591,922
Depósitos por venta de activos	8		—		2,400,000
Impuesto sobre la renta por pagar	11		665,462		663,703
Retenciones por pagar			1,655,782		3,001,433
Deuda a largo plazo - porción corriente	9		10,542,849		110,943,460
Pasivos relacionados con el activo mantenidos para la venta	8		8,345,189		—
Otros pasivos corrientes			666,420		54,983
Total pasivo corriente			31,702,854		125,655,501
PASIVO NO CORRIENTE:					
Deuda a largo plazo	9		224,145,449		98,383,315
Pasivo por impuesto diferido	11		40,072,680		37,215,884
Depósitos en garantía			1,790,554		1,706,959
Otros pasivos no corrientes			3,163,710		590,740
Total pasivo no corriente			269,172,393		137,896,898
TOTAL PASIVOS			300,875,247		263,552,399
PATRIMONIO					
Capital social			168,142,740		168,142,740
Utilidades retenidas			69,699,088		64,739,312
Reserva por conversión de moneda extranjera			(19,790,212)		(32,068,047)
Patrimonio atribuible a los propietarios del Grupo			218,051,616		200,814,005
Participaciones no controladoras			35,431,183		33,252,465
Total patrimonio			253,482,799		234,066,470
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		US$	554,358,046	US$	497,618,869

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022

(expresados en dólares estadounidenses)

	Patrimonio atribuible a los propietarios de acciones ordinarias del Grupo												
	Cantidad de acciones		**Acciones ordinarias**		**Utilidades retenidas**		**Reserva para conversión de moneda extranjera**		**Patrimonio atribuible a los propietarios del Grupo**		**Participaciones no controladoras**		**Patrimonio total**
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Reexpresado)	**168,142,740**	**US$**	**168,142,740**	**US$**	**64,739,312**	**US$**	**(32,068,047)**	**US$**	**200,814,005**	**US$**	**33,252,465**	**US$**	**234,066,470**
Utilidad del período	—		—		4,959,776		—		4,959,776		4,201,655		9,161,431
Otro resultado integral	—		—		—		12,277,835		12,277,835		—		12,277,835
Utilidad integral del período	—		—		4,959,776		12,277,835		17,237,611		4,201,655		21,439,266
Contribución de capital	—		—		—		—		—		2,500,000		2,500,000
Distribuciones pagadas a la participación no controladora	—		—		—		—		—		(4,522,937)		(4,522,937)
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (no auditado)	**168,142,740**	**US$**	**168,142,740**	**US$**	**69,699,088**	**US$**	**(19,790,212)**	**US$**	**218,051,616**	**US$**	**35,431,183**	**US$**	**253,482,799**

	Patrimonio atribuible a los propietarios de acciones ordinarias del Grupo												
	Cantidad de acciones		**Acciones ordinarias**		**Utilidades retenidas**		**Reserva para conversión de moneda extranjera**		**Patrimonio atribuible a los propietarios del Grupo**		**Participaciones no controladoras**		**Patrimonio total**
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (EMITIDO)	**168,142,740**	**US$**	**168,142,740**	**US$**	**54,394,213**	**US$**	**(18,534,315)**	**US$**	**204,002,638**	**US$**	**31,123,151**	**US$**	**235,125,789**
Efecto de la reexpresión **(Nota 16)**	—		—		2,316,489		—		2,316,489		84,494		2,400,983
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Reexpresado)	**168,142,740**		**168,142,740**		**56,710,702**		**(18,534,315)**		**206,319,127**		**31,207,645**		**237,526,772**
Utilidad del período	—		—		11,652,782		—		11,652,782		2,391,921		14,044,703
Otra (pérdida) ganancia integral	—		—		—		(9,540,932)		(9,540,932)		—		(9,540,932)
Ganancia (Pérdida) integral del período	—		—		11,652,782		(9,540,932)		2,111,850		2,391,921		4,503,771
Contribución de capital	—		—		—		—		—		700,000		700,000
Distribuciones pagadas a la participación no controladora	—		—		—		—		—		(1,104,231)		(1,104,231)
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (no auditado)	**168,142,740**	**US$**	**168,142,740**	**US$**	**68,363,484**	**US$**	**(28,075,247)**	**US$**	**208,430,977**	**US$**	**33,195,335**	**US$**	**241,626,312**

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022

(expresados en dólares estadounidenses)

		Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre (no auditados)	
	Notas	**2023**	**2022 (Reexpresados , Nota 16)**
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del período		US$ 9,161,431	US$ 14,044,703
Ajustes:			
Depreciación y amortización		80,312	95,170
Provisión por pérdidas crediticias esperadas	6	(27,070)	1,193,293
Ganancia por diferencia cambiaria, neta		(254,266)	(151,361)
Depreciación de activos por derecho de uso		43,771	78,435
Ganancia en valuación de propiedad de inversión	7	(21,688,490)	(9,689,406)
Costos financieros	9	23,283,779	7,077,622
Ganancia por venta de activo mantenido para la venta	8	(1,022,853)	–
Ganancia por venta de propiedades de inversión		–	(87,976)
Pérdida por venta de propiedades y equipo		83,389	28,915
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento		269,786	(1,968,096)
Intereses ganados provenientes de afiliadas	13	(474,338)	(401,522)
Gasto por impuesto sobre la renta	11	6,632,916	4,752,535
Ajustes al capital de trabajo		1,664,717	2,940,877
Impuestos pagados	11	(3,144,709)	(153,511)
Efectivo neto generado por actividades de operación		US$ 14,608,375	US$ 17,759,678
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Costos de capital sobre propiedades de inversión	7	US$ (20,372,152)	US$ (31,129,536)
Compra de propiedades y equipo		(106,306)	(42,761)
Pagos percibidos por venta de activo mantenido para la venta	8	1,600,000	1,200,000
Ingresos por venta de propiedades de inversión		–	4,887,976
Préstamos a afiliadas	13	–	(2,100,000)
Préstamos a arrendatarios para mejoras de propiedades de inversión	6	–	(4,590,000)
Cobros de préstamos otorgados a arrendatarios	6	565,398	532,244
Efectivo restringido		1,949,761	624,115
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		US$ (16,363,299)	US$ (30,617,962)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Deuda a largo plazo	9	US$ 121,888,624	US$ 34,690,338
Pagos de deuda a largo plazo	9	(101,047,865)	(9,914,876)
Efectivo pagado por emisión de deuda	9	(425,820)	(39,557)
Costo de extinción de deuda	9	(1,552,683)	–
Intereses y comisiones pagadas	9	(18,257,710)	(10,394,421)
Contribución de capital de participaciones no controladoras		2,500,000	700,000
Distribuciones a participaciones no controladoras		(4,522,937)	(1,104,231)
Pago de obligaciones por arrendamiento de oficinas		(32,632)	(82,017)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		US$ (1,451,023)	US$ 13,855,236
Efectos de las fluctuaciones por tipo de cambio en el efectivo mantenido		(124,121)	(426,169)
(Disminución) aumento del efectivo y equivalentes de efectivo, neto		(3,330,068)	570,783
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		14,988,112	17,360,353
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período		US$ 11,658,044	US$ 17,931,136

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

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

Latam Logistic Properties, S.A. ("LLP" o la "Sociedad Controladora") es una sociedad constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá como una sociedad de responsabilidad limitada por escritura pública de fecha 29 de abril 2015 e inscrita en el Registro Público de Panamá el 4 de mayo de 2015. El domicilio legal está ubicado en BMW Plaza, Piso 9, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Latam Logistic Properties, S.A., por medio de las afiliadas y subsidiarias (en conjunto, el "Grupo" e individualmente las "entidades del Grupo"), es una sociedad inmobiliaria totalmente integrada y administrada internamente que desarrolla, posee y administra una cartera diversificada de activos de logística de almacén en América Central y América del Sur.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios del Grupo al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y por los períodos de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 incluyen la información financiera consolidada condensada intermedia de la sociedad controladora y sus subsidiarias.

Los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados no incluyen la totalidad de la información y las revelaciones necesarios para los estados financieros consolidados anuales y deberían leerse en conjunto con los estados financieros consolidados auditados y las notas del Grupo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Acuerdo de combinación de negocios. El 15 de agosto de 2023, el Grupo y TWO (NYSE:TWOA) ("TWOA"), una empresa de adquisición de propósito especial, celebraron un acuerdo de combinación de negocios definitivo, en virtud del cual LLP se convertiría en una empresa que cotice en la bolsa de valores de Estados Unidos. De conformidad con el acuerdo de combinación de negocios, LLP y TWOA se fusionarán con subsidiarias nuevas, de una sociedad tenedora de acciones por formarse ("Pubco") y Pubco será la controladora de TWOA y LLP después de la ejecución de la combinación de negocios. Al cierre de la operación contemplada en el acuerdo de combinación de negocios, se espera que las acciones ordinarias de Pubco coticen en la Bolsa de Nueva York ("NYSE") bajo el nuevo símbolo bursátil "LLP".

2. INFORMACION A REVELAR SOBRE POLITICAS CONTABLES MATERIALES

a. ***Bases contables.*** Los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC (Norma Internacional de Contabilidad) 34 "Información Financiera Intermedia" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron preparados bajo el principio del costo histórico, a excepción de ciertas propiedades de inversión que se miden a valor razonable al cierre de cada período que se informa, como se explica en las políticas contables que se describen a continuación. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La Administración del Grupo considera que todos los ajustes requeridos para una adecuada presentación de la información financiera están incorporados en los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios.

b. ***Negocio en marcha.*** Los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios fueron preparados sobre la base del principio de negocio en marcha y en función de la NIC (Norma Internacional de Contabilidad) 1 "Presentación de Estados Financieros", que contempla la capitalización de los activos y la cancelación de obligaciones en el curso normal de las operaciones.

En septiembre de 2023, el Grupo restructuró la deuda que mantenía con Bancolombia S.A. ("Bancolombia") para diferir los pagos de capital hasta mayo de 2024, momento en el cual el Grupo tendrá 12 meses para pagar la totalidad del capital diferido. El Grupo también obtuvo una condonación de la obligación del índice de cobertura de deuda, que se infringió en junio de 2023, con lo cual se exime de la obligación de cumplimiento del índice hasta el 31 de diciembre de 2023. Posterior a ese momento, la siguiente fecha de evaluación del índice de cobertura de deuda será en junio de 2024. El saldo pendiente del préstamo con Bancolombia al 30 de septiembre de 2023 ascendía a US$39.4 millones, de los cuales cerca de US$ 0.6 millones fueron clasificados como pasivo corriente en el estado consolidado condensado intermedio de situación financiera.

Aunque el Grupo ha cumplido con todos los pagos de deuda exigidos por los contratos de deuda en todas las jurisdicciones a la fecha, las tasas de interés actuales en Colombia hacen que sea probable que sean necesarias condonaciones de deuda, restructuraciones o cancelaciones de deuda adicionales vinculadas con el préstamo de Bancolombia antes de mayo de 2024, cuando se retomen los pagos de capital sobre el préstamo. Las demás subsidiarias del Grupo no han ofrecido ninguna otra garantía que pueda poner en riesgo las operaciones del Grupo fuera de Colombia en el caso de una ejecución. Si bien los US$6.0 millones de ingresos generados por las operaciones colombianas del Grupo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 representan el 21.6% de los ingresos consolidados del Grupo por ese período, se espera que las operaciones del Grupo fuera de Colombia sean rentables y generen la suficiente liquidez para sustentar las operaciones futuras. Por lo tanto, en el caso de que el Grupo no pueda obtener condonaciones adicionales sobre las condiciones de deuda, restructurar la deuda o pagar el préstamo con Bancolombia, es probable que Bancolombia ejecute las propiedades colombianas. Considerando las actividades de mitigación planificadas, la Administración considera que esto no genera incertidumbre material que pueda causar duda sustancial acerca de la habilidad del Grupo de continuar operando como un negocio en marcha.

c. ***NIIF nuevas y modificadas que se encuentran vigentes para el ejercicio actual***

i. Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son congruentes con las que se siguieron durante la preparación de los estados financieros consolidados anuales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, excepto por la adopción de nuevas normas en vigencia a partir del 1 de enero de 2023.

Varias modificaciones se aplican por primera vez en 2023, pero no afectan los estados financieros consolidados condensados intermedios del Grupo.

- ***Modificaciones a la NIIF 3 Referencia al marco conceptual.*** El Grupo adoptó las modificaciones a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" por primera vez en el presente ejercicio. Las modificaciones actualizan la NIIF 3 de manera que se refiera al marco conceptual de 2018 en lugar del marco de 1989. También incorporan a la NIIF 3 un requisito por el cual, para las obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", un adquiriente aplica la NIC 37 para determinar si, a la fecha de adquisición, existe una obligación presente como resultado de acontecimientos pasados. En el caso de un gravamen que se encuentre dentro del alcance de la CINIIF 21 "Gravámenes", el adquiriente aplicará esa norma a fin de determinar si el acontecimiento que da origen a la obligación de pagar el gravamen ocurrió con anterioridad a la fecha de adquisición. La adopción de esta modificación no tuvo un efecto significativo en el Grupo.

- ***Modificaciones a la NIC 16 Propiedad, planta y equipo.*** El Grupo adoptó las modificaciones a la NIC 16 por primera vez en el presente ejercicio. Las modificaciones prohíben deducir del costo de una partida de propiedades y equipo los ingresos provenientes de la venta de elementos producidos antes de que el activo se encuentre disponible para su uso; es decir, los ingresos que se obtienen durante la transformación del activo al lugar y la condición necesarios para que pueda operar en la manera prevista por la Administración. Por lo tanto, una entidad reconoce los ingresos de dichas ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de tales partidas de acuerdo con la NIC 2 "Inventarios".

  Las modificaciones también aclaran el significado de "comprobación de que un activo funciona adecuadamente". La NIC 16 especifica que esto implica evaluar si el desempeño técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o el abastecimiento de bienes o servicios a fines de alquiler a terceros, o para fines administrativos.

  Si no se presentan en forma separada en el estado de resultado integral, los estados financieros revelarán los montos de los ingresos y el costo incluido en resultados que se relacionan con elementos producidos que no resultan de las actividades ordinarias de la entidad, y qué partidas del estado de resultados integrales incluyen tales ingresos y costos. La adopción de estas modificaciones no tuvieron un efecto significativo en el Grupo.

Modificaciones a la NIC 37 Contratos onerosos. Costos del cumplimiento de un contrato. El Grupo adoptó las modificaciones a la NIC 37 por primera vez en el presente ejercicio. Las modificaciones especifican que el costo de cumplimiento de un contrato incluye los costos que se relacionan directamente con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato (como la mano de obra directa o los materiales) como la asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de contratos (por ejemplo, la asignación del cargo por depreciación de una partida de propiedad, planta y equipo que se utilizó para cumplir con el contrato). La adopción de la modificación no tiene ningún impacto material para el Grupo.

- ***Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias.*** Las modificaciones exigen una excepción a la NIC 12 por la cual una entidad no reconoce ni revela información acerca de los activos y pasivos por impuesto diferido relacionados específicamente con las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las recomendaciones de la reforma tributaria internacional de la OCDE conocidas como las normas del modelo del Segundo Pilar. El Grupo aplicó la excepción que entró en vigor con la emisión de las modificaciones y al 30 de septiembre de 2023 no tenía activos ni pasivos por impuesto diferido que no hubiesen sido reconocidos como resultado de la aplicación de dicha excepción. La adopción de la modificación no tiene ningún efecto significativo para el Grupo.

- ***Modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros. Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes ("Modificación de 2020").*** Las modificaciones aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes se basa en si los derechos existen al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no depende de las expectativas sobre si la entidad ejercerá su derecho de diferir el pago de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen las cláusulas al final del período sobre el que se informa e introducen la definición de "liquidación" a fin de aclarar que se refiere a la transferencia de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos u otros servicios a la contraparte. El Grupo adoptó la modificación en forma anticipada a partir del 1 de enero de 2023 junto con la Modificación de 2022 que se menciona a continuación.

- ***Modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros: pasivos no corrientes con condiciones pactadas ("Modificación de 2022").*** Las modificaciones especifican que solo las condiciones que una entidad debe cumplir antes de que termine el período de reporte, afectan el derecho de la entidad de diferir la liquidación de un pasivo durante por lo menos doce meses con posterioridad a la fecha de reporte (y por lo tanto deben considerarse en la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Las condiciones afectan la existencia o no del derecho al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento de la condición solo se evalúa con posterioridad a la fecha de reporte (por ejemplo, una condición basada en la situación financiera de la entidad a la fecha de reporte cuyo cumplimiento se evalúa solamente con posterioridad a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir la liquidación de un pasivo por lo menos durante doce meses a partir de la fecha de reporte no se encuentra afectado si una entidad solo debe cumplir con una condición con posterioridad al período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad de diferir la liquidación de un pasivo está sujeto al cumplimiento por su parte de las condiciones dentro de los doce meses posteriores al período de reporte, la entidad revela información que les permite a los usuarios de los estados financieros conocer el riesgo de que los pasivos se conviertan en reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período de reporte. Lo anterior incluiría información acerca de las condiciones (incluida la naturaleza de las obligaciones y el momento en el que la entidad debería cumplirlas), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiera, que indiquen que a la entidad le resultaría dificultoso cumplir con las condiciones).

El Grupo adoptó la modificación en forma anticipada a partir del 1 de enero de 2023. La Nota 9 incluye las revelaciones detalladas en relación con el cumplimiento de las obligaciones de deuda de parte del Grupo.

- **Modificación a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros y Documento de Práctica de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa** El IASB modificó la NIC 1 para exigir que las entidades revelen información de sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo es material la información sobre políticas contables. También aclaran que no es necesario revelar la información sobre políticas contables que no es material. Si se revela, no debe omitir información contable material. Para respaldar esta modificación, la IASB modificó el Documento de Practica de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa, a fin de brindar una guía acerca de cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones sobre políticas contables.

- **Modificaciones a la NIC 8 *Cambios en las políticas contables sobre estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables.*** La modificación a la NIC 8 *Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores* aclara de qué manera las compañías deben diferenciar los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La diferenciación es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de manera prospectiva a las operaciones futuras y a otros acontecimientos futuros, mientras que los cambios en las políticas contables suelen aplicarse retrospectivamente a operaciones y otros acontecimientos pasados y del período actual. La adopción de esta modificación no tuvo un efecto significativo en el Grupo. La Nota 16 contiene ciertas revelaciones en relación con los cambios en las políticas contables del Grupo y la reexpresión de estados financieros de períodos anteriores.

- **Modificaciones a la NIC 12 *Impuesto a las ganancias. Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una***

única operación. Las modificaciones a la NIC 12 *Impuesto a las ganancias* exige que las compañías reconozcan el impuesto diferido sobre las operaciones que, en el momento del reconocimiento inicial, dan origen a montos equivalentes de diferencias temporarias gravables y deducibles. Se las suele aplicar a operaciones tales como arrendamientos de arrendatarios y obligaciones de desmantelamiento y exigirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido adicionales. Las modificaciones deben aplicarse a las operaciones que ocurren a partir del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, las entidades deben reconocer activos por impuesto diferido (en la medida en que sea probable que puedan utilizarse) y pasivos por impuesto diferido al inicio del primer período comparativo en relación con todas las diferencias temporarias gravables y deducibles asociadas con: (i) activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y (ii) pasivos por desmantelamiento, restauración y pasivos similares, y los montos correspondientes que se reconocen como parte del costo de los activos relacionados. El efecto acumulativo de reconocer dichos ajustes se reconoce en los resultados acumulados o en otros componentes del patrimonio, según corresponda. La adopción de esta modificación no tuvo un efecto significativo en el Grupo.

d. ***Normas contables NIIF nuevas y modificadas emitidas, pero no vigentes todavía.*** A la fecha de autorización de los presentes estados financieros, el Grupo no aplicó las NIIF nuevas y modificadas que fueron emitidas, pero que todavía no entraron en vigor:

- **Modificaciones a la NIIF 10.** Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos - Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto - Las modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 abordan situaciones que involucran ventas o contribuciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas que resulten de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se registra por el método de participación, se reconocen en los resultados de la sociedad controladora únicamente en la medida de las participaciones del inversor no relacionado en dicha asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias o pérdidas que resulten de una nueva medición de la inversión retenida de una ex-subsidiaria (que se convirtió en una asociada o un negocio conjunto que se registra por el método de participación) al valor razonable, se reconocen en las ganancias o pérdidas de la que era la sociedad controladora únicamente en la medida de las participaciones del inversor no relacionado en dicha asociada o negocio conjunto.

  El IASB aún no ha definido la fecha efectiva de las modificaciones, sin embargo, se permite su aplicación anticipada. Los directores del Grupo anticipan que es posible que la aplicación de las modificaciones afecte los estados financieros del Grupo en períodos futuros en el caso de que surjan dichas operaciones.

3. INGRESOS

Los ingresos del Grupo fueron los siguientes:

	Tres meses terminados al 30 de septiembre de		Nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Componentes de los contratos de arrendamiento que no son de arrendamiento	US$ 1,094,546	US$ 875,314	US$ 3,140,319	US$ 2,455,124
Otros	38,896	96,848	74,916	97,303
Ingresos de contratos celebrados con clientes (NIIF 15)	1,133,442	972,162	3,215,235	2,552,427
Ingresos por rentas	9,080,747	7,279,828	24,652,708	21,116,011
Total ingresos	US$ 10,214,189	US$ 8,251,990	US$ 27,867,943	US$ 23,668,438

La Nota 5 contiene información adicional sobre los ingresos del Grupo basada en los segmentos y la ubicación geográfica.

A través de sus subsidiarias, el Grupo celebró varios arrendamientos operativos con clientes para el arrendamiento de sus propiedades de inversión. La mayoría de los contratos de arrendamiento del Grupo asociados con propiedades de inversión contienen un plazo de arrendamiento inicial de 5 a 10 años y suelen incluir opciones de renovación por uno o dos plazos adicionales de duración variable. El plazo promedio ponderado del arrendamiento restante de los arrendamientos en las propiedades operativas y en las que se encuentran en desarrollo, en función de los pies cuadrados de todos los arrendamientos vigentes al 30 de septiembre de 2023 y 2022 fue de 5.5 años y 6.5 años, respectivamente.

Los arrendamientos se basan en el pago de una renta mínima en dólares estadounidenses (USD) por propiedades ubicadas en Costa Rica y Perú, y en pesos colombianos (COP) en el caso de propiedades en Colombia, más los cargos por mantenimiento y los gastos recuperables, y los depósitos en garantía asociados con los contratos, que suelen utilizarse para cubrir las reparaciones o mejoras, o como un pago final cuando termina el contrato de arrendamiento.

4. GASTOS OPERATIVOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los gastos operativos de las propiedades en arrendamiento fueron los siguientes:

	Tres meses terminados al 30 de septiembre de		Nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Reparación y mantenimiento	US$ 618,276	US$ 405,913	US$ 1,833,513	US$ 1,167,240
Servicios públicos	101,602	106,390	317,842	218,998
Seguros	96,030	79,280	269,168	225,258
Gestión de propiedades	53,924	50,790	167,724	142,480
Impuestos inmobiliarios	233,394	88,940	662,744	268,001
Ajustes de pérdida crediticia esperada	140,139	390,088	(27,070)	1,193,293
Otros gastos relacionados con las propiedades	265,679	220,214	808,217	686,674
Total	US$ 1,509,044	US$ 1,341,615	US$ 4,032,138	US$ 3,901,944

5. INFORMACIÓN POR SEGMENTO

El Grupo cuenta con tres segmentos operativos basados en regiones geográficas: Colombia, Perú y Costa Rica. Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa para la cual la información financiera separada es evaluada en forma periódica por la persona encargada de la toma de decisiones operativas ("CODM", por sus siglas en inglés), el director ejecutivo del Grupo, cuando se decide cómo se asignarán los recursos y se evalúa el desempeño financiero y operativo del Grupo. El CODM recibe información y evalúa el negocio por área geográfica y revisa dicha información interna por ubicación geográfica con el fin de evaluar el desempeño y asignar recursos. Como resultado, el Grupo determinó que el negocio opera en tres segmentos operativos distintos en función de la ubicación geográfica de sus operaciones.

Los tres segmentos geográficos Colombia, Perú y Costa Rica generan ingresos principalmente de varios contratos de arrendamiento operativo con los clientes relacionados con el arrendamiento de almacenes. Cada una de estas ubicaciones y sus operaciones correspondientes se presentan y gestionan en forma separada. Se presenta información por cada uno de los segmentos operativos y no se agrupan. Los ingresos no asignados incluyen las otras fuentes de ingresos que obtienen las subsidiarias operativas y que no se asignan a los segmentos a los fines de la revisión del CODM. Los gastos no asignados incluyen determinados gastos generales y administrativos corporativos , ganancia por valuación de propiedad de inversión, costos financieros y determinados gastos relacionados con las transacciones que no se asignan a los segmentos a los fines de la revisión del CODM, así como los costos financieros del préstamo puente de la sociedad controladora.

En los períodos de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 no existieron ingresos inter-segmentos.

Las tablas que figuran a continuación presentan información por segmento enviada al CODM y las conciliaciones con los montos consolidados del Grupo.

El Grupo evalúa el rendimiento de sus segmentos sobre la base de los ingresos operativos netos. Los ingresos operativos netos del segmento incluyen los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión menos los gastos operativos de propiedades de inversión del segmento.

		Tres meses terminados al 30 de septiembre de		
		2023		**2022**
Ingresos:				
Colombia	US$	2,226,178	US$	1,467,158
Perú		2,360,078		2,265,929
Costa Rica		5,589,037		4,422,055
Ingresos no asignados		38,896		96,848
Total	US$	10,214,189	US$	8,251,990
Gastos operativos de propiedades de inversión:				
Colombia	US$	(261,035)	US$	(111,814)
Perú		(422,608)		(322,398)
Costa Rica		(825,401)		(907,403)
Total	US$	(1,509,044)	US$	(1,341,615)
Ingresos operativos netos				
Colombia	US$	1,965,143	US$	1,355,344
Perú		1,937,470		1,943,531
Costa Rica		4,763,636		3,514,652
Total	US$	8,666,249	US$	6,813,527
Generales y administrativos:				
Colombia	US$	(265,094)	US$	(259,566)
Perú		(306,774)		(228,423)
Costa Rica		(525,885)		(701,178)
Corporativos:		(1,422,083)		(88,749)
Total	US$	(2,519,836)	US$	(1,277,916)
Costos financieros				
Colombia	US$	(2,156,213)	US$	(1,656,864)
Perú		(954,483)		(315,035)
Costa Rica		(2,529,762)		(2,039,686)
Corporativos:		(6,403)		(1,760)
Total	US$	(5,646,861)	US$	(4,013,345)

La siguiente tabla presenta una conciliación entre los ingresos operativos netos por segmento con la utilidad antes de impuestos por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

		Tres meses terminados al 30 de septiembre de		
		2023		**2022**
Ingresos operativos netos	US$	8,666,249	US$	6,813,527
Ingresos no asignados		38,896		96,848
Generales y administrativos		(2,519,836)		(1,277,916)
Ganancia en valuación de propiedad de inversión		9,826,109		1,686,881
Intereses ganados provenientes de afiliadas		159,850		159,850
Costos financieros		(5,646,861)		(4,013,345)
Ganancia (pérdida) por diferencia cambiaria, neta		13,595		(43,860)
Otros ingresos		31,703		27,980
Otros egresos		(3,345,296)		(249,547)
Utilidad antes de impuestos	US$	7,224,409	US$	3,200,418

Las tablas que figuran a continuación presentan información por segmento enviada al CODM y las conciliaciones con los montos consolidados del Grupo por los nueve meses terminados al30 de septiembre de 2023 y 2022.

		Nueve meses terminados al 30 de septiembre de		
		2023		2022
Ingresos:				
Colombia	US$	6,007,582	US$	4,237,641
Perú		7,049,033		6,237,308
Costa Rica		14,736,412		13,096,186
Ingresos no asignados		74,916		97,303
Total	US$	27,867,943	US$	23,668,438
Gastos operativos de propiedades de inversión:				
Colombia	US$	(730,411)	US$	(410,565)
Perú		(1,245,407)		(914,029)
Costa Rica		(2,056,320)		(2,577,350)
Total	US$	(4,032,138)	US$	(3,901,944)
Ingresos operativos netos				
Colombia	US$	5,277,171	US$	3,827,076
Perú		5,803,626		5,323,279
Costa Rica		12,680,092		10,518,836
Total	US$	23,760,889	US$	19,669,191
Generales y administrativos:				
Colombia	US$	(728,132)	US$	(743,563)
Perú		(923,880)		(672,452)
Costa Rica		(1,606,595)		(2,324,514)
Corporativos:		(1,575,615)		(209,890)
Total	US$	(4,834,222)	US$	(3,950,419)
Costos financieros				
Colombia	US$	(6,184,431)	US$	(4,635,879)
Perú		(2,728,579)		(1,311,379)
Costa Rica		(14,317,089)		(1,114,864)
Corporativos:		(53,680)		(15,500)
Total	US$	(23,283,779)	US$	(7,077,622)

La siguiente tabla presenta una conciliación entre los ingresos operativos netos por segmento con la utilidad antes de impuestos por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

		Nueve meses terminados al 30 de septiembre de		
		2023		2022
Ingresos operativos netos	US$	23,760,889	US$	19,669,191
Ingresos no asignados		74,916		97,303
Generales y administrativos		(4,834,222)		(3,950,419)
Ganancia por valuación de propiedad de inversión		21,688,490		9,689,406
Intereses ganados provenientes de afiliadas		474,338		401,522
Costos financieros		(23,283,779)		(7,077,622)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		243,367		146,939
Ganancia por venta de propiedades de inversión		—		87,976
Ganancia por venta de activo mantenido para la venta		1,022,853		—
Otros ingresos		131,213		67,803
Otros gastos		(3,483,718)		(334,861)
Utilidad antes de impuestos	US$	15,794,347	US$	18,797,238

Activos y pasivos del segmento

Con el fin de monitorear el rendimiento de los segmentos y asignar recursos entre los segmentos, el CODM monitorea una selección de activos y pasivos atribuibles a cada segmento. La tabla que figura a continuación resume los activos totales del Grupo por segmento operativo al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

		30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022
Propiedades de inversión del segmento				
Colombia	US$	121,568,371	US$	107,749,342
Perú		122,031,891		105,121,058
Costa Rica		251,317,126		236,166,233
Total	US$	494,917,388	US$	449,036,633
Partidas conciliatorias:				
Efectivo y equivalentes de efectivo		11,658,044		14,988,112
Saldos por cobrar de afiliadas		9,273,282		8,798,945
Cuentas por cobrar por arrendamientos y otras cuentas por cobrar, neto		2,988,263		2,516,525
Terrenos sin desarrollo		17,801,991		2,977,147
Costos de construcción pagados por adelantado		1,750,708		2,317,383
Otros activos corrientes		3,002,799		1,708,313
Documentos por cobrar a arrendatarios a largo plazo, neto		6,202,416		6,796,584
Equivalentes de efectivo restringidos		1,303,136		3,252,897
Propiedad y equipo, neto		367,555		427,719
Activo por impuesto diferido		162,493		239,281
Otros activos no corrientes		4,929,971		4,559,330
Total activo	US$	554,358,046	US$	497,618,869
Deuda a largo plazo por segmento				
Colombia	US$	44,971,400	US$	55,260,326
Perú		28,166,733		35,662,360
Costa Rica		161,550,165		118,404,089
Total	US$	234,688,298	US$	209,326,775
Partidas conciliatorias:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		9,827,152		8,591,922
Depósitos por venta de activos		—		2,400,000
Impuesto sobre la renta por pagar		665,462		663,703
Retención por pagar		1,655,782		3,001,433
Pasivos relacionados con el activo mantenido para la venta		8,345,189		—
Otros pasivos corrientes		666,420		54,983
Pasivo por impuesto diferido		40,072,680		37,215,884
Depósitos en garantía		1,790,554		1,706,959
Otros pasivos no corrientes		3,163,710		590,740
Total pasivo	US$	300,875,247	US$	263,552,399

Información del área geográfica

		30 de septiembre de 203		31 de diciembre de 2022
Activos no corrientes				
Colombia	US$	121,697,580	US$	107,807,334
Perú		122,101,739		105,448,377
Costa Rica		251,625,297		236,471,570
Total	US$	495,424,616	US$	449,727,281

6. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar por arrendamientos y otras cuentas por cobrar, neto se conformaban de la siguiente manera:

		30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022
Deudores por arrendamientos, neto	US$	2,087,036	US$	1,644,555
Documentos por cobrar a arrendatarios a corto plazo, neto		678,640		751,908
Otros		222,587		120,062
Subtotal		2,988,263		2,516,525
Documentos por cobrar a arrendatarios a largo plazo, neto		6,202,416		6,796,584
Cuentas por cobrar por arrendamientos y otras cuentas por cobrar, neto	US$	9,190,679	US$	9,313,109

La provisión para pérdidas crediticias esperadas para deudores por arrendamientos y documentos por cobrar a arrendatarios al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022 se conciliaba con el saldo de dicha provisión de la siguiente manera:

	30 de septiembre de 2023			30 de septiembre de 2022		
	Deudores por arrendamientos	Documentos por cobrar a arrendatarios	Total	Deudores por arrendamientos	Documentos por cobrar a arrendatarios	Total
Saldo inicial	US$ 2,646,337	US$ 126,640	US$ 2,772,977	US$ 1,294,649	US$ 62,089	US$ 1,356,738
Ajustes de la provisión por riesgos de incobrabilidad reconocido en resultados durante el período	(137,569)	110,499	(27,070)	1,181,514	11,779	1,193,293
Baja de cuentas por cobrar durante el período por incobrabilidad	(1,732,873)	(5,733)	(1,738,606)	(54,751)	—	(54,751)
Saldo final	US$ 775,895	US$ 231,406	US$ 1,007,301	US$ 2,421,412	US$ 73,868	US$ 2,495,280

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2023, el Grupo obtuvo una valuación de tasadores independientes que determinó el valor de sus propiedades de inversión. Las pérdidas y las ganancias que surgen de cambios en el valor razonable se incluyen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales en el período en el que se incurren.

Además, para fines de presentación de la información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en nivel 1, 2 o 3 en función del grado en que son observables los insumos del valor razonable y la importancia de dichos insumos con respecto a la medición del valor razonable en su totalidad, como se describe a continuación:

- Nivel 1: son precios con cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2: son distintos de los precios con cotización incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Nivel 3: son insumos no observables para el activo o pasivo. Entre ellos, información estadística y la información propia del Grupo; en algunos casos con base en la información proporcionada por algunos expertos independientes.

Al 30 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022, todas las propiedades de inversión garantizan la deuda del Grupo.

a) Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión eran las siguientes:

		Valor razonable de mercado al 30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022
Portafolio de terrenos:				
Propiedades bajo título propio				
Colombia	US$	22,262,541	US$	16,394,722
Perú		12,804,323		7,190,000
Costa Rica		—		6,155,000
Total portafolio de terrenos		35,066,864		29,739,722
Propiedades en desarrollo:				
Propiedades bajo título propio				
Colombia		—		20,708,910
Perú		11,059,228		9,793,481
Costa Rica		8,791,000		35,715,220
Subtotal		19,850,228		66,217,611
Propiedades bajo derecho de uso				
Perú		6,390,000		614,523
Subtotal		6,390,000		614,523
Total propiedades en desarrollo		26,240,228		66,832,134
Propiedades en operación				
Propiedades bajo título propio				
Colombia		99,305,830		70,645,712
Perú		91,778,340		87,523,052
Costa Rica		242,526,126		194,296,013
Total propiedades en operación		433,610,296		352,464,777
Total propiedades en operación y propiedades en desarrollo		459,850,524		419,296,911
Total	US$	494,917,388	US$	449,036,633

b) La conciliación de las propiedades de inversión por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 fue la siguiente:

		30 de septiembre de 2023		30 de septiembre de 2022
Saldo inicial	US$	449,036,633	US$	428,275,741
Adiciones		19,271,252		31,293,578
Disposición de propiedades de inversión		—		(4,485,129)
Transferencia a activo mantenido para la venta		(17,801,991)		(4,800,000)
Resultado por revaluación de propiedades de inversión		21,688,490		9,689,406
Efecto por diferencias de conversión		22,723,004		(14,718,673)
Saldo final	US$	494,917,388	US$	445,254,923

La técnica de valuación utilizada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión y los insumos no observables significativos se revelan a continuación.

Técnicas de valuación. Se considera que esta medición del valor razonable corresponde al nivel 3 de la jerarquía del valor razonable, excepto en los casos que se describen a continuación.

- **Propiedades en operación**. El modelo de valuación considera una combinación entre el valor presente de los flujos de efectivo netos que generará la propiedad, la capitalización directa de los ingresos operativos netos y el costo de reposición para construir una propiedad similar.

  i. El valor presente de los flujos de efectivo netos generados por la propiedad consideran la tasa de crecimiento esperado de la renta, los períodos sin ocupación, la tasa de ocupación y los costos de incentivos para arrendamientos, tales 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 por riesgos. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad y la ubicación del edificio, la calificación crediticia del arrendatario y los términos de arrendamiento.

  ii. Método de capitalización directa. El método implica capitalizar una estimación de ingreso operativo neto de la propiedad completamente arrendada por un rendimiento adecuado. Este enfoque se utiliza mejor con los activos estabilizados en los que los ingresos netos son poco volátiles y las perspectivas de crecimiento también son estables. Se utiliza más comúnmente con inversiones de un solo arrendatario o con inversiones estabilizadas. Implica capitalizar los ingresos operativos netos de propiedades a la tasa de capitalización de mercado. Los ingresos operativos netos se determinan utilizando los ingresos efectivos brutos de la propiedad, netos de los ingresos operativos. Los ingresos efectivos brutos se determinan por los posibles ingresos brutos analizando los ingresos históricos reales de la propiedad y las tasas de ingresos actuales de mercado, y deduciendo los posibles ingresos brutos con una estimación de la desocupación y los cobros.

  iii. Enfoque de costos. El enfoque de costos incluye la estimación del costo de reposición del edificio y las mejoras edilicias que pagaría una persona prudente y racional. Dicho monto no debería superar el costo de construir una propiedad similar y competitiva, asumiendo que el proceso no esté sujeto a demoras desproporcionadas.

- **Propiedades en desarrollo.** El modelo de valuación considera el valor presente de los flujos de efectivo directos netos, la capitalización directa y los enfoques de costos ajustados por el valor presente del costo de completar el proyecto y la tasa de desocupación de las propiedades en construcción.

- **Portafolio de terrenos.** El modelo de valuación utilizado para la cartera de terrenos es una combinación entre el enfoque de comparación de ventas (o el enfoque de mercado), el enfoque de costos, el enfoque de valor residual de los terrenos y el método de flujos de efectivo descontados. En el caso de terrenos no desarrollados, se utiliza el enfoque de mercado. En el caso de terrenos en desarrollo, se utilizan los enfoques de mercado, de costos, del valor residual de los terrenos y el del flujo de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los lotes terminados.

  i. Enfoque de comparación de ventas. Este enfoque compara las ventas o las publicaciones de propiedades similares con la propiedad sujeta a análisis usando el precio por pie cuadrado (insumos de nivel 2). A este enfoque se lo considera de peso en este análisis debido al rango de valor bien respaldado dentro de este enfoque y la probabilidad de que la propiedad en cuestión pueda ser adquirida por un propietario o usuario.

  ii. Enfoque de costos. Este enfoque se basa en el principio de sustitución por el que una persona prudente y racional no pagaría un importe superior al costo para construir una propiedad similar. El enfoque suele considerar el costo estimado de reposición del terreno y las mejoras edilicias (por ejemplo, infraestructura) y la depreciación estimada devengada de las mejoras (insumos de nivel 2).

  iii. Enfoque de valor residual del terreno. Este enfoque involucra el monto residual luego de deducir todos los costos conocidos o anticipados necesarios para completar el desarrollo a partir del valor anticipado que tendrá el proyecto luego de terminado y después de considerar los riesgos asociados con la terminación del proyecto (insumos de nivel 2).

Datos de entrada significativos al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

Propiedades	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación	Datos entrada no observables significativos	Valor	Relación entre los datos no observables y el valor no observable
Propiedades en operación	Nivel 3	Flujos de efectivo descontados	Tasa de ocupación	2023: 98.2% 2022: 98.1%	Cuanto más alta es la tasa de ocupación, mayor es el valor razonable.
			Tasa de descuento ajustada por riesgo	2023: 10.7% 2022: 10.5%	Cuanto más alta es la tasa de descuento ajustada, menor es el valor razonable.
		Método de capitalización directa	Tasa de capitalización residual ajustada por riesgo	2023: 8.0% 2022: 7.8%	Cuanto más alta es la tasa residual ajustada por riesgo, menor es el valor razonable.
			Tasa de capitalización estabilizada inicial	2023: 7.9% 2022: 7.5%	Cuanto más alta es la tasa de capitalización estabilizada, menor es el valor razonable

Propiedades	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación	Datos entrada no observables significativos	Valor	Relación entre los datos no observables y el valor no observable
Propiedades en desarrollo	Nivel 3	Flujos de efectivo descontados	Tasa de ocupación	2023: 99.0% 2022: 97.8%,	Cuanto más alta es la tasa de ocupación, mayor es el valor razonable.
			Tasa de descuento ajustada por riesgo	2023:10.3% 2022: 10.4%	Cuanto más alta es la tasa de descuento ajustada, menor es el valor razonable.
		Método de capitalización directa	Tasa de capitalización residual ajustada por riesgo	2023: 7.8% 2022: 7.8%	Cuanto más alta es la tasa residual ajustada por riesgo, menor es el valor razonable.
			Tasa de capitalización estabilizada inicial	2023: 7.8% 2022: 7.8%	Cuanto más alta es la tasa de capitalización estabilizada, menor es el valor razonable
Portafolio de terrenos	Nivel 3	Flujos de efectivo descontados	Tasa de capitalización directa	2023: 7.75% 2022: 7.75%	Cuanto más alta es la tasa de capitalización estabilizada, menor es el valor razonable
			Tasa de descuento ajustada por riesgo	2023: 11.75% 2022: 11.25%	Cuanto más alta es la tasa de descuento ajustada, menor es el valor razonable.

8. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

A fines de junio de 2023, el Grupo aprobó el plan para vender su propiedad de inversión, Latam Parque Logístico Calle 80, Edificio 500A, a un tercero. Dado que el activo se encuentra disponible para la venta inmediata en su condición actual y se determinó que la venta era altamente probable, el Grupo reclasificó el activo y pasivos asociados como mantenidos para la venta al 30 de septiembre de 2023. El saldo del activo mantenido para la venta asociado con Latam Parque Logístico Calle 80 Edificio 500A al 30 de septiembre de 2023 ascendía a US$17,801,991 y los pasivos relacionados con el activo mantenido para la venta, a US$8,345,189. El grupo concretó la venta de Latam Parque Logístico Calle 80 Edificio 500A el 24 de noviembre de 2023.

El 21 de mayo de 2021, en nombre de la sociedad LatAm Parque Logístico San José - Verbena, el Grupo firmó un contrato de compraventa por la parcela de terreno con todos los servicios incluidos por US$4,000,000. El 24 de mayo de 2021, a través de la sociedad LatAm Parque Logístico San José - Verbena, el Grupo recibió el pago de la primera cuota de US$1,200,000 por parte del comprador. El Grupo recibió la segunda cuota de US 1,200,000 el 27 de enero de 2022 una vez terminado el trabajo de infraestructura en el terreno. Si bien el Grupo anticipó inicialmente que la venta se terminaría dentro del año contado a partir de la fecha de firma, surgieron demoras administrativas inesperadas vinculadas con la transferencia de títulos, por lo que la duración esperada de la venta se extendió más allá de un año. Las demoras fueron causadas por acontecimientos o circunstancias fuera del control del Grupo. La venta se cerró posteriormente en el segundo trimestre de 2023 con la transferencia del título de propiedad y la recepción del pago de la tercera cuota. El Grupo reconoció una ganancia por la venta del activo mantenido para la venta de US$1,022,853 en los resultados del período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2022, el terreno y sus trabajos de infraestructura correspondientes se presentan como activos mantenidos para la venta dentro de los estados de situación financiera consolidados con un valor de US$2,977,147, que representa el importe en libros de dichos activos.

9. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 la deuda del Grupo era la siguiente:

Todos los préstamos están denominados en dólares estadounidenses, excepto los de Colombia, que están denominados en pesos colombianos.

Entidad financiera	Tipo	vencimiento	Tasa de interés anual	Efectivo restringido al 30 de septiembre de 2023	Efectivo restringido al 31 de diciembre de 2022	Capacidad de crédito restante al 30 de septiembre de 2023	Saldo al 30 de septiembre de 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Costa Rica (denominado en USD)								
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de 2023	SOFR 3 meses + 435 pbs, sin tasa mínima	US$ —	US$ 874,210	US$ —	US$ —	US$ 30,411,676
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de 2023	SOFR 3 meses + 435,091 pbs, sin tasa mínima	—	309,814	—	—	11,355,244
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de 2023	SOFR 3 meses + 435,091 pbs, sin tasa mínima	—	142,244	—	—	4,856,716
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de 2023	SOFR 3 meses + 441,991 pbs, sin tasa mínima	—	339,900	—	—	10,731,686
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de 2023	SOFR 3 meses + 435,091 pbs, sin tasa mínima	—	320,940	—	—	3,865,901
BAC Credomatic, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de 2023	SOFR 3 meses + 432 pbs, sin tasa mínima	—	—	—	—	2,218,382
BAC Credomatic, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de 2023	SOFR 3 meses + 440 pbs, sin tasa mínima	—	—	—	—	3,034,137
BAC Credomatic, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de 2023	Tasa PRIME de Estados Unidos + 110 pbs, sin tasa mínima	—	—	—	—	972,476
BAC Credomatic, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de	SOFR 3 meses + 439 pbs, sin tasa mínima	—	—	—	—	6,562,983

Entidad financiera	Tipo	vencimiento	Tasa de interés anual	Efectivo restringido al 30 de septiembre de 2023	Efectivo restringido al 31 de diciembre de 2022	Capacidad de crédito restante al 30 de septiembre de 2023	Saldo al 30 de septiembre de 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2022
		2023						
BAC Credomatic, S.A.	Préstamo hipotecario	1 de julio de 2036	SOFR 3 meses + 378 pbs, sin tasa mínima (excepto por la tasa fija de 8,12% de marzo a agosto de 2023)	—	—	4,684,001	43,365,999	34,997,899
Banco Promerica deCosta Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	Refinanciado el 28 de abril de 2023	Tasa PRIME + 475 pbs, sin tasa mínima	—	2	—	—	6,697,365
Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	28 de abril de 2048	Año 1: 5,9%, Año 2: 6,2%, a partir de ese momento: SOFR 3 meses + 140 bps	—	—	—	66,019,113	—
Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	28 de abril de 2048	Año 1: 5,9%, Año 2: 6,2%, a partir de ese momento: SOFR 3 meses + 140 pbs	480,000	—	—	18,366,271	—
Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	28 de abril de 2048	Año 1: 5,9%, Año 2: 6,2%, a partir de ese momento: SOFR 3 meses + 140 pbs	—	—	—	15,231,581	—
Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	28 de abril de 2048	Año 1: 6,4%, Año 2: 7,3%, a partir de ese momento: SOFR 3 meses + 280 pbs	140,485	—	—	6,946,785	—
Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Préstamo hipotecario	26 de enero de 2035	0-2 años: 6,5%, a partir de ese momento: Tasa PRIME de Estados Unidos + 290 pbs sin tasa mínima	—	—	—	7,373,460	7,583,783
Total préstamos de Costa Rica				**US$ 620,485**	**US$1,987,110**	**US$4,684,001**	**US$157,303,209**	**US$ 123,288,248**
Perú (expresados en USD)								
Corporación Financiera Internacional, Tramo 1	Préstamo hipotecario	15 de julio de 2028	SOFR 6 meses + 425 pbs, sin tasa mínima	US$ —	US$ —	US$ —	US$ 19,423,623	US$ 21,671,047
Corporación Financiera Internacional, Tramo 2	Préstamo hipotecario	15 de julio de 2030	SOFR 6 meses + 525 pbs sin tasa mínima	617,026	1,205,162	10,292,677	13,883,722	15,009,719

Entidad financiera	Tipo	vencimiento	Tasa de interés anual	Efectivo restringido al 30 de septiembre de 2023	Efectivo restringido al 31 de diciembre de 2022	Capacidad de crédito restante al 30 de septiembre de 2023	Saldo al 30 de septiembre de 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Total préstamos de Perú				**US$ 617,026**	**US$ 1,205,162**	**US$10,292,677**	**US$ 33,307,345**	**US$ 36,680,766**
Colombia (expresados en COP)								
Bancolombia, S.A.	Préstamo hipotecario	1 de enero de 2036	IBR + 327 pbs sin tasa mínima	US$ —	US$ —	US$ —	US$ 21,766,518	US$ 18,688,521
Bancolombia, S.A.	Préstamo hipotecario	31 de mayo de 2036	IBR + 365 pbs sin tasa mínima	—	—	—	17,659,738	15,145,128
ITAU Corpbanca Colombia, S.A.	Préstamo hipotecario	6 de julio de 2033	IBR + 447 pbs sin tasa mínima	—	—	—	—	7,047,004
Banco BTG Pactual S.A.	Crédito intermedio garantizado	Agosto de 2024	IBR + 720 pbs sin tasa mínima	—	—	—	6,104,849	—
Total préstamos de Colombia				US$ —	US$ —	US$ —	**US$ 45,531,105**	**US$ 40,880,653**
Panamá (expresados en USD)								
Banco BTG Pactual S.A. — Sucursal Islas Caimán	Crédito intermedio garantizado	17 de marzo de 2023	SOFR + 600 pbs, sin tasa mínima	US$ —	US$ —	US$ —	US$ —	US$ 15,000,000
Total préstamos de Panamá				**—**	**—**	**—**	**—**	**15,000,000**
Total				**US$ 1,237,511**	**US$ 3,192,272**	**US$14,976,678**	**US$ 236,141,659**	**US$215,849,667**
Costos financieros devengados							US$ 1,880,796	US$ 2,823,170
Amortización diferida de costos financieros, neta							(3,334,157)	(9,346,062)
Total deuda							**US$ 234,688,298**	**US$209,326,775**
Menos: Porción corriente de la deuda a largo plazo							(10,542,849)	(23,576,982)
Menos: Reclasificado a corto plazo por determinadas condiciones de deuda de algunos préstamos.							**—**	(87,366,478)
Total deuda a largo plazo							**US$ 224,145,449**	**US$ 98,383,315**

(1) ***Modificación y extinción de la deuda.*** El 6 de enero de 2022, el Grupo negoció una nueva tasa de interés sobre los préstamos de Davivienda de Costa Rica Libor a 3 meses más 470 puntos básicos y eliminó el piso de la tasa de interés. Todas las demás condiciones de los préstamos con Davivienda de Costa Rica se mantuvieron sin cambios. Se reconoció una ganancia de US$4,077,399 como parte de la modificación de esta deuda y se incluye bajo "Costos financieros" en los estados de resultados consolidados condensados.

El 19 de enero de 2022, el Grupo aumentó una de sus líneas de financiación expresadas en pesos colombianos (COP) con Bancolombia por COP 34millones (US$8,429,685), de COP57,810 millones (US$ 14,332,969) a COP 91,810 millones (US$22,762,644). La financiación tiene un plazo de 14 años y un pago global de COP42,866 millones (US$11,436,567) al vencimiento. La tasa sobre el préstamo es IBR más 327 puntos básicos. Se reconoció una pérdida de US$653,847 como parte de la modificación de esta deuda y se incluye dentro de "Costos financieros" en los estados de resultados consolidados condensados.

El 16 de febrero de 2022 el Grupo canceló uno de los préstamos con BAC Credomatic producto de 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 reconoció una pérdida de US$586 por la extinción de la deuda y se incluye en "Costos financieros" de los estados de resultados consolidados condensados.

El 14 de marzo de 2022, el Grupo negoció una nueva tasa de interés sobre el tramo 1 de la IFC (Corporación Financiera Internacional), reduciendo el *margen* en 100 puntos básicos a 425 puntos básicos, efectivo a partir del 15 de julio, 2022. Todas las demás condiciones del préstamo con la IFC se mantuvieron sin cambios. Se reconoció una ganancia de US$351,503 como parte de la modificación de esta deuda y se incluye bajo "Costos financieros" en los estados de resultados consolidados condensados.

El 1 de marzo de 2023 el Grupo negoció una tasa de interés reducida con BAC Credomatic, S.A. ("BAC") que redujo la tasa de interés de SOFR a 3 meses más 378 pbs a 8,12% durante seis meses. Todas las demás condiciones del préstamo con BAC se mantuvieron sin cambios. Se reconoció una ganancia de US$121,038 como parte de la modificación de esta deuda y se incluye bajo "Costos financieros" en los estados consolidados condensados intermedios de resultados.

El 28 de abril de 2023 el Grupo refinanció la totalidad de los préstamos pendientes con Banco Davivienda de Costa Rica, Banco Promerica de Costa Rica, S.A. y todos los préstamos menos uno con BAC Credomatic, S.A., con Banco Nacional de Costa Rica, S.A. Se reconoció una pérdida de US$6,437,788 como parte de la terminación de dichas deudas que se incluye dentro de "Costos financieros" en los estados consolidados condensados intermedios de resultados.

El 22 de septiembre de 2023 el Grupo negoció el diferimiento del pago de capital con Bancolombia durante siete meses a partir del 1 de octubre de 2023. Todas las demás condiciones del préstamo con Bancolombia se mantuvieron sin cambios. Se reconoció una ganancia de US$67,819 como parte de la modificación de esta deuda y se incluye bajo "Costos financieros" en los estados consolidados condensados intermedios de resultados.

(2) ***Nueva hipoteca.*** El 31 de enero de 2022 el Grupo solicitó un préstamo hipotecario denominado en dólares estadounidenses por US$2,385,000 con Banco Davivienda de Costa Rica para la adquisición de un lote de estacionamiento para contenedores. Los préstamos eran a 15 años con amortización total al vencimiento. Los préstamos devengaban una tasa de interés anual a la tasa PRIME de Estados Unidos más 175 puntos básicos. Este préstamo fue cancelado el 31 de octubre de 2022 con la venta de la propiedad de inversión.

El 28 de abril de 2023 el Grupo tomó cuatro préstamos hipotecarios denominados en dólares estadounidenses con Banco Nacional de Costa Rica por un total de US$107,353,410. Los préstamos son a 25 años. Los préstamos están sujetos a tasa de interés anual fija durante los primeros dos años y a una tasa variable a partir de ese momento. Ver información detallada en la tabla anterior.

(3) ***Transferencia de pasivos relacionados con el activo mantenido para la venta.*** El 28 de junio de 2023, el Grupo suscribió un contrato de compraventa por la venta del edificio 500 de Latam Parque Logístico Calle 80 en Colombia. Al 30 de septiembre de 2023, el edificio 500 tiene un saldo de deuda pendiente de US$8,345,189 con Itaú Corpbanca Colombia, S.A. que se reclasificó como un pasivo relacionado con el activo mantenido para la venta.

(4) ***Corporación Financiera Internacional (IFC).*** El préstamo garantizado de la Corporación Financiera Internacional incluye el desarrollo total de Latam Logistic Lima Sur por medio de un préstamo en dos tramos. Latam Logistic Lima Sur es un desarrollo con un total de seis edificios divididos en dos fases. El préstamo tiene una capacidad total de préstamo de US$53,000,000 y se divide en dos tramos que corresponden a cada una de las fases de desarrollo.

- **Tramo 1.** El préstamo tiene como objetivo financiar el desarrollo de la fase 1. El préstamo tiene una capacidad total de préstamo de US$27,100,000 y los pagos incluyen intereses exclusivamente hasta el 15 de enero de 2020 con un pago global de US$6,865,611 al vencimiento el 15 de julio de 2028. De acuerdo con la carta modificatoria firmada el 14 de marzo de 2022 con entrada en vigor el 15 de julio de 2022, el margen de 6 meses LIBOR del tramo 1 se redujo 100 puntos básicos a 425 puntos básicos. Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Grupo había desembolsado la totalidad del tramo.

- **Tramo 2.** El préstamo tiene como objetivo financiar el desarrollo de la fase 2. El préstamo tiene una capacidad total de préstamo de US$25,900,000 y los pagos incluyen intereses exclusivamente hasta el 15 de enero de 2022 con un pago global de US$6,475,000 al vencimiento el 15 de julio de 2030. Al 30 de septiembre de 2023 el Grupo desembolsó US$15,607,323 del segundo tramo.

  El préstamo devenga una comisión por compromiso por los montos no tomados en préstamo hasta el 15 de diciembre de 2022:

  - 16 de junio 2019 al 31 de diciembre 2019: 0.50% sobre el monto no tomado en préstamo.
  - 01 de enero 2020 al 30 de junio 2021: 1.00% sobre el monto no tomado en préstamo.

- 1 de julio de 2021 al 15 de enero de 2022: 1.50% sobre el monto no tomado en préstamo.

Según el contrato de préstamo, el Grupo debe mantener una cuenta de efectivo en garantía del capital durante el período de construcción y arrendamiento. Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Grupo contaba con un equivalente de efectivo restringido de US$617,026 y US$613,834, respectivamente, en la cuenta de efectivo en garantía.

(5) ***Crédito puente garantizado.*** El 21 de mayo de 2021 el Grupo solicitó un préstamo intermedio garantizado y denominado en dólares estadounidenses por US$15 millones BTG Pactual, S.A. – Cayman Branch. El producido del préstamo se utilizó para financiar el crecimiento continuo de LatAm Logistics Properties. Según las condiciones iniciales, el crédito vencía el 17 de junio de 2022 a una tasa de interés fija anual del 5.85%. En junio de 2022 el Grupo extendió el préstamo intermedio garantizado al 17 de marzo de 2023, incluido el reemplazo de la tasa de interés fija por una tasa de interés variable del promedio anual de SOFR más 600 puntos básicos. El contrato restringía el cambio de titularidad de Latam Logistic Properties S.R.L. Esto excluía una OPI si Jaguar Growth Partners LLC seguía siendo el beneficiario final del deudor. El préstamo se canceló en su totalidad en mayo de 2023.

El 25 de agosto de 2023 y al 30 de agosto de 2023 el Grupo celebró dos nuevos contratos de préstamo con Pactual Colombia S.A. por COP15,000,000,000 y COP10,000,000,000 (cerca de US$3,679,266 y US2,433,042 a la fecha en la que se iniciaron las transacciones), respectivamente. El interés se calcula y paga en forma mensual a la tasa IBR colombiana a un mes más 720 puntos básicos. El pago del capital es exigible al vencimiento, al 25 de agosto de 2024 y al 30 de agosto de 2024, respectivamente. El contrato de deuda se encuentra garantizado por el fideicomiso establecido para Latam Logistic Col Propco Cota 1, en el que Banco BTG Pactual Colombia S.A. es acreedor garantizado y en el que tres propiedades subyacentes fueron entregadas como garantía. A la fecha de emisión, el Grupo retiró ambas líneas de crédito.

(6) ***Efectivo restringido***. Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene depósitos a plazo fijo en Latam Logistic CR Opco, S.R.L. Y LatAm CR Zona Franca S.R.L. por un total de US$65,625 y US$60,625, respectivamente, que se ofrecen como garantía a Banco Davivienda Costa Rica, S.A. por el remanente de las tarjetas de crédito corporativas.

(7) ***Clasificación de la deuda.*** *Como se reveló en la Nota 2, el Grupo adoptó la Modificación de 2020 y la Modificación de 2022, que indica que solamente las condiciones de deuda que una entidad debe cumplir antes de la fecha de reporte afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente. En la actualidad, el Grupo cumple con todas las condiciones de los préstamos y anticipa su cumplimiento futuro, a excepción de las de los préstamos con Bancolombia.* El Grupo obtuvo una condonación de Bancolombia por el incumplimiento de las condiciones de junio de 2023, que condona el cumplimiento del índice de cobertura de deuda hasta el 31 de diciembre de 2023, por lo que el cumplimiento de las condiciones de los préstamos se mantiene hasta el 30 de septiembre de 2023. *Al 30 de septiembre de 2023, el saldo pendiente del préstamo con Bancolombia ascendía a aproximadamente US$39.4 millones, de los cuales cerca de* US 0.6 millones *fueron presentados como pasivo corriente en el estado consolidado de situación financiera. De acuerdo con las proyecciones del Grupo, debido al contexto actual de las tasas de interés en Colombia, es probable que sea necesario llevar a cabo otras condonaciones de condiciones de deuda, restructuraciones o pagos para los préstamos de Bancolombia posteriores al vencimiento de la condonación actual y con anterioridad a la fecha de cumplimiento de la condición de junio de 2024 a fin de evitar un evento de incumplimiento. El incumplimiento de la condición de deuda de Bancolombia a la fecha de cumplimiento de junio de 2024 podría causar que el capital del préstamo resulte exigible a la vista y que se reclasifique en su totalidad como corriente.*

Vencimientos de deudas a largo plazo. Los pagos programados de capital e interés sobre la deuda del Grupo al 30 de septiembre de 2023, son los siguientes:

		Préstamo hipotecario		Crédito puente garantizado		Total
Vencimiento:						
Resto de 2023	US$	525,139	US$	—	US$	525,139
2024		8,577,522		6,104,849		14,682,371
2025		9,927,019		—		9,927,019
2026		10,662,077		—		10,662,077
2027		11,510,164		—		11,510,164
Posterior a		188,834,889		—		188,834,889
Amortización devengada y diferida de costos financieros, neta		(1,453,361)		—		(1,453,361)
Total	US$	228,583,449	US$	6,104,849	US$	234,688,298

Costo financiero. La siguiente tabla resume los componentes del costo financiero, incluida la amortización del costo de financiación diferido por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

		Tres meses terminados al 30 de septiembre de				Nueve meses terminados al 30 de septiembre de		
		2023		2022		2023		2022
Gasto de intereses, bruto	US$	4,972,920	US$	4,337,779	US$	16,344,969	US$	10,594,668
Comisiones por compromisos, bruto		39,455		56,079		117,260		176,590
Amortización del costo de emisión de deuda		94,595		265,434		603,147		828,063
Ganancia por modificación de la deuda		(67,819)		(351,503)		(188,857)		(3,775,054)
Pérdida por extinción de la deuda		236,199		—		6,437,788		—
Otros gastos		412,437		23,026		451,108		74,027
Total costo de financiación antes de la capitalización		5,687,787		4,330,815		23,765,415		7,898,294
Montos capitalizados en propiedades de inversión		(40,926)		(317,470)		(481,636)		(820,672)
Costo de financiación, neto		5,646,861		4,013,345		23,283,779		7,077,622
Total de efectivo abonado en concepto de intereses y comisiones por compromiso	US$	6,477,938	US$	4,454,826	US$	18,257,710	US$	10,394,421

Conciliación de deuda. La conciliación de la deuda al 30 de septiembre de 2023 y 2022 era la siguiente:

	Nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**
Saldo inicial	US$ 209,326,775	US$ 188,719,114
Deuda bancaria garantizada	115,721,510	34,690,338
Préstamos intermedios	6,167,114	–
Pagos de deuda bancaria garantizada	(100,985,600)	(9,914,876)
Pagos de préstamos intermedios	(62,265)	–
Transferencia a pasivos relacionados con el activo mantenido para la venta	(8,345,189)	–
Intereses devengados a largo plazo	–	(9,733)
Costo de emisión de deuda	(65,143)	(39,557)
Amortización diferida de costos financieros	584,333	787,053
Pérdida (ganancia) por extinción de la deuda	6,437,788	(3,775,054)
Pérdida (ganancia) por modificación de la deuda	(188,857)	–
Efecto por diferencias de conversión	6,097,832	(5,036,609)
Saldo al cierre	US$ 234,688,298	US$ 205,420,676

10. UTILIDAD POR ACCIÓN

El Grupo determina la utilidad básica por acción con base en el número promedio ponderado de la cantidad de acciones ordinarias en circulación durante el período. El Grupo calcula las utilidades por acción diluidas sobre el número promedio ponderado de las acciones en circulación combinado con el efecto promedio ponderado incremental de todos los instrumentos con un efecto posiblemente dilusivo. Como se describe en la Nota 1 a los estados financieros consolidados anuales para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la conversión del Grupo de S.R.L. a S.A. representó un cambio en la forma de titularidad legal, que es similar a una división de acciones. El cálculo de utilidad por acción fue ajustado en forma retrospectiva para incluir este cambio de estructura societaria.

Las utilidades por acción básica y diluida por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 fueron las mismas, según el siguiente detalle:

	Tres meses terminados al 30 de septiembre de		Nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Utilidad (pérdida) por acción, básica y diluida	US$ 0.008	US$ (0.001)	US$ 0.029	US$ 0.069
Utilidad (pérdida) neta atribuida a los propietarios del grupo	US$ 1,351,495	US$ (213,087)	US$ 4,959,776	US$ 11,652,782
Promedio ponderado de acciones ordinarias, básicas y diluidas	168,142,740	168,142,740	168,142,740	168,142,740

11. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

LLP es una corporación extranjera que no está sujeta a los impuestos federales sobre la renta de Estados Unidos. Además, LLP es una sociedad constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y no está sujeta al impuesto sobre la renta en Panamá. LLP cuenta con un portafolio diversificado que opera en Costa Rica, Colombia y Perú a través de varias subsidiarias ubicadas en dichos países. Las tasas de impuesto sobre la renta

aplicables a la LLP en Costa Rica, Colombia y Perú ascienden a 30%, 35% y 29.5%, respectivamente.

La tasa efectiva de impuestos del Grupo por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 ascienden a 67.2% y 96.5%, respectivamente. La tasa efectiva del impuesto del Grupo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 ascienden a 42.0% y 25.3%, respectivamente. La tasa efectiva de impuestos sobre la renta por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 fueron diferentes a las tasas del impuesto sobre la renta legales y locales, principalmente debido al cambio en los activos o pasivos por impuesto diferido relacionado con las variaciones en la conversión de moneda extranjera destinada a propiedades de inversión y deudas, movimientos en activos por impuesto diferido no reconocidos y el impuesto sobre los dividendos entre empresas del grupo.

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

En general, los beneficios a empleados se registran en "Gastos generales y administrativos" de los estados consolidados condensados intermedios de resultados y de resultado integral. El cuadro a continuación muestra los correspondientes a los tres meses y los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

	Tres meses terminados al 30 de septiembre de		Nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Beneficios a empleados a corto plazo	US$ 684,504	US$ 761,944	US$ 2,044,752	US$ 2,432,317

13. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las operaciones entre el Grupo y sus partes relacionadas se realizan en condiciones equivalentes a las que existen para las operaciones entre partes independientes.

Subsidiarias

Las transacciones entre el Grupo y sus subsidiarias se eliminan en la consolidación y, por lo tanto, no se revelan. La información detallada de las principales sociedades y asociaciones de las que participa el Grupo y que se encuentran consolidadas en su totalidad se revelan en los estados financieros consolidados y en las Notas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por los ejercicios terminados a dichas fechas.

Remuneración del personal gerencial clave

Los montos revelados en la tabla representan los montos que se reconocen como "Gastos generales y administrativos" en los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales relacionados con el personal gerencial clave por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

	Tres meses terminados al 30 de septiembre de		Nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Sueldos	US$ 243,067	US$ 208,211	US$ 785,689	US$ 632,233
Bono por desempeño en efectivo	184,090	10,059	911,566	760,587
Honorarios de directores no ejecutivos	28,167	—	84,500	—
Beneficios que no son en efectivo	1,251	11,564	3,488	33,011
Total	US$ 456,575	US$ 229,834	US$ 1,785,243	US$ 1,425,831

Préstamos por cobrar de afiliadas. El 25 de junio de 2015, el Grupo firmó un contrato con Latam Logistic Investments, LLC. En julio de 2020, el Grupo amplió el préstamo por cobrar a Latam Logistic Investments, LLC de US$3,015,000 a US$4,165,000 y extendió el plazo al 31 de diciembre de 2023. En junio de 2021, el Grupo amplió el préstamo por cobrar a Latam Logistics Investment LLC de US$4,165,000 a US$4,850,000 y en mayo de 2022, el Grupo amplió el préstamo por cobrar a Latam Logistics Investment LLC de US$4,850,000 a US$6,950,000. El vencimiento del préstamo se mantiene al 31 de diciembre de 2023.

El préstamo devenga un interés anual de 9,0%. El capital y los intereses son exigibles al vencimiento.

Latam Logistic Investments, LLC es una empresa controlada en su totalidad por uno de los exejecutivos del Grupo y titular del 8,0% del Grupo. Los intereses ganados de Latam Logistic Investments LLC ascendió a US$159,850 por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y a US$474,338 y US$401,522 por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente. Los saldos al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, de los préstamos por cobrar a afiliadas son los siguientes:

		30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022
Intereses por cobrar				
Latam Logistics Investments, LLC	US$	2,323,282	US$	1,848,945
Documentos por cobrar:				
Latam Logistics Investments, LLC		6,950,000		6,950,000
Total por cobrar de sociedades afiliadas	US$	9,273,282	US$	8,798,945

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, los documentos por cobrar devengaban una tasa de interés fija del 9% con vencimiento al 31 de diciembre de 2023. Las condiciones principales de los documentos por cobrar son: el pago del saldo al vencimiento incluidos los intereses por cobrar, la posibilidad de realizar pagos anticipados sin sanciones, una garantía sobre las acciones ordinarias y un pagaré.

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no había saldos pendientes por pagar a partes relacionadas.

Transacciones adicionales con personal gerencial clave. Una entidad relacionada prestó servicios de gestión y asesoramiento por US$365,264 al Grupo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023.

14. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Riesgo de tasas de interés. El riesgo de tasas de interés es el riesgo de que los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de tasas de interés de mercado se relaciona principalmente con sus obligaciones de deuda a largo plazo con tasas de interés variables. Por lo tanto, las variaciones de las tasas de interés a la fecha de la información afectarían los resultados.

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 que sea posible, que tendrá liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando sean exigibles, tanto en condiciones normales como de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables ni arriesgarse

a dañar la reputación del Grupo, y mantener el equilibrio entre la continuidad de la financiación y la flexibilidad por medio del uso de préstamos y depósitos bancarios.

Exposición al riesgo de liquidez. Los siguientes cuadros brindan información detallada de los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros al final del período sobre el que se informa. Los montos se refieren a flujos de efectivo brutos y no descontados, e incluyen pagos de intereses contractuales.

30 de septiembre de 2023	A la vista	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	A partir de ese momento	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	US$ 448,111	US$ 8,995,552	US$ 383,489	US$ —	US$ —	US$ 9,827,152
Pasivo por arrendamiento	—	24,191	175,561	1,201,307	6,770,565	8,171,624
Impuesto sobre la renta por pagar	—	—	665,462	—	—	665,462
Retención por pagar	—	102,251	1,553,531	—	—	1,655,782
Depósitos en garantía	—	—	370,961	1,790,554	—	2,161,515
Pasivo relacionado con el activo mantenido para la venta	—	8,345,189	—	—	—	8,345,189
Deuda a largo y a corto plazo	—	6,629,988	7,140,638	58,837,048	163,533,985	236,141,659
Total	US$ 448,111	US$ 24,097,171	US$ 10,289,642	US$ 61,828,909	US$ 170,304,550	US$ 266,968,383

31 de diciembre de 2022	A la vista	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	A partir de ese momento	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	US$ 382,317	US$ 6,899,250	US$ 1,310,355	US$ —	US$ —	US$ 8,591,922
Pasivo por arrendamiento	—	15,637	47,085	96,954	—	159,676
Impuesto sobre la renta por pagar	—	663,703	—	—	—	663,703
Retención por pagar	—	302,066	2,699,367	—	—	3,001,433
Depósitos en garantía	—	—	—	1,706,959	—	1,706,959
Depósito para el activo mantenido para la venta	—	—	2,400,000	—	—	2,400,000
Deuda a largo y a corto plazo	87,906,445	5,888,900	17,666,699	29,632,991	74,754,632	215,849,667
Total	US$ 88,288,762	US$ 13,769,556	US$ 24,123,506	US$ 31,436,904	US$ 74,754,632	US$ 232,373,360

Valor razonable. La Administración del Grupo evaluó el valor razonable de sus activos y pasivos financieros y concluyó que su importe en libros se aproxima a su valor razonable.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Compromisos

Al 30 de septiembre de 2023 el Grupo había firmado contratos de construcción con terceros y por lo tanto había comprometido capital futuro en relación con propiedades de inversión en desarrollo por US$8,971,845. No existen compromisos contractuales respecto a propiedades de inversión terminadas.

Procedimientos legales

El 13 de septiembre de 2023, el Grupo conoció que una empresa constructora interpuso una demanda contra una subsidiaria del Grupo por servicios prestados con anterioridad a la fecha de reporte. En función de la información que se encuentra disponible en la actualidad, el grupo registró una provisión de US$274,844 vinculada con dicho procedimiento bajo "Otros gastos" en el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Sin embargo, los litigios están sujetos a incertidumbres inherentes y es posible que la visión del Grupo sobre dichas cuestiones cambie en el futuro.

16. CAMBIO EN LA POLÍTICA CONTABLE Y REEXPRESIÓN

Cambio en la política contable

El Grupo renombró rubros de su estado consolidado condensado intermedio de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, de los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otro resultado integral por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y de los estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 a fin de brindar una descripción más precisa de cada cuenta y alinearlas con la terminología de uso común para los participantes de la industria.

Además**,** a fin de mejorar la claridad de la información financiera para los usuarios de los estados financieros, el Grupo eligió ajustar las políticas contables anteriores relacionadas con la presentación de estados financieros. Por lo tanto, se reclasificaron determinados montos de los períodos anteriores presentados para que concuerden con la presentación de los estados financieros del período actual.

En los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales, el resultado fue: (i) agrupar todos los costos relacionados con la deuda, tales como la ganancia o pérdida por extinción, la amortización de costos financieros o los gastos por intereses en una única línea de "Costos Financieros" en los estados financieros y (ii) incluir la amortización de activos por derecho de uso y los costos de arrendamientos de oficinas en "Gastos generales y administrativos". En el estado consolidado condensado intermedio de situación financiera, el Grupo reclasificó: (i) los saldos de cuentas por cobrar que no son comerciales a otros activos corrientes o no corrientes, (ii) los saldos por pagar que no son comerciales a "Retención por pagar" y (iii) agrupó partidas inmateriales de los estados financieros, tales como activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento en "Otros activos o pasivos corrientes o no corrientes", según corresponda. Las reclasificaciones y la eliminación de subtotales y encabezados no constituyen errores porque representan cambios en la presentación de un método aceptable a otro según NIIF. Tampoco afectan la ganancia, el total de activos o pasivos ni los flujos netos de efectivo informados con anterioridad.

Ver las tablas de la sección "Descripción de cuestiones de reexpresión y ajustes de reexpresión" que comparan rubros anteriores y actuales, así como el efecto de los cambios en la política en las partidas de los estados financieros.

Reexpresión de estados financieros emitidos con anterioridad

El Grupo está llevando a cabo una reexpresión de su estado consolidado condensado intermedio de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, sus estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y los estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022, que fueron presentados originalmente ante la Superintendencia Financiera de Colombia ("SFC").

Descripción de cuestiones de reexpresión y ajustes de reexpresión

Las categorías de los ajustes de reexpresión y su efecto en los estados financieros consolidados condensados intermedios presentados con anterioridad se describen a continuación.

(a) *Reclasificación de deuda de largo plazo a corto plazo*. El Grupo reclasificó el saldo de su deuda a largo plazo de US$87,366,478 como "Deuda a largo plazo, porción corriente" en el estado consolidado condensado intermedio de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, a fin de presentar correctamente los saldos a corto plazo. El Grupo no cumplía con determinadas obligaciones financieras establecidas en ciertos contratos de préstamo con Banco Davivienda, Bancolombia e Itaú al 31 de diciembre de 2022. Cada uno de los incumplimientos de los acuerdos constituyeron "eventos de incumplimiento" de los contratos de deuda. En cada evento de incumplimiento, los prestamistas podrían haber acelerado el pago de los montos pendientes de la línea de crédito o ejercido otros derechos o recursos que tenían disponibles en virtud de las leyes aplicables. En función de lo anterior, los saldos de deuda asociados con Banco Davivienda, Bancolombia e ITAÚ deben reclasificarse como pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2022 porque los pasivos eran pagaderos a la vista y el Grupo no tenía el derecho de diferir su cancelación por lo menos durante los doce meses posteriores a dicha fecha. El Grupo recibió la dispensa del requerimiento para cumplir con las obligaciones financieras de Banco Davivienda y Bancolombia el 17 de febrero de 2023 y el 25 de septiembre de 2023, respectivamente.

(b) *Impuestos sobre la renta.* El Grupo registró un ajuste acumulado al monto del saldo del pasivo por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2022 de US$3,114,415 por medio de un ajuste a las utilidades retenidas de (US$3,013,628) y un ajuste a las participaciones no controladoras de (US$100,787). El Grupo también ajustó el gasto por impuesto sobre la renta por US$256,158 y US$601,738 reconocido durante los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022, respectivamente. Estos ajustes se relacionan con una parte del valor razonable de las propiedades de inversión que no habían sido consideradas previamente en la medición del pasivo por impuesto diferido.

El Grupo ajustó el gasto por impuesto sobre la renta por (US$503,327) y (US$2,638,026) reconocido durante los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022, respectivamente, que se compensó con el pasivo por impuesto diferido. Los ajustes se deben al cambio en el valor razonable de mercado de las propiedades de inversión que se describen en el punto (f) a continuación.

El Grupo registró un ajuste incremental de (US$1,670,482) al saldo del pasivo por impuesto diferido que se compensa a través de las utilidades retenidas de US$1,527,828 y con las participaciones no controladoras por US$142,654, al 31 de diciembre de 2022. El Grupo también ajustó el gasto por impuesto por (US$133,062) y (US$1,706,148) por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022, respectivamente, por una inexactitud relacionada con la contabilidad de costos financieros y amortización de deudas.

El Grupo reconoció un ajuste al gasto por impuestos relacionado con la conversión de la deuda denominada en dólares estadounidenses la cual, al convertirse a moneda local para fines del cálculo del impuesto, genera una ganancia o pérdida por conversión de moneda extranjera. Los impuestos diferidos se reconocen por la diferencia no realizada entre la moneda local y los saldos en dólares estadounidenses. El Grupo corrigió el pasivo por impuesto diferido por (US$ 507,945) y la compensación correspondiente a las utilidades retenidas por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. El Grupo ajustó el impuesto por pagar en (US$2,900,688) y US$1,270,904 por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022, respectivamente, por una inexactitud relacionada con la contabilidad de costos financieros y amortización de deudas.

El Grupo corrigió los impuestos diferidos por medio de un ajuste al gasto por impuesto por el efecto impositivo al pasivo por impuesto diferido que surge de los demás ajustes por reexpresión no impositivos por US$202,928 y un ajuste al activo por impuesto diferido por US$45,845 por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo también ajustó el impuesto por pagar corriente en US$20,784 a través de las utilidades retenidas.

(c) *Reclasificación de costos de construcción pagados por adelantado.* El Grupo reclasificó los costos de construcción pagados por adelantado por US$2,382,335 desde el activo no corriente al activo corriente para la adecuada presentación como activos corrientes en el estado consolidado condensado intermedio de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, ya que todos los costos de construcción se completan en un período de 12 meses.

(d) *Ajustes relacionados con la modificación de la deuda versus.. contabilidad de extinción.* El Grupo realizó determinados ajustes contables a fin de reflejar adecuadamente el tratamiento contable de las actividades de refinanciación de la deuda histórica, ya sea como extinciones o modificaciones de deuda de acuerdo con la NIIF 9. Específicamente, en los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales, el Grupo revirtió la pérdida por la extinción de deuda por un importe de US$ 318,663 y reconoció una ganancia por la modificación de la deuda de US$351,503 por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2022. También revirtió la pérdida por la extinción de deuda por un importe de US$2,457,254 y reconoció una ganancia por la modificación de la deuda de US$3,775,054 por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022. Además, el Grupo registró gastos de amortización incrementales por US$216,017 y US$541,645 por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022, respectivamente. En los estados consolidados condensados intermedios de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el Grupo redujo el importe en libros de la deuda por US$5,457,407 al 31 de diciembre de 2022, lo cual, junto con los ajustes del ejercicio anterior, componen una reexpresión en el balance general de US$5,566,891 al 31 de diciembre de 2022.

(e) Clasificación de préstamos a arrendatarios y el pago asociado en los estados financieros consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo. El Grupo reclasificó los préstamos a los arrendatarios y los pagos asociados de las actividades operativas a las actividades de inversión en los estados financieros consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo en la medida en que los préstamos otorgados a los arrendatarios y los pagos relacionados representan financiación otorgada por el Grupo a los arrendatarios, y por lo tanto deben clasificarse como actividades de inversión en lugar de como actividades operativas en los estados de flujos de efectivo. El monto neto del ajuste ascendió a US$4,057,757 por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022. No hubo impacto en los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales ni en los estados consolidados condensados intermedios de situación financiera.

(f) Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión. De acuerdo con el modelo del valor razonable establecido en la NIC 40, Propiedades de inversión, se exige que el Grupo mida las propiedades de inversión al final de cada período de reporte. El Grupo corrigió el valor en libros de sus propiedades de inversión al valor razonable sobre la base de la valuación obtenida de parte de un valuador independiente. El ajuste fue de US$1,686,881 y US$9,689,406 por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022, respectivamente.

(g) Otros ajustes. Existen otras cuestiones de reexpresión que no se describen en los puntos (a) a (f) de la presente nota. Los ajustes relacionados no son materiales considerados en forma individual para los estados financieros consolidados condensados intermedios de situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2022, los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otro resultado integral por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y los estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo por los nueve meses terminados al30 de septiembre de 2022. El efecto neto de los mencionados errores en el estado consolidado condensado intermedio de situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2022 fue un aumento de US$117,790 en el activo total, un incremento de US$742,965 en el pasivo total y una baja de las utilidades retenidas de US$625,175. En los estados consolidados condensados intermedios de situación financiera al 31 de diciembre, 2022, el Grupo corrigió un error en clasificación al reclasificar US$684,487 desde Cuentas por pagar y gastos acumulados a Impuestos sobre la renta por pagar. El efecto neto de estos errores en el estado consolidado condensado intermedio de flujos de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 fue una disminución de US$59,666 en el efectivo neto generado por actividades de operación y un aumento de US$59,666 en el efectivo neto generado por actividades de financiación.

Los ajustes de reexpresión descritos en (b), (d) y (g) causaron un aumento de US$2,316,489 en las utilidades retenidas al 31 de diciembre de 2021. El ajuste de reexpresión descrito en (b) causó un aumento de US$84,494 en las participaciones no controladoras al 31 de diciembre de 2021.

El cuadro que figura a continuación resume el efecto de la reexpresión en los estados consolidados condensados intermedios de resultados y otro resultado integral del Grupo por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022.

		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2022					Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022				
Rubro anterior	**Rubro actual**	**Emitido**	**Cambios en la política**	**Ajustes reexpresión**	**Nota:**	**Reexpresado**	**Emitido**	**Cambios en la política**	**Ajustes reexpresión**	**Nota:**	**Reexpresado**
INGRESOS	**INGRESOS**										
Ingresos por arrendamientos	Ingresos por rentas	US$ 8,155,142	US$ —	US$ —		US$ 8,155,142	US$ 23,571,135	US$ —	US$ —		US$ 23,571,135
Ingresos por comisiones de desarrollo	Otros	96,848	—	—		96,848	97,303	—	—		97,303
Total ingresos	Total ingresos	**8,251,990**	—	—		**8,251,990**	**23,668,438**	—	—		**23,668,438**
COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS	—										
Gastos operativos de propiedades de inversión	Gastos operativos de propiedades de inversión	1,341,615	—	—		1,341,615	3,901,944	—	—		3,901,944
Generales y administrativos	Generales y administrativos	1,218,431	59,485	—		1,277,916	3,766,257	184,162	—		3,950,419
Total costos y gastos operativos	—*	**2,560,046**					**7,668,201**				
OTROS INGRESOS (GASTOS) OPERATIVOS	—										
Ganancia por valuación de propiedad de inversión	Ganancia por valuación de propiedad de inversión	—	—	1,686,881	(f)	1,686,881	—	—	9,689,406	(f)	9,689,406
Intereses ganados provenientes de afiliadas	Intereses ganados provenientes de afiliadas	159,850	—	—		159,850	401,522	—	—		401,522
Gasto por Intereses	Costos financieros	(4,087,867)	(379,627)	454,149	(d)	(4,013,345)	(9,991,596)	(2,776,689)	5,690,663	(d)	(7,077,622)
Pérdida por extinción de deuda	—	(318,663)	318,663	—		—	(2,457,840)	2,457,840	—		—
Costo de financiación por arrendamiento de oficinas	—	(3,489)	3,489	—		—	(10,557)	10,557	—		—
Amortización por derecho de uso	—	(26,312)	26,312	—		—	(78,435)	78,435	—		—
Depreciaciones y amortizaciones	—	(29,684)	29,684	—		—	(95,170)	95,170	—		—
(Pérdida) ganancia por diferencia cambiaria, neta	(Ganancia) pérdida por diferencia cambiaria, neta	(43,860)	—	—		(43,860)	146,939	—	—		146,939
Otros ingresos	Otros ingresos	27,980	—	—		27,980	67,803	—	—		67,803
Ganancia por venta de propiedades de inversión	Ganancia por venta de propiedades de inversión	—	—	—		—	87,976	—	—		87,976
Otros gastos	Otros gastos	(272,572)	23,025	—		(249,547)	(408,302)	73,441	—		(334,861)
Amortización diferida de costos financieros	—	(37,939)	37,939	—		—	(245,408)	245,408	—		—
UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS	**Utilidad antes de impuestos**	**1,059,388**	—	**2,141,030**		**3,200,418**	**3,417,169**	—	**15,380,069**		**18,797,238**
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	BENEFICIO (GASTO) IMPUESTO SOBRE LA RENTA	192,541	—	(3,280,919)	(b)	(3,088,378)	(2,281,003)	—	(2,471,532)	(b)	(4,752,535)
RESULTADO DEL PERÍODO	**UTILIDAD DEL PERÍODO**	**US$ 1,251,929**	**US$ —**	**US$ (1,139,889)**		**US$ 112,040**	**US$ 1,136,166**	**US$ —**	**US$ 12,908,537**		**US$ 14,044,703**
OTRA PÉRDIDA INTEGRAL	**OTRA PÉRDIDA INTEGRAL**										
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de presentación	Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de presentación	(6,738,561)	—	424	(d)	(6,738,137)	(9,525,054)	—	(15,878)	(d)	(9,540,932)
GANANCIA INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO	**(GANANCIA) PÉRDIDA INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO**	**US$ (5,486,632)**	**US$ —**	**US$ (1,139,465)**		**US$ (6,626,097)**	**US$(8,388,888)**	**US$ —**	**US$ 12,892,659**		**US$ 4,503,771**
PÉRDIDA (GANANCIA) DEL PERÍODO ATRIBUIBLE A:	**UTILIDAD DEL PERÍODO ATRIBUIBLE A:**										
Propietarios del Grupo	Propietarios del Grupo	430,119	—	(643,206)		(213,087)	281,370	—	11,371,412		11,652,782
Participaciones no controladoras	Participaciones no controladoras	821,810	—	(496,683)		325,127	854,796	—	1,537,125		2,391,921
Total	Ganancia total del período	**US$ 1,251,929**	**US$ —**	**US$ (1,139,889)**		**US$ 112,040**	**US$ 1,136,166**	**US$ —**	**US$ 12,908,537**		**US$ 14,044,703**
(PÉRDIDA) GANANCIA INTEGRAL TOTAL ATRIBUIBLE A:	**GANANCIA (PÉRDIDA) INTEGRAL TOTAL ATRIBUIBLE A:**										
Propietarios del Grupo	Propietarios del Grupo	(6,308,442)	—	(642,782)		(6,951,224)	(9,243,684)	—	11,355,534		2,111,850
Participaciones no controladoras	Participaciones no controladoras	821,810	—	(496,683)		325,127	854,796	—	1,537,125		2,391,921
Total	(Ganancia) Pérdida integral total del período	**US$ (5,486,632)**	**US$ —**	**US$ (1,139,465)**		**US$ (6,626,097)**	**US$(8,388,888)**	**US$ —**	**US$ 12,892,659**		**US$ 4,503,771**
(Pérdidas) Ganancias del período por acción atribuidas a los tenedores de acciones ordinarias del Grupo	Utilidad (pérdida) por acción atribuible a los propietarios del Grupo: acciones básicas y diluidas	US$ 0.003	US$ —	US$ (0.004)		US$ (0.001)	US$ 0.002	—	US$ 0.067		US$ 0.069

*El subtotal no se presenta en esta fila (excepto por las columnas "Emitido") debido a los cambios de presentación que surgen de la política contable.

El cuadro que figura a continuación resume el efecto de la reexpresión en los estados consolidados condensados intermedios de situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2022.

		Al 31 de diciembre de 2022				
Rubro anterior	**Rubro actual**	**Emitido**	**Cambios en la política**	**Ajustes reexpresión**	**Nota:**	**Reexpresado**
ACTIVOS	**ACTIVOS**					
ACTIVO CORRIENTE:	ACTIVO CORRIENTE:					
Bancos	Efectivo y equivalentes de efectivo	US$ 14,988,112	US$ —	US$ —		US$ 14,988,112
Cuentas por cobrar a afiliadas	Saldos por cobrar de afiliadas	8,798,945	—	—		8,798,945
Cuentas por cobrar, neto	Deudores por arrendamientos y otras cuentas por cobrar, neto	2,690,255	(242,498)	68,768	(g)	2,516,525
Terrenos sin desarrollo	Activo mantenido para la venta	2,977,147	—	—		2,977,147
—	Costos de construcción pagados por adelantado	—	—	2,317,383	(c), (g)	2,317,383
Otros activos corrientes	Otros activos corrientes	1,465,815	242,498	—		1,708,313
Total activo corriente	**Total activo corriente**	**30,920,274**	**—**	**2,386,151**		**33,306,425**
ACTIVO NO CORRIENTE	ACTIVO NO CORRIENTE					
Gastos de construcción pagados por adelantado	—	2,382,335	—	(2,382,335)	(c)	—
Propiedades de inversión	Propiedades de inversión	448,808,634	—	227,999	(g)	449,036,633
Cuentas por cobrar, largo plazo	Documentos por cobrar a arrendatarios a largo plazo, neto	10,752,473	(3,841,864)	(114,025)	(g)	6,796,584
Activo por derecho de uso	—	130,402	(130,402)	—		—
Efectivo restringido	Equivalentes de efectivo restringidos	3,252,897	—	—		3,252,897
Transporte, mobiliario y equipos, neto	Propiedades y equipo , neto	427,719	—	—		427,719
Activo por impuesto diferido	Activo por impuesto diferido	193,436	—	45,845	(b)	239,281
Otros activos, largo plazo	Otros activos no corrientes	587,064	3,972,266	—		4,559,330
Total activo no corriente	**Total activo no corriente**	**466,534,960**	**—**	**(2,222,516)**		**464,312,444**
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA						
TOTAL ACTIVOS	**TOTAL ACTIVOS**	**US$497,455,234**	**US$ —**	**US$ 163,635**		**US$497,618,869**
PASIVOS Y PATRIMONIO	**PASIVOS Y PATRIMONIO**					
Pasivo corriente	PASIVO CORRIENTE					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	Cuentas por pagar y gastos acumulados	US$ 12,037,720	US$ (3,001,433)	US$ (444,365)	(g)	US$ 8,591,922
Depósitos por venta de activos	Depósitos por venta de activos	2,400,000	—	—		2,400,000
Pasivo por arrendamientos corriente	—	54,327	(54,327)	—		—
—	Impuesto sobre la renta por pagar	—	—	663,703	(b), (g)	663,703
—	Retención por pagar	—	3,001,433	—		3,001,433
Deuda a largo plazo corriente	Deuda a largo plazo corriente	23,576,982	—	87,366,478	(a)	110,943,460
—	Otros pasivos corrientes	—	54,327	656	(g)	54,983
Total pasivo corriente	**Total pasivo corriente**	**38,069,029**	**—**	**87,586,472**		**125,655,501**
PASIVO NO CORRIENTE:	PASIVO NO CORRIENTE:					
Deuda a largo plazo	Deuda a largo plazo	191,316,684	—	(92,933,369)	(a), (d)	98,383,315
Pasivo por arrendamientos, largo plazo	—	88,553	(88,553)	—		—
Pasivo por impuesto diferido	Pasivo por impuesto diferido	38,354,800	—	(1,138,916)	(b)	37,215,884
Depósitos en garantía	Depósitos en garantía	1,706,959	—	—		1,706,959
—	Otros pasivos no corrientes	—	88,553	502,187	(g)	590,740
Total pasivo no corriente	**Total pasivo no corriente**	**231,466,996**	**—**	**(93,570,098)**		**137,896,898**
Total pasivos	**Total pasivo**	**269,536,025**	**—**	**(5,983,626)**		**263,552,399**
Patrimonio:	**Patrimonio:**					
Acciones ordinarias	Acciones ordinarias	US$168,142,740	—	—		168,142,740
Resultados acumulados	Utilidades retenidas	58,544,743	—	6,194,569	(b), (d), (g)	64,739,312
Ajuste acumulado de diferencias de cambio	Reserva para conversión de moneda extranjera	(32,052,414)	—	(15,633)	(d)	(32,068,047)
Patrimonio atribuible a los propietarios	**Patrimonio atribuible a los propietarios del Grupo**	**194,635,069**	**—**	**6,178,936**		**200,814,005**
Participaciones no controladoras	Participaciones no controladoras	33,284,140	—	(31,675)	(b), (d)	33,252,465
Total Patrimonio	**Total Patrimonio**	**227,919,209**	**—**	**6,147,261**		**234,066,470**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO**	**US$497,455,234**	**US$ —**	**US$ 163,635**		**US$497,618,869**

El cuadro que figura a continuación resume el efecto de la reexpresión en los estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo del Grupo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022.

		Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre, 2022				
Rubro anterior	**Rubro actual**	**Emitido**	**Cambios en la política**	**Ajustes reexpresión**	**Nota:**	**Reexpresado**
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:	**Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:**					
Utilidad del período	Utilidad del período	US$ 1,136,166	US$ —	US$ 12,908,537	(b), (d), (f), (g)	US$ 14,044,703
Ajustes:	Ajustes:					
Depreciación, amortización y bajas	Depreciaciones y amortizaciones	124,085	(28,915)	—		95,170
Reserva para deudores incobrables	Provisión por pérdidas crediticias esperadas	1,193,293	—	—		1,193,293
Ganancia (pérdida) por diferencias de cambio no realizadas	(Ganancia) pérdida por diferencia cambiaria, neta	(151,361)	—	—		(151,361)
Amortización de derecho de uso	Activos por derecho de uso	78,435	—	—		78,435
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	Ganancia por valuación de propiedad de inversión	—	—	(9,689,406)	(f)	(9,689,406)
—	Costos financieros	—	12,768,285	(5,690,663)	(d)	7,077,622
Ganancia (Pérdida) por negociación de deuda	—	2,457,840	(2,457,840)	—		—
Ganancia por venta de propiedades de inversión	Pérdida por venta de propiedades de inversión	(87,976)	—	—		(87,976)
—	Pérdida por disposición de propiedades y equipo equipment	—	28,915	—		28,915
Nivelación de arrendamientos	Arrendamiento por el método de la línea recta	(1,998,918)	30,822	—		(1,968,096)
Amortizaciones de incentivos por arrendamientos	—	30,822	(30,822)	—		—
Gasto por Intereses	—	9,991,596	(9,991,596)	—		—
Intereses ganados provenientes de afiliadas	Intereses ganados provenientes de afiliadas	(401,522)	—	—		(401,522)
Impuesto sobre la renta diferido	Gasto por impuesto sobre la renta	(189,281)	2,470,284	2,471,532	(b)	4,752,535
Impuesto sobre la renta corriente	—	2,470,284	(2,470,284)	—		—
Amortización diferida de costos financieros	—	245,408	(245,408)	—		—
Costo de financiación por arrendamiento de oficinas	—	10,557	—	(10,557)	(g)	—
(Pérdida)Ganancia por la cancelación anticipada de arrendamientos de oficinas	—	(5,997)	5,997	—		—
Cambios en el capital de trabajo:	Ajustes al capital de trabajo		(1,083,648)	4,024,525	(e), (d)	2,940,877
(Aumento) disminución de:	—					
Cuentas por cobrar	—	(708,800)	708,800	—		—
Otros activos	—	(116,469)	116,469	—		—
Cuentas por pagar y gastos acumulados	—	(495,106)	495,106	—		—
Depósitos en garantía	—	316,165	(316,165)	—		—
—	Retención por pagar	—	—	—		—
—	Impuesto sobre la renta por pagar	—	—	—		—
Impuesto sobre la renta pagado	Impuesto sobre la renta pagado	(153,511)	—	—		(153,511)
Efectivo neto generado por actividades de operación	**Efectivo neto generado por actividades de operación**	**US$ 13,745,710**	**US$ —**	**US$ 4,013,968**		**US$17,759,678**
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:	**Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:**					
Altas de propiedades de inversión, incluidos los costos de cierre de adquisiciones	Gastos de capital sobre propiedades de inversión	(26,644,407)	(4,485,129)	—		(31,129,536)
Altas de activos mantenidos para la venta	—	(4,485,129)	4,485,129	—		—
Altas de propiedad, mobiliario y equipos	Compras de propiedades y equipo	(42,761)	—	—		(42,761)
Ingresos netos en efectivo por venta de propiedades de inversión	Ingresos por venta de propiedades de inversión	4,887,976	—	—		4,887,976
Ingresos por los depósitos recibidos por la venta de terrenos sin desarrollo	Ingresos por depósitos recibidos por la venta de activos mantenidos para la venta	1,200,000	—	—		1,200,000
Saldos por cobrar de partes relacionadas	Préstamos a afiliadas	(2,100,000)	—	—		(2,100,000)
—	Préstamos a arrendatarios para mejoras a locales arrendados	—	—	(4,590,000)	(e)	(4,590,000)
—	Cancelaciones de préstamos otorgados a arrendatarios	—	—	532,244	(e)	532,244
Efectivo restringido	Equivalentes de efectivo restringidos	624,115	—	—		624,115
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	**Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión**	**US$ (26,560,206)**	**US$ —**	**US$(4,057,756)**		**US$(30,617,962)**
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiación:	**Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiación:**					
Deuda a largo plazo	Deuda a largo plazo	34,690,338	—	—		34,690,338
Cancelación de deuda a largo plazo	Cancelación de deuda a largo plazo	(9,914,876)	—	—		(9,914,876)
Efectivo pagado por toma de deuda	Efectivo pagado por toma de deuda	(39,557)	—	—		(39,557)
Intereses y comisión de mantenimiento pagados	Intereses y comisión de mantenimiento pagados	(10,394,421)	—	—		(10,394,421)
Aportes de capital de socios no controladores	Aportes de capital de socios no controladores	700,000	—	—		700,000
Distribuciones a socios no controladores	Distribuciones a socios no controladores	(1,104,231)	—	—		(1,104,231)
Pago de obligaciones por arrendamiento de oficinas	Pago de obligaciones por arrendamiento de oficinas	(82,017)	—	—		(82,017)
Costos pagados por oferta pública inicial	—	(49,109)	—	49,109	(g)	—
Costo de financiación de arrendamientos pagado	—	(10,557)	—	10,557	(g)	—
Efectivo neto generado por actividades de financiación	**Efectivo neto generado por actividades de financiación**	**US$ 13,795,570**	**US$ —**	**US$ 59,666**		**US$13,855,236**
Efectos de los cambios del tipo de cambio en el efectivo	Efectos de los cambios del tipo de cambio en el efectivo	(410,291)	—	(15,878)	(d)	(426,169)
Aumento (disminución) del efectivo, neto	Disminución neta del efectivo y los equivalentes de efectivo	570,783	—	—		570,783
Efectivo al inicio del período	Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	17,360,353	—	—		17,360,353
Efectivo al cierre del período	Efectivo y equivalentes del efectivo al cierre del período	**US$ 17,931,136**	**US$ —**	**US$ —**		**US$17,931,136**

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO

Deuda

El 19 de octubre de 2023 el Grupo solicitó una nueva línea de crédito con Banco BBVA Perú por US$2,000,000. La línea de crédito tiene una tasa nominal fija de 14.45% y una tasa efectiva anual de 8.35%. La línea de crédito vence en 9 meses y está sujeta a un cronograma de pagos mensual. El contrato de deuda es un préstamo privilegiado no garantizado por ninguna de las propiedades del Grupo. A la fecha de emisión, al Grupo se le desembolsó la totalidad de la línea de crédito.

El 26 de octubre de 2023 el Grupo adquirió una deuda con IFC por un total de US$10,292,677 para financiar la construcción del proyecto Lurin I en Perú. Los gastos por intereses relacionados que son directamente atribuibles a la construcción se capitalizan.

El 1 de noviembre de 2023 el Grupo refinanció la deuda pendiente con Banco Nacional de Costa Rica, S.A. (US$7,373,460) con un préstamo hipotecario denominado en dólares estadounidenses con Davivienda de Costa Rica por un total de US$8,000,000. Los nuevos préstamos hipotecarios vencen en 15 años. El préstamo está sujeto a una tasa de interés fija de 7% durante el primer año y una tasa SOFR a 6 meses más 2.4% ajustable mensualmente a partir del segundo año en adelante.

Venta de propiedad de inversión

El 24 de noviembre de 2023, el Grupo completó la venta de su propiedad de inversión, Latam Parque Logístico Calle 80 Edificio 500A, a un tercero. El valor neto en libros de la propiedad de inversión fue de US$17,801,991 y el precio de venta al contado fue de COP79,850,000,000 (aproximadamente US$19,512,112 a la fecha de cierre de la venta). La contraprestación se utilizó para liquidar los pasivos directamente asociados con la propiedad de inversión y los ingresos serán recaudados por el Grupo en su totalidad dentro de los quince meses posteriores al cierre de la venta, a través de cinco pagos a plazos, según lo especificado en el acuerdo de venta.

Pasivo contingente

El 30 de noviembre de 2023, el Grupo obtuvo conocimiento de una demanda que fue emitida en su contra por parte de un antiguo empleado del Grupo, quien prestó servicios al Grupo antes de la fecha de emisión de los Estados Financieros. El Grupo se encuentra defendiendo contra esta demanda y considera que los cargos no tienen mérito. El Grupo se encuentra en el proceso de análisis sobre este hecho, pero actualmente no tiene bases suficientes para concluir si alguna pérdida es probable.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

La emisión de los estados financieros consolidados condensados fue autorizada por el Grupo el 8 de diciembre de 2023.

* * * * *