

Latam Logistic Col Opco S.A.

*Estados Financieros por los periodos terminados el 30 de
septiembre de 2020, 31 de diciembre y 1ero de enero de 2019.*

(No auditado)

LATAM LOGISTIC COL OPCO S.A.

Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la LATAM LOGISTIC COL OPCO S.A., finalizados al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 1ero de enero de 2019, los cuales se han tomado fielmente de libros de contabilidad. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de LATAM LOGISTIC COL OPCO S.A., existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de LATAM LOGISTIC COL OPCO S.A., en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados,

Los Estados Financieros han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal el 13 de octubre de 2020.



GUILLERMO JOSÉ ZARCO BERDEJO
Representante Legal
(Ver mi certificación adjunta)



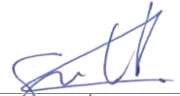
NICOLÁS ANDRÉS NEIRA MARÍN
Contador Público
Tarjeta profesional No.184250-T
(Ver mi certificación adjunta)

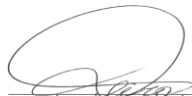
LATAM LOGISTIC COL OPCO S.A.S.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020, 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 1 DE ENERO DE 2019
(En pesos colombianos)**

ACTIVOS	Al 30 de septiembre	Al 31 de diciembre	Al 1 de enero	PASIVOS Y PATRIMONIO	Al 30 de septiembre	Al 31 de diciembre	Al 1 de enero
	2020	2019	2019		2020	2019	2019
	(No auditados)	(No auditados)	(No auditados)		(No auditados)	(No auditados)	(No auditados)
ACTIVOS CORRIENTES:				PASIVOS CORRIENTES:			
Efectivo (Nota 4)	\$ 776.532.025	\$ 2.223.838.374	\$ 409.626.223	Obligaciones financieras (Nota 8)	\$ 300.999	\$ 10.973.543	\$ 1.314.980
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	837.545.134	0	77.120	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 10)	196.711.020	174.306.422	64.507.474
Activos por impuestos (Nota 16.1)	225.168.246	145.092.339	123.786.000	Pasivos por impuestos (16.2)	28.370.464	201.767.283	16.328.435
Total activos corrientes	1.839.245.405	2.368.930.713	533.489.343	Beneficios a empleados (Nota 10)	587.222.844	336.226.086	310.142.814
				Obligaciones por arrendamientos (Nota 11)	75.341.021	70.947.953	62.257.807
				Total pasivos corrientes	887.946.348	794.221.287	454.551.510
ACTIVOS NO CORRIENTES:				PASIVOS NO CORRIENTES:			
Equipo, neto (Nota 6)	442.948.828	366.183.590	416.002.165	Obligaciones por arrendamientos (Nota 11)	139.788.595	196.856.321	267.804.275
Derechos de uso de activos (Nota 7)	177.317.133	227.187.577	293.681.503	Total pasivos no corrientes	139.788.595	196.856.321	267.804.275
Activo por impuesto diferido (Nota 16.3)	1.272.735.334	1.110.789.076	1.190.623.972	Total pasivos	1.027.734.943	991.077.608	722.355.785
Total activos no corrientes	1.893.001.295	1.704.160.243	1.900.307.640	PATRIMONIO (Nota 12)			
				Capital	630.408.000	598.880.000	436.325.000
				Prima en colocación de acciones	5.113.092.217	5.113.092.217	3.650.097.230
				Pérdidas del ejercicio	(409.029.591)	(254.977.837)	(1.104.719.673)
				Pérdidas acumuladas	(2.604.558.171)	(2.349.580.334)	(1.244.860.661)
				Adopción NIIF Plenas (Nota 19)	(25.400.698)	(25.400.698)	(25.400.698)
				Total patrimonio	2.704.511.757	3.082.013.348	1.711.441.198
Total activos	\$ 3.732.246.700	\$ 4.073.090.956	\$ 2.433.796.983	Total pasivos y patrimonio	\$ 3.732.246.700	\$ 4.073.090.956	\$ 2.433.796.983

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.


GUILLERMO JOSÉ ZARCO BERDEJO
Representante Legal
(Ver mi certificación adjunta)

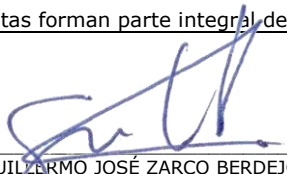

NICOLÁS ANDRÉS NEIRA MARÍN
Contador Público
Tarjeta profesional No.184250-T
(Ver mi certificación adjunta)

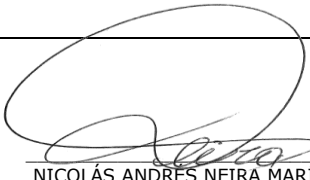
LATAM LOGISTIC COL OPCO S.A.S.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 2020 Y 2019
(En pesos colombianos)**

Por el periodo de 9 meses terminados el 30 de septiembre.

	2020	2019
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Back Office desarrollo de proyectos (Nota 13)	\$ 1.230.452.119	\$ 1.459.541.143
GASTOS OPERACIONALES:		
De administración (Nota 14)	<u>(1.611.259.080)</u>	<u>(1.359.263.118)</u>
Pérdida operacional	(380.806.961)	100.278.025
Otros ingresos	15.541.673	0
Otros gastos (Nota 15)	<u>(201.854.856)</u>	<u>(34.624.724)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS	(567.120.144)	65.653.301
Impuesto a las ganancias		
Corriente (Nota 16.4)	(3.855.705)	(3.500.719)
Diferidos (Nota 16.3)	<u>161.946.258</u>	<u>259.711.754</u>
Total impuesto a las ganancias	<u>158.090.553</u>	<u>256.211.035</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	\$ <u>(409.029.591)</u>	\$ <u>321.864.336</u>
Otro resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	\$ <u>(409.029.591)</u>	\$ <u>321.864.336</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.


GUILLERMO JOSÉ ZARCO BERDEJO
Representante Legal
(Ver mi certificación adjunta)

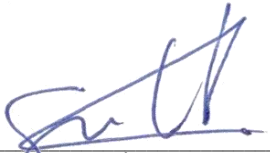

NICOLÁS ANDRÉS NEIRA MARÍN
Contador Público
Tarjeta profesional No. 184250-T
(Ver mi certificación adjunta)


LATAM LOGISTIC COL OPCO COTA 1 S.A.S.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 2020 Y 30 DE SEPTIEMBRE 2019
(En pesos colombianos)**

	Capital	Prima en colocación de acciones	Pérdidas del ejercicio	Pérdidas acumuladas	Adopción NIIF primera vez	Total
Saldos al 01 de enero de 2019	\$ 436.325.000	\$ 3.650.097.230	\$ (1.104.719.673)	\$ (1.244.860.661)	\$ (25.400.698)	\$ 1.711.441.198
Capitalizaciones	128.465.000	1.156.185.000	-	-	-	1.284.650.000
Traslados	-	-	1.104.719.673	(1.104.719.673)	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	321.864.336	-	-	321.864.336
Saldos al 30 de septiembre de 2019	<u>564.790.000</u>	<u>4.806.282.230</u>	<u>321.864.336</u>	<u>(2.349.580.334)</u>	<u>(25.400.698)</u>	<u>3.317.955.534</u>
Capitalizaciones	34.090.000	306.809.987	-	-	-	340.899.987
Traslados	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	(576.842.173)	-	-	(576.842.173)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 598.880.000</u>	<u>\$ 5.113.092.217</u>	<u>\$ (254.977.837)</u>	<u>\$ (2.349.580.334)</u>	<u>\$ (25.400.698)</u>	<u>\$ 3.082.013.348</u>
Capitalizaciones	31.528.000	-	-	-	-	31.528.000
Traslados	-	-	254.977.837	(254.977.837)	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	(409.029.591)	-	-	(409.029.591)
Saldos al 30 de septiembre de 2020	<u>\$ 630.408.000</u>	<u>\$ 5.113.092.217</u>	<u>\$ (409.029.591)</u>	<u>\$ (2.604.558.171)</u>	<u>\$ (25.400.698)</u>	<u>\$ 2.704.511.757</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.


 GUILLERMO JOSÉ ZARCO BERDEJO
 Representante Legal
 (Ver mi certificación adjunta)


 NICOLÁS ANDRÉS NEIRA MARÍN
 Contador Público
 Tarjeta profesional No.184250-T
 (Ver mi certificación adjunta)

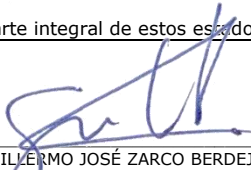
LATAM LOGISTIC COL OPCO S.A.S.

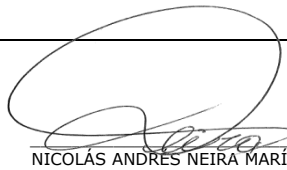
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 2020 Y 2019
(En pesos colombianos)**

Por el periodo de 9 meses terminados el 30 de septiembre

	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del ejercicio	\$ (409.029.591)	\$ 321.864.336
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado en las actividades de operación:		
Ingresos provisionados	0	(1.459.541.143)
Depreciación de equipos	74.949.163	69.906.041
Depreciación activos por derechos de uso	49.870.445	49.870.444
Impuesto a las ganancias	3.855.705	3.500.719
Gasto de impuesto diferido	<u>(161.946.258)</u>	<u>(259.711.754)</u>
	(442.300.536)	(1.274.111.357)
Cambios en activos y pasivos, netos:		
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	(837.545.134)	(485.660)
Activos por impuestos	(80.075.907)	(63.170.440)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	37.152.119	(10.113.690)
Pasivos por impuestos	(177.252.524)	115.078.989
Beneficios a empleados	<u>250.996.757</u>	<u>(36.732.684)</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación	<u>(1.249.025.225)</u>	<u>(1.269.534.842)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de equipo	<u>151.714.401</u>	<u>(23.311.718)</u>
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de inversión	<u>(151.714.401)</u>	<u>(23.311.718)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Capitalización	31.528.000	1.284.650.000
Pago de arrendamientos financiero	(52.674.658)	(45.391.189)
Intereses pagados arrendamiento financiero	(14.747.521)	(18.789.045)
Pago de pasivos financieros	<u>(10.672.544)</u>	<u>(1.028.473)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de financiamiento	<u>(46.566.723)</u>	<u>1.219.441.293</u>
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(1.447.306.349)	(73.405.267)
EFECTIVO, AL INICIO DEL EJERCICIO	<u>2.223.838.374</u>	<u>409.626.223</u>
EFECTIVO, AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 776.532.025</u>	<u>\$ 336.220.956</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.


GUILVERMO JOSÉ ZARCO BERDEJO
Representante Legal
(Ver mi certificación adjunta)


NICOLÁS ANDRÉS NEIRA MARÍN
Contador Público
Tarjeta profesional No.184250-T
(Ver mi certificación adjunta)

LATAM LOGISTIC COL OPCO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020, 31 DE DICIEMBRE Y 1 DE ENERO DE 2019
(EN PESOS COLOMBIANOS)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Operaciones – Latam Logistic Col Opco S.A. (la “Compañía”), fue constituida mediante documento privado el 10 de mayo de 2016, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 13 de mayo de 2016 bajo el número 02686579 del libro IX, con un término de duración indefinido. La entidad esta domiciliada en la ciudad de Bogotá en la Avenida calle 82 9-65 oficina 302 edificio Savile. La última controlante es LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.R.L.

La Compañía mediante acta de Asamblea General de Accionistas N° 15 el 31 de agosto de 2020 aprobó la transformación de la Compañía de Sociedad por Acciones Simplificada a Sociedad Anónima.

Su objeto social principal es realizar actividades de inversión y operación de desarrollos inmobiliarios. En desarrollo de su objeto la sociedad podrá contratar empleados o celebrar contratos de prestación de servicios; importar, exportar bienes; adquirir, vender, dar o recibir bienes muebles e inmuebles en arrendamiento; celebrar contratos de mandato con o sin representación, y en general, realizar los actos directamente relacionados con su objeto, y los que tengan por finalidad ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia y actividad de la sociedad.

La Compañía para el año 2019 inició su único contrato de prestación de servicios con su vinculada económica Latam Logistic Col Propco Cota 1 S.A.S.

Propósito especial – Estos estados financieros son preparados por la Administración para ser presentados ante la Superintendencia Financiera de Colombia como parte del proceso de inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Bases de presentación – La Compañía, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009, reglamentada y actualizada por el Decreto 2483 de 2018 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) emitidas al 31 de diciembre de 2018.

2.2 Estados financieros de periodos intermedios – Estos estados financieros intermedios correspondientes a los nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 se han preparado de acuerdo con la IFRS 1 Adopción por primera vez y NIC 34 Información financiera intermedia, incluida en el anexo técnico compilatorio de las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia del Decreto 2483 de 2018. Se incluyen notas explicativas seleccionadas relacionadas con los eventos y transacciones que son importantes para comprender los cambios en la posición financiera y el desempeño de la Compañía desde los últimos estados financieros anuales.

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 inclusive, la Compañía preparó sus estados financieros anuales de acuerdo con las Normas Internacionales de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES). La información financiera correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, incluida en los presentes estados financieros con propósitos comparativos, ha sido modificada y se presenta de acuerdo con las NCIF. Los efectos de los cambios de las NCIF para PYMES aplicados al 31 de diciembre de 2019 y al 1 de enero de 2019 (fecha de transición) y las NCIF se explican en las conciliaciones detalladas en la Nota 19.

La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en la Nota 3. Asimismo, la Compañía ha contemplado las excepciones y exenciones previstas en la NIIF 1, que se describen en la Nota 19.

Los estados financieros de periodos intermedios individuales no están auditados y, en opinión de la administración, incluyen todos los ajustes necesarios para una adecuada presentación de los resultados de cada periodo.

2.3 Período contable - La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre.

2.4 Moneda funcional y de presentación - Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente primario en donde opera la Compañía (pesos colombianos). Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional de la Compañía y la moneda de presentación.

2.5 Transacciones en moneda extranjera – Las transacciones en moneda distinta a la de su moneda funcional (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada período, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. La tasa de cambio utilizada para ajustar el saldo resultante en dólares de los Estados Unidos al 30 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 fue de \$3.878.94 (pesos) y \$3.277.14 (pesos) por US\$1, respectivamente.

2.6 Efectivo – Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja y saldos en bancos.

2.7 Activos financieros – Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o por el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros - La Compañía clasifican sus activos financieros dentro de las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados
- Activos financieros a costo amortizado

La clasificación depende del propósito para el cual los activos fueron adquiridos.

La Compañía clasifica sus activos al momento del reconocimiento inicial, así:

- Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados: Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado se miden a valor razonable con cambios en los resultados
- Activos financieros a costo amortizado: Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, correspondiendo éste básicamente al valor actual de la contraprestación realizada, en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 6 meses desde la fecha de estado de situación financiera, en cuyo caso se clasifican como no activos corrientes. Las cuentas a cobrar se incluyen en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

Método de tasa de interés efectiva - El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar (incluyendo todos los cargos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

Baja en cuentas - Un activo financiero (o de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo.
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia.
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.
- Se retienen sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero, se ha transferido el control del mismo.

2.8 Deterioro de activos financieros – Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados es evaluado al final de cada período sobre el que se informa para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida ha tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo, que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir mora o incumplimiento por un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Compañía, en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota, desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar medidos a costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar mantenidas hasta el vencimiento individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía usa las tendencias históricas de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la administración con respecto a si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte con cambios en resultados.

2.9 Equipo, neto – Los equipos se registran al costo menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. El valor del equipo incluye el precio de adquisición, costos incurridos para darles su condición para operar en la ubicación actual.

El cargo por depreciación para distribuir el importe depreciable de forma sistemática a lo largo de su vida útil es realizado por el método lineal. Los siguientes son los años de vida útil:

Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de cómputo	5 años

Se dará de baja una partida de Equipos cuando no se disponga de él o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros, por su uso o disposición, y se reconoce la ganancia o pérdida en el resultado del periodo, que resultará de la diferencia entre el valor neto de su disposición, si lo hubiera, y el importe neto en libros.

2.10 Mejoras a propiedades ajenas - Se llevarán a activos fijos los conceptos de adecuaciones a las oficinas tomadas en arriendo.

La depreciación de estas erogaciones se hará en el tiempo menor entre la vida útil del activo y el contrato de arrendamiento. Se amortizan a 7 años que corresponden a la vigencia del contrato de arrendamiento de las oficinas.

2.11 Arrendamientos- La Compañía evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Compañía reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como objetos pequeños de mobiliario de oficina). Para estos arrendamientos, la Compañía reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Compañía utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Compañía revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Compañía incurre una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la NIC 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Compañía planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado de situación financiera.

La Compañía aplica NIC 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Gastos Operacionales: De administración” en el estado de resultados.

Como expediente práctico, la NIIF 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Compañía ha utilizado este expediente práctico.

2.12 Pasivos financieros - Los pasivos financieros incluyen: cuentas por pagar en moneda legal y extranjera.

El *costo amortizado* corresponde al valor neto del importe del reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal más o menos la amortización acumulada, utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el valor del reconocimiento inicial y al vencimiento.

Las estimaciones bajo el *método de interés efectivo* incluyen todas las condiciones contractuales del instrumento financiero y pérdidas crediticias en las que se haya incurrido. La tasa de interés efectiva se determinó sobre la base del importe en libros del pasivo financiero en el momento del reconocimiento inicial, el costo amortizado de un pasivo financiero es el valor presente de los flujos de efectivo por pagar futuros descontados a la tasa de interés efectiva y el gasto por intereses en un período, es igual al importe en libros del pasivo financiero al principio de un período multiplicado por la tasa de interés efectiva para el período.

Los pasivos financieros a tasa de interés variable son registrados inicialmente por el importe por pagar al vencimiento con una reestimación periódica de los flujos de efectivo para reflejar los cambios en las tasas de interés de mercado.

La Compañía revisa periódicamente sus estimaciones de pagos para reflejar los flujos de efectivo reales y estimados ya revisados, calculando el importe en libros con el valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando la tasa de interés efectiva original del instrumento financiero. La entidad reconoce el ajuste en ingreso o gasto en el resultado en la fecha de revisión.

La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en ganancias y pérdidas.

2.13 Impuesto a las ganancias – El gasto por impuesto a las ganancias comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

2.13.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de resultados integrales, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa. La Compañía determina la provisión para impuesto sobre la renta y complementarios con base en la utilidad gravable o la renta presuntiva, la mayor, estimada a tasas especificadas en la ley de impuestos.

2.13.2 Impuesto diferido - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la ganancia fiscal ni la ganancia contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del período sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas terminado el proceso de aprobación.

2.14 Provisiones – Las provisiones se registran cuando existe una obligación legal o implícita como resultado de un suceso pasado que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para liquidar la obligación y dichos recursos económicos pueden ser estimados de forma fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación del importe requerido para cancelar la obligación al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres de las obligaciones correspondientes.

2.15 Beneficios a empleados – Los beneficios a empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la Compañía proporciona a los trabajadores, incluyendo la alta gerencia, a cambio de sus servicios. Actualmente cuenta con beneficios a sus empleados que se pueden clasificar de la siguiente manera:

- Beneficios de corto plazo

2.15.1 Beneficios a empleados de corto plazo -Los beneficios a que los empleados tienen derecho como resultado de los servicios prestados a la entidad, cuyo pago se realizará en el término de los doce meses siguientes al cierre del período. Se reconocen a la fecha del informe, como un pasivo después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados contra un gasto. La Compañía cuenta con los siguientes beneficios a corto plazo, clasificados así:

- Sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social
- Prima de servicios
- Vacaciones
- Cesantías
- Intereses sobre Cesantías
- Ausencias por enfermedad
- Medicina prepagada (núcleo familiar)
- Servicio de telefonía móvil

Convencionales - Los beneficios convencionales corresponden o se dan de acuerdo con el contrato laboral. A continuación, se especifican los beneficios que se tienen por cada convención:

- Bono por cumplimiento de objetivos
- Auxilio de alimentación
- Auxilio para vivienda y recreación

Los beneficios a empleados son de corto plazo, incluyendo derechos de vacaciones, y se clasifican dentro de los pasivos corrientes, medidos al valor que la Compañía espera pagar, cuyo valor será determinado de conformidad con las normas laborales aplicables en Colombia.

2.16 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar. Los ingresos se reducen por los descuentos o rebajas y otras asignaciones similares estimadas para los clientes.

Los ingresos se miden en función de la contraprestación especificada en un contrato con un cliente y excluyen los saldos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio a un cliente; la Compañía identifica dichos ingresos aplicando el modelo de 5 pasos, el cual exige:

1. Identificación de los contratos con el cliente,
2. Identificación de las obligaciones de desempeño del contrato,
3. Determinación del precio de la transacción,

4. Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato separadas y

5. Reconocimiento del ingreso cuando la Compañía satisfice una obligación de desempeño del contrato.

2.16.1. Prestación de servicios - Los ingresos provenientes de contratos con clientes, se determinan de acuerdo con el acuerdo firmado entre la Compañía y el cliente, estos se reconocen según el estado o grado de terminación del contrato, el cual es aplicable a todos los contratos vigentes y según los acuerdos que existan en cada caso. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera, los fees por prestación de servicios se reconocen como ingresos de actividades ordinarias según el estado o grado de terminación de la prestación del servicio, conforme a los porcentajes pactados en el contrato con el cliente.

2.16.2. Obligaciones de desempeño – Al comienzo del contrato, la Compañía, evaluará los servicios comprometidos en un contrato con un cliente e identificará como una obligación de desempeño cada compromiso de transferir al cliente. Por la naturaleza de los servicios que se prestan no existen obligaciones de desempeño que contemple compromisos o entregas futuras.

2.16.3. El precio de la transacción – es el importe de la contraprestación en un contrato al que la compañía espera tener derecho a cambio de la contraprestación de los servicios comprometidos con el cliente. Al determinar el precio de la transacción, la Compañía considera el valor fijado en el contrato de acuerdo con la línea de ingresos (honorario por desarrollo y honorario por administración de propiedades).

3. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 2, la administración debe hacer juicios para desarrollar y aplicar presunciones sobre los importes en libros, que se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión si afecta un solo periodo, o periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

3.1 Juicios críticos en la aplicación de políticas contables - Los siguientes son los juicios críticos, aparte de aquellos que involucran los estimados, hechos por la Administración en la aplicación de políticas contables que han tenido un efecto significativo sobre los valores reconocidos en los estados financieros:

Arrendamientos – Determinación del término de los contratos de arrendamiento con renovación y opciones de terminación.

La Compañía determina el término del contrato de arrendamiento como términos no cancelable de los arrendamientos junto con cualquier periodo cubierto por una opción de extender el arrendamiento, si existe la certeza razonable que será ejercida, o cualquier periodo cubierto por una opción para terminar el arrendamiento si existe una certeza razonable de que no será ejercida.

Después del periodo de inicio del contrato, la Compañía revalúa el contrato de arrendamiento si hay un evento o cambio significativo en las circunstancias que esta bajo el control de la Compañía y que afecta su habilidad para ejercer o no la opción de renovación o terminación (por ejemplo, mejoras significativas realizadas al activo).

El contrato de arrendamiento reconocidos por la Compañía a la fecha de este reporte, ha considerado el plazo de los contratos por el término no cancelable.

3.2. Fuentes claves de incertidumbres en las estimaciones - A continuación se discuten las presunciones básicas respecto al futuro y otras fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones, al final del periodo sobre el cual se reporta, las cuales pueden implicar un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

- Estimación de la tasa de interés en arrendamientos – La Compañía no puede determinar de forma confiable la tasa de interés implícita en los contratos de arrendamiento, por lo tanto, usa la tasa de interés incremental para medir el pasivo por arrendamiento. La tasa interés incremental es la tasa que la Compañía tendría que pagar para prestar durante un término similar, y con una seguridad similar, por los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo de derecho de uso en un entorno económico similar. La tasa de interés incremental por lo tanto refleja lo que la Compañía debería tener que pagar, lo cual requiere una estimación cuando son tasas no observables o no disponibles o cuando necesitan ser ajustadas para reflejar los términos y condiciones del arrendamiento.
- Impuesto diferido – La Compañía evalúa el valor de los impuestos diferidos activos y pasivos basándose en estimaciones de resultados futuros. Este valor depende en última instancia de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del período en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributarios, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas fiscales depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos por impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuesto sobre beneficios podrían diferir de las estimaciones realizadas por la Compañía, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos fiscales.

4. EFECTIVO

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, el rubro incluye sólo efectivo en bancos. El efectivo al final del periodo sobre el que se informa como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado de forma directa con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	1ero de enero de 2019
Bancos	\$ 776.532.025	\$ 2.223.838.374	\$ 409.626.223

El saldo de las cuentas bancarias está conformado por la cuenta corriente del Banco Davivienda, se presenta una disminución a septiembre de 2020 principalmente porque al cierre de diciembre de 2019, se recaudó el total de la cartera de los servicios prestados por el año 2019. Para el 2020 se viene realizando el recaudo de manera mensual y se continúan con los pagos a proveedores, nómina e impuestos.

Al 30 de septiembre 2020, 31 de diciembre y 1ero de enero de 2019, las cuentas de efectivo no tienen ninguna restricción.

5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	1ero de enero de 2019
Clientes	\$ 837.545.134	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	77.120
	<u>\$ 837.545.134</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 77.120</u>

Las cuentas por cobrar a septiembre 30 de 2020, corresponden a facturas de prestación de servicios de su cliente principal LATAM LOGISTIC COL PROPCO COTA 1 S.A.S.

Cuentas comerciales por cobrar - El periodo de crédito promedio sobre la venta de servicios es de 90 días. Las cuentas comerciales por cobrar reveladas anteriormente incluyen los montos que están vigentes al final del periodo sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), para los cuales la Compañía no ha reconocido ningún deterioro para cuentas incobrables debido a que no se ha presentado ningún cambio en las técnicas de estimación o suposiciones significativas realizadas durante el período de informe actual.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019
0 – 90 días	\$ 837.545.134	-	\$ 77.120
Total	<u>\$ 837.545.134</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 77.120</u>
Antigüedad promedio (días)	<u>43</u>	<u>0</u>	<u>30</u>

La Compañía castiga una cuenta por cobrar cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en graves dificultades financieras y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor haya sido colocado en liquidación o haya entrado en un proceso de quiebra, o cuando los créditos comerciales estén vencidos con antigüedad significativa, lo que ocurra primero.

La compañía detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar según la matriz de provisiones de la compañía. Como la experiencia histórica de pérdida crediticia de la compañía no muestra patrones de pérdida diferentes en su único cliente (vinculado económico) no se ha reconocido provisión para pérdidas esperadas sobre este cliente.

Las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del crédito de las cuentas por cobrar comerciales y otras son realizadas de acuerdo con el enfoque simplificado establecido en la NIIF 9.

6. EQUIPO, NETO

Equipos de oficina	\$ 162.879.823	\$ 18.317.910	\$ 10.788.529
Equipos de cómputo	53.158.367	46.005.879	15.005.283
Muebles y enseres	34.487.366	34.487.366	28.695.396
Mejora a propiedad ajena	<u>571.425.150</u>	<u>571.425.150</u>	<u>571.425.150</u>
	821.950.706	670.236.305	625.914.358
Depreciación acumulada	<u>(379.001.878)</u>	<u>(304.052.715)</u>	<u>(209.912.193)</u>
	<u>\$ 442.948.828</u>	<u>\$ 366.183.590</u>	<u>\$ 416.002.165</u>

Las depreciaciones de las mejoras a propiedad ajena se deprecian a 7 años de acuerdo con el contrato de arrendamiento realizado con la compañía Jones Lang Lasalle Ltda.

A continuación, se detalla el comportamiento de los activos fijos al 31 de diciembre de 2019 y 30 de septiembre de 2020:

	Equipo de oficina	Equipo de cómputo	Muebles y enseres	Mejora a propiedad ajena	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 10.788.529	\$ 15.005.283	\$ 28.695.396	\$ 571.425.150	\$ 625.914.358
Adiciones	<u>7.529.381</u>	<u>31.000.596</u>	<u>5.791.970</u>	-	<u>44.321.947</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	18.317.910	46.005.879	34.487.366	571.425.150	670.236.305
Adiciones	<u>144.561.913</u>	<u>7.152.488</u>	-	-	<u>151.714.401</u>
Saldo costo al 30 de septiembre de 2020	<u>\$ 162.879.823</u>	<u>\$ 53.158.367</u>	<u>\$ 34.487.366</u>	<u>\$ 571.425.150</u>	<u>\$ 821.950.706</u>
Depreciación acumulada					
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 4.094.977	\$ 3.821.566	\$ 4.307.790	\$ 197.687.860	\$ 209.912.193
Gasto depreciación	<u>2.424.204</u>	<u>5.953.421</u>	<u>4.130.734</u>	<u>81.632.163</u>	<u>94.140.522</u>
Saldo al 31 de diciembre 2019	6.519.181	9.774.987	8.438.524	279.320.023	304.052.715
Gasto depreciación	<u>2.825.334</u>	<u>7.204.632</u>	<u>3.695.075</u>	<u>61.224.123</u>	<u>74.949.164</u>
Saldo depreciación al 30 de septiembre 2020	<u>\$ 9.344.514</u>	<u>\$ 16.979.619</u>	<u>\$ 12.133.599</u>	<u>\$ 340.544.146</u>	<u>\$ 379.001.878</u>
Saldo neto a 1 de enero de 2019	6.693.552	11.183.717	24.387.606	373.737.290	416.002.165
Saldo neto a 31 de diciembre de 2019	11.798.729	36.230.892	26.048.842	292.105.127	366.183.590
Saldo neto a 30 de septiembre de 2020	153.535.309	36.178.748	22.353.767	230.881.004	442.948.828

7. DERECHOS DE USO DE ACTIVOS

Oficinas

Costo

Al 1 de enero de 2019	293.681.503
Adiciones	-
Al 31 de diciembre de 2019	<u>293.681.503</u>
Adiciones	-
Al 30 de septiembre de 2020	<u>293.681.503</u>

Depreciación acumulada

Al 1 de enero de 2019	\$ -
Gasto de depreciación	<u>66.493.926</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>66.493.926</u>
Gasto de depreciación	<u>49.271.044</u>
Al 30 de septiembre de 2020	<u>115.764.970</u>

Saldo neto

Al 1 de enero de 2019	293.681.503
Al 31 de diciembre de 2019	227.187.577
Al 30 de septiembre de 2020	177.317.133

La Compañía tomó en arrendamiento un inmueble ubicado en la Av. Calle 82 No.9-65 Oficina 302 Edificio Savile, cuyo destino es para la oficina administrativa. La duración del contrato es de 81 meses a partir del 2 de septiembre de 2016, el valor del canon se incrementará anualmente en forma automática, a partir del 2 de septiembre de 2017, ajustándolo en un porcentaje equivalente al cien por ciento (100%) del denominado "Índice de Precios al Consumidor" (IPC), que haya certificado el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), o la entidad que haga sus veces, para el (31) de diciembre del año inmediatamente anterior. El ajuste en ningún caso se entenderá retroactivo. La tasa de descuento estimada por la Compañía en la medición fue 8,34%.

El análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamientos se presenta en la nota 11.

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Saldos reconocidos en utilidades y pérdidas	\$ 64.018.565	\$ 68.659.489
Gasto por depreciación sobre los activos disponibles para uso	49.271.044	49.870.444
Gasto por intereses en arrendamientos pasivos	14.747.521	18.789.045

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019
Obligaciones financieras	\$ <u>300.999</u>	\$ <u>10.973.543</u>	\$ <u>1.314.980</u>

Correspondiente a tarjetas de crédito corporativas a nombre de los funcionarios con el Banco Davivienda.

9. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Honorarios (1)	\$ 174.799.313	\$ 131.576.021	\$ 20.820.555
Proveedores	965.693	20.043.390	591.430
Otras cuentas por pagar	203.684	19.173.814	1.966.639
Pasivos estimados por gastos (2)	<u>20.742.330</u>	<u>3.513.197</u>	<u>41.128.850</u>
	\$ <u>196.711.020</u>	\$ <u>174.306.422</u>	\$ <u>64.507.474</u>

(1) La variación corresponde a las cifras que a 31 de diciembre de 2019 se tenían con proveedores tales como Philippi Prietocarrizosa Ferrero & Uria S.A.S. por \$101.416.436, Deloitte Ltda \$29.603.260 y Neira & Rodriguez Asociados S.A.S. \$556.325; para el corte de septiembre 30 de 2020 se tiene las siguientes obligaciones Philippi Prietocarrizosa Ferrero & Uria S.A.S. por \$50.787.412, Deloitte Ltda \$29.554.867, Ramirez y Asociados abogados S.A.S \$25.217.850, Brigard and Uritia Abogados S.A.S \$69.239.184.

(2) Corresponden a honorarios de revisoria fiscal, outsourcing contable, servicios de teléfono, energía, agua, arriendo y transporte, debido a que las facturas no llegaron en el mes.

10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019
Cesantías consolidadas	\$ 10.779.482	\$ 11.062.670	\$ 7.062.670
Intereses sobre cesantías	970.154	1.181.150	847.521
Prima	3.593.160	0	0
Vacaciones consolidadas	44.962.801	30.581.044	29.575.105
Bonificaciones (1)	<u>526.917.247</u>	<u>293.401.222</u>	<u>272.657.518</u>
Total	<u>\$ 587.222.844</u>	<u>\$ 336.226.086</u>	<u>\$ 310.142.814</u>

(1) Bonificaciones a los empleados de acuerdo con las políticas establecidas de la Compañía, el incremento obedece a que no se han pagado las bonificaciones del año 2019. Se tiene estimado pagar antes de finalizar el año 2020.

11. OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTOS

Los saldos al 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre y 1 de enero de 2019, corresponden al reconocimiento del contrato de arrendamiento de la oficinas desde el 2 de septiembre de 2016 hasta el 2 de septiembre de 2023, con el tercero Jones Lang Lasalle. El contrato se ajusta anualmente con el porcentaje equivalente al cien por ciento (100%) del denominado Índice de precios del consumidor (IPC).

	Pagos mínimos de arrendamientos		
	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019
Análisis de madurez			
Año 2019	\$ -	\$ -	\$ 62.257.807
Año 2020	18.273.295	70.947.953	70.947.953
Año 2021	76.865.013	76.865.013	76.865.014
Año 2022	83.275.555	83.275.555	83.275.555
Año 2023	<u>36.715.753</u>	<u>36.715.753</u>	<u>36.715.753</u>
Total	215.129.616	267.804.274	330.062.082
 Analizados como:			
Corrientes	75.341.021	70.947.953	62.257.807
No corrientes	139.788.595	196.856.321	267.804.275

La Compañía no enfrenta un riesgo de liquidez significativo con respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se controlan dentro de la función de tesorería de la Compañía.

12. PATRIMONIO

Capital - El capital autorizado para los periodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 esta conformado por 630.408 y 598.880 respectivamente; y al 1 de enero de 2019, está conformado por 436.325 acciones, para todos los periodos el valor nominal de cada acción es de \$1.000 pesos, las cuales están suscritas y pagadas en su totalidad.

Al 30 de septiembre 2020 se realizó emisión de 31.528 acciones ordinarias a valor nominal de \$1.000 cada una sin sujeción al derecho de preferencia. La nueva composición de capital después de la capitalización quedó como se detalla a continuación.

Accionista	Numero de Acciones	Valor Nominal	Valor Total	Porcentaje
Latam Logistic Properties S. de R.L	598.880	\$ 1.000	\$ 598.880.000	94.9988%
Latam Logistic Pan Holdco Atenas I.S de R.L	7.882	1.000	7.882.000	1.2503%
Latam Logistic Pan Holdco Medellín I.S de R.L	7.882	1.000	7.882.000	1.2503%
Latam Logistic Pan Holdco Santiago I.S de R.L	7.882	1.000	7.882.000	1.2503%
Latam Logistic Pan Holdco Santo Domingo I.S de R.L	7.882	1.000	7.882.000	1.2503%
	<u>630.408</u>		<u>\$ 630.408.000</u>	<u>100%</u>

Acta	Fecha	Acciones	Capital	Prima	Total
11	26 de julio 2019	94.425	\$ 94.425.000	\$ 849.825.000	\$ 944.250.000
13	12 de diciembre 2019	68.130	68.130.000	613.170.000	681.300.000
15	31 de agosto de 2020	31.528	<u>31.528.000</u>	<u>0</u>	<u>31.528.000</u>
			<u>\$ 194.083.000</u>	<u>\$ 1.462.995.000</u>	<u>\$ 1.657.078.000</u>

13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, la Compañía presenta ingresos así:

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Honorario por desarrollo (1)	1.127.931.260	1.459.541.143
Honorario por administración de propiedades (2)	102.520.859	-
	<u>\$ 1.230.452.119</u>	<u>\$ 1.459.541.143</u>

La Compañía inició su contrato de prestación de servicios de *Back office*, servicios administrativos y otras actividades relacionadas de estos, a partir del año 2019 con su vinculada económica Latam Logistic Col Propco Cota 1 S.A.S.

- 1) Corresponde a los servicios prestados a la compañía a LATAM LOGISTIC COL PROPCO COTA 1 S.A.S en el proceso de construcción del parque logístico calle 80.
- 2) Corresponde a los servicios prestados a la compañía a LATAM LOGISTIC COL PROPCO COTA 1 S.A.S en los procesos administrativos y de logística necesarios para la operación del parque logístico calle 80. El aumento de este servicio obedece a que se está prestando este servicio a partir de agosto de 2019, por lo tanto no hay ingresos anteriores a la fecha mencionada.

14. GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN

Gastos de personal (1)	\$	990.181.443	\$	858.729.035
Honorarios (2)		195.951.378		109.478.425
Impuestos		8.102.177		593.480
Arrendamientos de bajo valor (3)		5.117.439		12.921.711
Contribuciones y afiliaciones		24.655.869		25.561.102
Servicios (4)		188.525.548		144.403.417
Gastos legales		2.188.300		1.629.483
Mantenimiento y reparaciones		2.601.901		3.665.240
Adecuaciones e instalaciones		12.139.409		12.107.408
Gastos de viaje		18.382.457		35.649.265
Depreciación de equipo		74.949.163		69.906.041
Depreciación de derechos de uso		49.271.044		49.870.444
Diversos (5)		<u>39.192.952</u>		<u>34.748.067</u>
	\$	<u>1.611.259.080</u>	\$	<u>1.359.263.118</u>

(1) Los gastos de personal presentaron incremento principalmente en aumento en salarios, bonificaciones, capacitación del personal para el cierre de septiembre de 2020.

(2) Los honorarios corresponden principalmente a contratos con: Deloitte Ltda., Latam Logistic Costa Rica y servicios prestados por la firma Philippi Prieto Carrizosa DU & Uria S.A.S. A continuación, se detalla por tipo de asesoría.

Revisoría fiscal	\$	58.545.295	\$	11.611.000
Asesoría jurídica y legal		61.798.735		56.067.094
Asesoría financiera		42.208.200		35.803.400
Asesoría técnica		9.360.000		-
Otros		<u>24.039.148</u>		<u>5.996.931</u>
	\$	<u>195.951.378</u>	\$	<u>109.478.425</u>

(3) Este arrendamiento corresponde al alquiler de una impresora incluidos dentro de la excepción de contratos de menor cuantía según la NIIF 16,.

(4) En este rubro se reconoce principalmente la gestión administrativa y contable realizada centralmente por una parte vinculada en Costa Rica. Los servicios presentan una variación principalmente por el incremento del volumen transaccional de la Compañía e incremento del dólar durante el año 2020.

(5) En este rubro se registraron gastos de publicidad, útiles y papelería, compras de elementos de aseo y cafetería.

15. OTROS GASTOS

Gastos financieros (1)	\$	162.227.077	\$	25.899.956
Gastos extraordinarios (2)		30.886.479		8.248.595
Diferencia en cambio		<u>8.741.300</u>		<u>476.173</u>
	\$	<u>201.854.856</u>	\$	<u>34.624.724</u>

- 1) Los gastos financieros a 30 de septiembre de 2020 y 2019 corresponden principalmente a \$132.584.781 servicios para transformación de S.A.S a S.A, costos de financiación por el contrato de arrendamiento por \$14.747.521 y \$18.789.045; gravamen a los movimientos financieros \$13.271.537 y \$5.547.403, comisiones e intereses corrientes \$1.623.238 y \$1.563.508 respectivamente.
- 2) Los gastos extraordinarios al 30 de septiembre de 2020 corresponden principalmente a impuestos asumidos por concepto de retenciones pagadas por servicios del exterior por \$30.765.100 e intereses de mora pagados por \$121.379 y en 2019 a intereses de mora pagados de la Unidad de Gestión Pensional y Parafiscales (UGPP).

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto sobre la renta reconocido en resultados – Las disposiciones fiscales aplicables a la Compañía establecen que el impuesto de renta de la misma, debe ser liquidado a una tarifa general del 32% y 33% para el año 2020 y 2019, respectivamente. La renta presuntiva al 0,5% del patrimonio líquido para el 2020 y a 1,5% para el 2019.

A partir de la entrada en vigencia de la Ley 1819 de 2016, para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos deberá ser determinado de acuerdo con los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia - NCIF, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia, sin perjuicio de las excepciones dispuestas en la norma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1314 de 2009.

Las pérdidas fiscales determinadas a partir del año gravable 2017 podrán ser compensadas con rentas líquidas obtenidas dentro de los doce (12) años siguientes. El término para compensar los excesos de renta presuntiva continuará siendo de cinco (5) años. Estos créditos fiscales no podrán ser reajustados fiscalmente.

Por su parte las pérdidas fiscales determinadas en el impuesto de renta y en el impuesto de renta para la equidad - CREE hasta el 2016, podrán ser compensadas sin límite en el tiempo de manera proporcional al tipo de impuesto desde el cual surgieron anualmente, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen de transición de la Ley 1819 de 2016.

A partir del año gravable 2018 se modificó el régimen de tributación de los dividendos o participaciones recibidos por sociedades y entidades extranjeras y por personas naturales no residentes.

De acuerdo con lo anterior, si conforme a lo dispuesto en los artículos 48 y 49 del Estatuto Tributario, los dividendos o participaciones son distribuidos en calidad de gravados, estarán gravados para quien los recibe, a una tarifa del 35% más un 5% adicional, una vez reducido el impuesto liquidado a la tarifa del 35%. Si, por el contrario, los dividendos o participaciones objeto de distribución tienen la calidad de ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, los montos a distribuir estarán gravados para quien los recibe a una tarifa del 5%.

16.1 Activo por impuestos corrientes

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019
Sobrantes en liquidación de impuestos (1)	\$ 134.972.157	\$ -	\$ 123.786.000
Anticipos de impuestos (2)	<u>90.196.089</u>	<u>145.092.339</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 225.168.246</u>	<u>\$ 145.092.339</u>	<u>\$ 123.786.000</u>

- (1) El sobrante en liquidación de impuestos al 30 de junio de 2020 corresponde al saldo a favor de renta por el año gravable 2019, saldo a favor Iva 3er cuatrimestre 2020, y el saldo al 1ero de enero de 2019 corresponde a impuesto sobre las ventas por el año gravable 2018.
- (2) Corresponde principalmente a los anticipos por impuesto de Renta y Industria y Comercio por la vigencia 2020 y 2019, el cual se esperan cruza con las declaraciones presentadas en el año 2021 y 2020, respectivamente.

16.2 Pasivos por impuestos corrientes

Impuesto al valor agregado (IVA) por pagar (1)	\$	0	\$	110.869.000	\$	-
Impuesto de Industria y Comercio por pagar		6.781.017		12.869.564		12.869.564
Retención en la fuente		16.230.579		73.881.000		6.718.000
Retención de ICA		1.503.163		647.000		285.000
Impuesto de renta por pagar		<u>3.855.705</u>		<u>3.500.719</u>		<u>9.325.435</u>
	\$	<u>28.370.464</u>	\$	<u>201.767.283</u>	\$	<u>16.328.435</u>

- (1) La disminución del impuesto corresponde que para el último cuatrimestre de 2019, se emitieron las facturas del año y en junio de 2020 ya esta mensualizado el ingreso.

16.3 Impuestos a las ganancias diferido - A continuación, se presenta el análisis de los activos / pasivos del impuesto diferido presentados en los estados de situación financiera:

El activo/pasivo neto por el impuesto a las ganancias diferido se compone de los siguientes conceptos:

Activo por impuesto diferido	\$	1.326.927.883	\$	1.180.940.167	\$	1.282.718.058
Pasivo por impuesto diferido		<u>54.192.549</u>		<u>70.151.091</u>		<u>92.094.086</u>
Neto por impuesto diferido	\$	<u>1.272.735.334</u>	\$	<u>1.110.789.076</u>	\$	<u>1.190.623.972</u>

30 de septiembre de 2020	Saldo inicial	Efecto en resultados	Saldo final
Impuesto diferido activo/pasivo:			
Crédito fiscal - Pérdidas fiscales (1)	\$ 960.263.963	\$ 78.241.114	\$ 1.038.505.077
Crédito fiscal - renta presuntiva	17.843.154	3.855.705	21.698.859
Equipo	26.415.767	6.021.660	32.437.427
Beneficios a empleados	93.888.391	74.725.128	168.613.519
Derechos de uso	82.528.892	(16.855.891)	65.673.001
Arrendamientos (pasivo)	<u>(70.151.091)</u>	<u>15.958.542</u>	<u>(54.192.549)</u>
Total	<u>\$ 1.110.789.076</u>	<u>\$ 161.946.258</u>	<u>\$ 1.272.735.334</u>

31 de diciembre de 2019	Saldo inicial	Efecto en resultados	Saldo final
Impuesto diferido activo:			
Crédito fiscal - Pérdidas fiscales (1)	\$1.028.805.437	\$ (68.541.474)	\$ 960.263.963
Crédito fiscal - renta presuntiva	14.342.435	3.500.719	17.843.154

Equipo	22.288.742	4.127.025	26.415.767
Beneficios a empleados	114.207.476	(20.319.085)	93.888.391
Derechos de uso	103.073.968	(20.545.076)	82.528.892
Arrendamientos (pasivo)	<u>(92.094.086)</u>	<u>21.942.995</u>	<u>(70.151.091)</u>
Total	<u>\$ 1.190.623.972</u>	<u>\$ (79.834.896)</u>	<u>\$ 1.110.789.076</u>

- (1) La variación del impuesto diferido por pérdidas fiscales presentan aumento principalmente porque se aplica la tasa impositiva de largo plazo del 30% teniendo en cuenta la normatividad vigente en materia del impuesto sobre la renta. La Compañía estableció que estos impuestos son recuperables en el largo plazo.

Pérdidas fiscales – El siguiente es el detalle de las pérdidas fiscales:

Año	Pérdidas fiscales
2016	\$ 404.058.000
2017	1.127.608.000
2018	1.557.177.000
2019	72.953.000
2020	<u>299.887.591</u>
Total	<u>\$ 3.461.683.591</u>

16.4 Impuesto a las ganancias - Las declaraciones de renta correspondientes a 2019 y 2018 están sujetas a revisión y aceptación por parte de las autoridades fiscales.

La conciliación entre la pérdida antes de impuestos son las siguientes:

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Pérdida antes de impuestos	<u>\$ (567.120.144)</u>	<u>\$ 77.773.224</u>
(Más) gastos no deducibles:		
Provisiones y estimados beneficios a empleados	233.516.025	(54.355.214)
Gravamen a los movimientos financieros	6.635.768	2.773.701
Depreciaciones	19.552.291	19.422.807
Otros gastos no deducibles	<u>30.371.094</u>	<u>41.618.365</u>
Total (pérdida) utilidad líquida	<u>\$ (277.044.966)</u>	<u>\$ 87.232.883</u>
Patrimonio líquido	\$ 2.409.816.000	\$ 707.216.000
Tarifa	<u>0,5%</u>	<u>1,5%</u>
Base renta presuntiva	12.049.080	10.608.240
Tarifa	32%	33%

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Provisión para impuesto sobre la renta	<u>3.855.705</u>	<u>3.500.719</u>
Impuesto a las ganancias	<u>\$ 3.855.705</u>	<u>\$ 3.500.719</u>

16.5 Precios de transferencia –En la medida en que la Compañía realiza operaciones con compañías vinculadas al exterior, se encuentra sujeta a las regulaciones, que, con respecto a precios de transferencia, fueron introducidas en Colombia con las leyes 788 de 2002 y 863 de 2003. Por tal razón, la Compañía realizó un estudio técnico sobre las operaciones efectuadas durante el 2019.

Para el año gravable 2019, se completó el estudio técnico por las operaciones realizadas con vinculados del nacionales y del exterior, como resultado de este, la Compañía celebró un contrato con Latam Logistic CR OPCO S de RL en Costa Rica.

16.6 Ley de crecimiento económico – En octubre de 2019 la Corte Constitucional declaró inexecutable en su integridad la Ley de financiamiento (Ley 1943 de 2018) por haberse desconocido el curso del debate parlamentario, los principios de publicidad y consecutividad, dejando la normatividad tributaria vigente hasta el 31 de diciembre de 2019. Como consecuencia, el Gobierno Nacional expidió la Ley 2010 de 2019 denominada “Ley de crecimiento económico”, que incorpora, entre otras, las siguientes disposiciones desde el 1 de enero de 2020:

Impuesto sobre la Renta y Complementarios – La tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia, obligadas a presentar declaración de renta será del 32% para el año gravable 2020, 31% para el año gravable 2021 y 30% a partir del año gravable 2022.

Para el año 2020 se reduce la renta presuntiva al 0,5% del patrimonio líquido y a 0% a partir del 2021.

Adicionalmente, se incluye la deducción del 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagadas durante el año que tengan relación de causalidad con la actividad económica de la entidad. En el impuesto de industria y comercio, avisos y tableros (ICA) el contribuyente podrá tomar como descuento tributario del impuesto a la renta el 50% para los años gravables 2020 y 2021, y del 100% a partir del año gravable 2022. El gravamen a los movimientos financieros será deducible el 50%.

17. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros - Los valores en libros reportados para las distintas categorías de instrumentos financieros, se aproximan a sus valores razonables debido a los vencimientos a corto plazo de dichos instrumentos financieros:

	VALOR EN LIBROS			VALOR RAZONABLE		
	30 / Sep / 2020	31 / Dic / 2019	01 / Ene / 2019	30 / Sep / 2020	31 / Dic / 2019	01 / Ene / 2019
Activos financieros						
Cuentas comerciales por cobrar	\$ 837.545.134	\$ -	\$ 77.120	\$ 837.545.134	\$ -	\$ 77.120
Efectivo	<u>776.532.025</u>	<u>2.223.838.374</u>	<u>409.626.223</u>	<u>776.532.025</u>	<u>2.223.838.374</u>	<u>409.626.223</u>
Total	<u>\$ 1.614.077.159</u>	<u>\$ 2.223.838.374</u>	<u>\$ 409.703.343</u>	<u>\$ 1.614.077.159</u>	<u>\$ 2.223.838.374</u>	<u>\$ 409.703.343</u>
Pasivos financieros						
Obligaciones financieras	\$ 300.999	\$ 10.973.543	\$ 1.314.980	\$ 300.999	\$ 10.973.543	\$ 1.314.980
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	<u>196.711.019</u>	<u>174.306.422</u>	<u>64.507.474</u>	<u>196.711.019</u>	<u>174.306.422</u>	<u>64.507.474</u>

Total \$ 197.012.018 \$ 185.279.965 \$ 65.822.454 \$ 197.012.018 \$ 185.279.965 \$ 65.822.454

Administración de riesgos financieros - La Gerencia financiera es responsable de la obtención de financiamiento para la actividad de la Compañía y de la administración de los riesgos de tipo de cambio, tasa de interés, liquidez y riesgo de crédito.

Estas funciones operan de acuerdo a un marco de políticas y procedimientos, revisados regularmente para cumplir con el objetivo de administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

Riesgo por liquidez - La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los aportes a capital por parte de los accionistas y la prestación de sus servicios. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en flujos de caja proyectados para un período móvil de 12 meses.

El riesgo de liquidez se monitorea permanentemente con una proyección y revisión permanente del flujo de caja que nos permite anticiparnos a las necesidades futuras del negocio.

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones entre la Compañía y sus otras partes relacionadas se detallan a continuación:

Aportes de capital –

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	1 enero de 2019
Latam Logistic Properties S de RL (la parte controladora final de la Compañía)	\$ 1.625.550.000	\$ 1.625.550.000	\$ 1.732.675.006
Latam Logistic Pan Holdco Atenas I.S de R.L	7.882.000	0	0
Latam Logistic Pan Holdco Santo Domingo I.S de R.L	7.882.000	0	0
Latam Logistic Pan Holdco Medellín I.S de R.L	7.882.000	0	0
Latam Logistic Pan Holdco Santiago I.S de R.L	7.882.000	0	0
	<u>1.657.078.000</u>	<u>1.625.550.000</u>	<u>1.732.675.006</u>

Transacciones comerciales – Durante el año, se realizaron las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Compañía:

	Venta de Servicios		
	30 / sep / 2020	31 / Dic / 2019	01 / Ene / 2019
Latam Logistic Col Propco Cota 1 S.A.S.	\$ 1.230.452.119	\$1.865.154.233	-

	Compra de servicios		
	30 / sep / 2020	31 / Dic / 2019	01 / Ene / 2019
Latam Logistic CR Opco SRL	153.825.848	130.188.416	-

Las ventas y compras de servicios prestados a las partes relacionadas se realizaron conforme a los valores establecidos en el estudio de precios de transferencia y los respectivos contratos generados.

No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el periodo actual ni en periodos anteriores con respecto a cuentas de dudoso cobro relacionados con los importes adeudados por partes relacionadas.

Compensación del personal clave de la gerencia – La compensación de los directores y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	30 de sep de 2020	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019
Beneficios a corto plazo	\$ 293.619.631	\$ 560.297.533	\$ 543.467.843
	<u>\$ 293.619.631</u>	<u>\$ 560.297.533</u>	<u>\$ 543.467.843</u>

La compensación del gerente es determinada por el contrato laboral y las bonificaciones se establecen con base en el rendimiento del empleado y cumplimiento de metas. El establecimiento de las metas y la evaluación de desempeño es administrada por casa matriz.

Otras transacciones con partes relacionadas – Además de lo anterior, Latam Logistic CR Opco SRL, llevó a cabo el contrato por servicios contables para la Compañía, por los cuales se asumió y pagó la retención en la fuente de pagos al exterior por \$30.765.100.

19. ADOPCION POR PRIMERA VEZ

A continuación enunciamos los principales ajustes y reclasificaciones de la transición a las NIIF plenas que afectan el patrimonio al 1 de enero de 2019 (fecha de la transición de las NCIF) y al 31 de diciembre de 2019, y al resultado integral correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019, y que surgen de comparar las políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros hasta el cierre del ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2018 y las políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2019 bajo NCIF.

19.1 Excepciones a la aplicación retroactiva de las NIIF

19.1.1 Estimaciones - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según las NIIF para Pymes (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo NIIF para Pymes ni a la fecha de transición (1 de enero del 2019) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2019).

19.1.2 Clasificación y medición de activos financieros - Los activos financieros son medidos al costo amortizado, cuando cumplen las siguientes condiciones:

- a) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

19.1.3 *Arrendamientos* – La Compañía al adoptar la NIIF 16 y teniendo en cuenta las exenciones contempladas en la NIIF 1, al aplicar por primera vez estos estándares internacionales de contabilidad al 01 de enero de 2019, se hicieron los respectivos registros en el balance en dicha fecha, de tal manera que en adelante se podrán expresar las cifras de manera comparativa; esta situación surge de un contrato de arrendamiento que se describe en la Nota 7.

19.3 Conciliación del patrimonio de la Compañía

	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019
Patrimonio de acuerdo con NIIF Pymes reportado en los últimos estados financieros anuales	<u>\$3.110.252.244</u>	<u>\$1.736.841.895</u>
Partidas registradas con cargo a resultados acumulados - adopción NIIF por primera vez		
Reconocimiento de activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento	(36.380.579)	(36.380.579)
Impuesto diferido neto	10.979.882	10.979.881
Partidas registradas con cargo a resultados del periodo		
Reverso de pagos de arrendamiento operativos	86.654.294	-
Gasto por depreciación de los derechos de uso	(66.493.926)	
Costos financieros	(24.396.486)	-
Impuesto diferido	1.397.919	-
Patrimonio de acuerdo con NCIF	<u>\$3.082.013.348</u>	<u>\$1.711.441.198</u>

19.4 Conciliación del resultado integral de la Compañía al 31 de diciembre de 2019

	2019
Resultado de acuerdo con NIIF Pymes reportados previamente	<u>\$ (252.139.638)</u>
Ajustes por la conversión a NCIF	
Reverso de pagos de arrendamiento operativos	86.654.294
Gasto por depreciación de los derechos de uso	(66.493.926)
Costos financieros	(24.396.486)

Gasto por impuestos diferidos	<u>(1.397.919)</u>
Resultado Integral de acuerdo con NCIF	<u>\$ (254.977.837)</u>

19.5 Detalle de ajustes por conversión a NCIF

- a) Reconocimiento de activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento:

Según la NIIF 16 la Compañía reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como objetos pequeños de mobiliario de oficina).

- b) Reconocimiento de impuestos diferidos por derechos de uso y pasivos por arrendamientos: Bajo los NCIF para Pymes anteriores, se registra como impuesto de renta diferido el efecto de las diferencias temporales entre libros e impuestos en el tratamiento de ciertas partidas, siempre que exista una expectativa razonable que tales diferencias se revertirán. Las NCIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método de balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance, con el siguiente efecto en los estados financieros:

	Diferencias Temporarias	
	Diciembre 31 de 2019	Enero 1 de 2019
Diferencias temporarias	\$ <u>40.616.698</u>	\$ <u>36.380.580</u>
Activo por arrendamientos NIIF 16	227.187.577	293.681.502
Pasivo por arrendamientos NIIF 16	267.804.276	330.062.082
Tasa neta utilizada para el cálculo de impuesto diferido	<u>30,47%</u>	<u>28,47%</u>
Activo por impuestos diferidos	<u>\$ 12.377.801</u>	<u>\$ 10.979.882</u>

19.6 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

	NIIF Pymes	Ajuste por adopción	NIIF Plenas
Flujos de efectivo provenientes de (utilidades en) actividades de operación	\$ 223.325.548	\$ 62.257.808	\$ 285.583.356
Flujos de efectivo provenientes de (utilidades en) actividades de inversión	(44.321.947)	-	(44.321.947)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento	<u>1.635.208.550</u>	<u>(62.257.808)</u>	<u>1.572.950.742</u>
Aumento neto del efectivo	<u>1.814.212.151</u>	<u>-</u>	<u>1.814.212.151</u>
Efectivo al inicio del año	<u>409.626.223</u>		<u>409.626.223</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 2.223.838.374</u>		<u>\$ 2.223.838.374</u>

20. HECHOS RELEVANTES DEL PERIODO

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado desde el pasado 11 de marzo como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha suspendido sus actividades, sigue prestando los servicios a su cliente principal LATAM LOGISTIC COL PROPCO COTA 1 S.A.S, bajo la modalidad de Home Office; es necesario indicar que la ejecución de las actividades realizadas por la Compañía han presentado retrasos en las entregas del proyecto a causa de las restricciones de movilidad decretadas por las autoridades sanitarias, generando una disminución en las operaciones de la Compañía; no obstante, en respuesta a dicha situación, LATAM LOGISTIC COL OPCO S.A., estima que antes de finalizar el año 2020 se nivelen los proyectos en desarrollo recuperando el tiempo suspendido por la cuarentena decretada por las entidades gubernamentales, así mismo se encuentra en la búsqueda de nuevos negocios que permitan mejorar los resultados al cierre de año y por ende el flujo necesario para el desarrollo de sus actividades aunado al respaldo financiero de los inversionistas de la Compañía.

21. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de Latam Logistic Col Opco S.A., correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, fueron autorizados por el Representante Legal el 13 de octubre de 2020.