

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los
periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido	Página
Estados financieros consolidados condensados:	
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados integrales	4
Estados de cambios en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas sobre los estados financieros consolidados condensados	7 a 30

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera

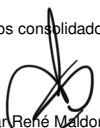
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 3,554,467	\$ 3,301,792
Cuentas por cobrar		29,341	70,667
Partes relacionadas	4	4,830	5,042
Otras cuentas por cobrar		3,180	4,555
Pagos anticipados		1,348	5,087
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	45,557	56,378
Impuestos por recuperar		236,727	299,111
Inventario de terrenos		-	8,800
Total activo circulante		3,875,450	3,751,432
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	5	49,852	520,727
Propiedades de inversion	5	13,702,500	12,757,221
Inmuebles y equipo, neto		116,593	121,350
Efectivo restringido		133,865	119,581
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	68,726	63,891
Depósitos en garantía		23,449	22,418
Activos intangibles		3,862	3,949
Activo por derecho de uso		134,927	141,609
Instrumentos financieros derivados		62,689	173
Inversiones en negocios conjuntos		193,617	199,054
Impuestos a la utilidad diferidos		19,164	2,842
Total activo no circulante		14,509,244	13,952,815
Total activo		\$ 18,384,694	\$ 17,704,247
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	6	\$ 260,093	\$ 233,881
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		301,517	325,363
Pasivo por arrendamiento		17,780	16,859
Partes relacionadas		6,440	-
Instrumentos financieros derivados		-	4,128
Impuestos a la utilidad		29,703	684
Total pasivo circulante		615,533	580,915
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	6	5,417,919	5,596,855
Pasivo por arrendamiento no circulante		144,214	143,057
Ingresos diferidos no circulante		28,944	27,389
Instrumentos financieros derivados		42,725	104,219
Impuestos a la utilidad diferidos		1,687,439	1,633,936
Beneficios a los empleados		4,119	5,373
Total pasivo no circulante		7,325,360	7,510,829
Total pasivo		7,940,893	8,091,744
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	7 y 8	5,925,603	5,925,603
Prima en suscripción de acciones		37,904	37,904
Utilidades acumuladas		3,409,603	2,740,502
Otras cuentas de capital		(114,943)	(114,943)
Otros resultados integrales		(2,094)	(2,090)
Total participación controladora		9,256,073	8,586,976
Participación no controladora		1,187,728	1,025,527
Total capital contable		10,443,801	9,612,503
Total pasivo y capital contable		\$ 18,384,694	\$ 17,704,247

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.


Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General


Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas


Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralor

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	1 de enero al		1 de octubre al	
		31 de diciembre de 2021	2020	2021	2020
Ingresos por:					
Arrendamiento de inmuebles		\$ 976,208	\$ 954,892	\$ 264,072	\$ 225,482
Venta de propiedades		92,400	-	77,400	-
Servicios de administración		94,115	113,840	17,152	29,858
		<u>1,162,723</u>	<u>1,068,732</u>	<u>358,624</u>	<u>255,340</u>
Gastos de operación	10	(417,784)	(580,420)	(116,103)	(126,068)
Costo de ventas de propiedades de inversión		(114,300)	-	(105,500)	-
Valuación de propiedades de inversión	5	587,087	(649,300)	327,087	(114,820)
Otros ingresos (gastos), neto		(7,409)	2,561	(15,141)	4,239
Utilidad (Pérdida) de operación		<u>1,210,317</u>	<u>(158,427)</u>	<u>448,967</u>	<u>18,691</u>
Ingresos financieros	11	582,581	1,059,156	280,033	40,422
Gastos financieros	11	(803,059)	(1,412,960)	(326,697)	(594,699)
		<u>(220,478)</u>	<u>(353,804)</u>	<u>(46,664)</u>	<u>(554,277)</u>
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas		1,639	8,854	3,220	7,261
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad		991,478	(503,377)	405,523	(528,325)
Impuestos a la utilidad	9	(129,989)	100,191	12,968	109,342
Utilidad (Pérdida) neta del año		<u>861,489</u>	<u>(403,186)</u>	<u>418,491</u>	<u>(418,983)</u>
Otras partidas del resultado integral					
Partidas que no se reclasificarán a resultados:					
Remediación de pasivo laboral		(4)	(726)	(4)	(726)
Resultado integral del año		<u>\$ 861,485</u>	<u>\$ (403,912)</u>	<u>\$ 418,487</u>	<u>\$ (419,709)</u>
Resultado integral atribuible a:					
Participación controladora		\$ 669,097	\$ (276,561)	\$ 318,585	\$ (361,218)
Participación no controladora		192,388	(127,351)	99,902	(58,491)
		<u>\$ 861,485</u>	<u>\$ (403,912)</u>	<u>\$ 418,487</u>	<u>\$ (419,709)</u>
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)		\$12.16	-\$5.02	\$5.79	-\$6.56
Utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)		\$9.46	-\$3.91	\$4.51	-\$5.11

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General



Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas



Lic. Rosalinda Fernández Castellón
Contralora

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Cambios en el Capital Contable

Periodo que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Nota	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Otras cuentas de capital	Otros resultados integrales	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 2,216,268	\$ 37,904	\$ 3,019,893	\$ (6,579)	\$ (1,364)	\$ 5,266,122	\$ 1,196,896	\$ 6,463,018
Aumento de capital social	7 3,724,920	-	-	(107,213)	-	3,617,707	-	3,617,707
Disminución de capital social	7 (15,585)	-	(10,000)	-	-	(25,585)	-	(25,585)
Devoluciones de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	(28,213)	(28,213)
Distribución de utilidades	7 -	-	-	-	-	-	(15,751)	(15,751)
Cambios en la participación controladora	-	-	-	-	-	-	(54)	(54)
Efectos de fusión	7 -	-	6,444	(1,151)	-	5,293	-	5,293
Resultado integral del periodo	-	-	(275,835)	-	(726)	(276,561)	(127,351)	(403,912)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	5,925,603	37,904	2,740,502	(114,943)	(2,090)	8,586,976	1,025,527	9,612,503
Distribución de utilidades	7 -	-	-	-	-	-	(30,187)	(30,187)
Resultado integral del año	-	-	669,101	-	(4)	669,097	192,388	861,485
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 5,925,603	\$ 37,904	\$ 3,409,603	\$ (114,943)	\$ (2,094)	\$ 9,256,073	\$ 1,187,728	\$ 10,443,801

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General



Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas



Lic. Rosalinda Fernández Castellón
Contralora


Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2021

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$ 861,485	\$ (403,912)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		28,523	28,595
Deterioro de clientes		(24,988)	44,028
Provisiones		9,338	-
Impuestos a la utilidad diferido		129,989	(100,191)
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión		(587,087)	649,300
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados		(1,639)	(8,854)
Beneficios a empleados		(1,255)	1,586
Efectos de fusión		-	5,293
Valuación de instrumentos financieros		(126,007)	139,699
Intereses a favor		(27,937)	(76,825)
Intereses y comisiones a cargo		471,701	478,153
Subtotal		732,123	756,872
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		66,316	(79,028)
Otras cuentas por cobrar		1,545	(1,635)
Incentivos a arrendatarios por devengar		5,987	(120,269)
Partes relacionadas		6,653	8,834
Pagos anticipados		3,740	3,119
Impuestos por recuperar		62,270	53,989
Depósitos en garantía		(1,031)	(1,010)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		(17,543)	7,090
Impuestos a la utilidad		(63,789)	(78,541)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		796,271	549,421
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión		7,183	-
Intereses y rendimientos cobrados		103,555	60,170
Utilidades recibidas de negocio conjunto		8,184	12,311
Venta de terreno		105,500	-
Construcciones en proceso		(13,975)	(406,071)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles		(4,548)	(33,190)
Inversiones en subsidiarias		(1,107)	-
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en o por actividades de inversión		204,792	(366,780)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora		-	6,289
Rendimientos pagados a participación no controladora		(30,187)	(15,752)
Préstamos recibidos de instituciones financieras		294,089	463,504
Pago de préstamos bancarios		(319,952)	(372,314)
Pago de otros préstamos		(1,721)	(1,723)
Pago de certificados bursátiles		(126,330)	(85,527)
Intereses y comisiones pagadas		(527,998)	(460,899)
Pago de préstamos de partes relacionadas		-	(453,735)
Pago de intereses a partes relacionadas		-	(3,969)
Arrendamientos		(531)	-
Pagos de capital por arrendamientos		2,077	(17,237)
Prima instrumentos financieros derivados		(2,190)	(47,466)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados		(21,361)	(23,756)
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión		-	3,571,447
Disminución de Capital Social		-	(15,585)
Efectivo restringido		(14,284)	20,738
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en o por actividades de financiamiento		(748,388)	2,564,015
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		252,675	2,746,656
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		3,301,792	555,103
Proveniente de fusión		-	33
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		\$ 3,554,467	\$ 3,301,792
Actividades de financiamiento que no requirieron uso de efectivo:			
Devolución en especie a fideicomitentes-fideicomisarios		\$ -	\$ 34,555

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.


Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General


Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas


Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralora

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, y dólares americanos, excepto tipos de cambio)

Nota 1 - Información general:

Acosta Verde, S. A. B. de C. V., antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. (“la Compañía” o “AV”), es la tenedora del grupo de empresas identificado como Grupo Acosta Verde. La actividad principal de la Compañía consiste en la tenencia de acciones de otras compañías, en posición mayoritaria, que tienen como actividad principal el desarrollo, promoción, compra-venta, arrendamiento, subarrendamiento, construcción y administración de toda clase de bienes inmuebles, principalmente los relacionados con centros comerciales.

La Compañía desarrolla sus actividades a través de sus subsidiarias y de las subsidiarias de éstas, que son las siguientes:

	% de tenencia	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora San Roque, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Veracruz, S. A. de C. V.	-	100
Servicios Corporativos AV, S. A. de C. V.	-	100
Espacios Comerciales Talamás, S. de R. L. de C. V.	-	100
Espacios Comerciales Villahermosa, S. A. de C. V.	-	100
Espacios Comerciales Acapulco, S. A. de C. V.	-	100
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Fundadores, S. A. de C. V.	100	100
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100
Promavace, S. A. de C. V.	-	100
Espacios Comerciales Los Cabos, S. A. de C. V.	-	100
Plaza Comercial Villahermosa, S. A. de C. V.	-	100
Espacios Comerciales Tijuana, S. A. de C. V.	-	100
Nomcor, S. de R. L. de C. V.	-	100
Centros Comerciales Eficientes, S. A. de C. V.	-	100
Eje Empresarial, S. de R. L. de C. V.	-	100
Corporativo AV, S. de R. L. de C. V.	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/2364	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2368	75.26	75.26
Fideicomiso Irrevocable CIB/2369	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2370	75.60	75.60
Fideicomiso Irrevocable CIB/2499	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2629	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2799	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3271	40	40
Fideicomiso Irrevocable CIB/3401	100	100

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Al 31 de diciembre de 2021 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

- a. El 11 de febrero de 2021 se obtuvieron préstamos adicionales con Banco Banorte por \$24,358 para el pago de instrumentos financieros derivados. Dichos préstamos son a una tasa de interés de 6.89% y 6.97% con vigencia del 15 de abril de 2021. Además, el 12 de marzo de 2021 se renovaron los préstamos obtenidos con Banorte por \$33,120 a una tasa de interés de 6.73% con vigencia del 15 de abril de 2021. Los préstamos fueron liquidados el 14 de junio de 2021.
- b. El 11 de marzo de 2021 inició operaciones el centro comercial Plaza Sendero Santa Catarina.
- c. Derivado de la reforma en materia laboral aprobada en abril de 2021 y que entró en vigor en agosto de 2021 (posteriormente la autoridad otorgó prórroga de 1 mes) para efectos fiscales la Compañía, en cumplimiento, realizó una reestructura corporativa que se resume en las siguientes actividades:
 - Transfirió a sus empleados corporativos a la Compañía sub-holding transformándola en una Compañía de Servicios Compartidos y Servicios Especializados, manteniendo y respetando las condiciones actuales de trabajo, subsistiendo todos los derechos que los colaboradores han generado a la fecha en los mismos términos y condiciones.
 - La compañía sub-holding es quien concentra los ingresos y gastos administrativos
 - Transfirió a sus empleados de los centros comerciales a cada una de las administraciones de los centros comerciales, mismas administraciones que están fuera del listado de subsidiarias de Acosta Verde, S. A. B de C. V., lo anterior manteniendo y respetando las condiciones actuales de trabajo, subsistiendo todos los derechos que los colaboradores han generado a la fecha en los mismos términos y condiciones.
 - Las transferencias de los empleados a las administraciones de los centros comerciales provocaron que ya no existirán ingresos por servicios de administración ni sus costos asociados referente a los empleados de los centros comerciales.
 - Derivado de lo descrito anteriormente algunas compañías subsidiarias se quedaron sin operaciones por lo que la administración optó por fusionarlas. Esta transacción de fusión se describe en la Nota 2a.
- d. El 13 de octubre de 2021 entró en vigor el Plan de Incentivos para la compensación en acciones para funcionarios y empleados de la Compañía, mediante el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número CIB/3571, dicho plan fue aprobado por el Consejo de Administración el 8 de abril de 2021 y el 26 de abril de 2021 fue autorizado con la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, véase Nota 2d.
- e. El 11 de noviembre de 2021 se vendió el inmueble de 140,787 metros cuadrados, ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua por \$77,400.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de una manera consistente con los reportes internos proporcionados al Director General que es la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas, asignación de recursos y evaluación del rendimiento de los segmentos de operación.

La Compañía revela información en los estados consolidados de situación financiera, de resultados integrales y de flujos de efectivo respecto del único segmento reportable de la Compañía correspondiente a su portafolio de propiedades de centros comerciales en México.

COVID-19

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad causada por el coronavirus SARS-CoV-2 ("COVID-19") como una pandemia. A partir de marzo del año 2020, todos los centros comerciales que opera la Compañía estuvieron ajustando su operación apegados a las medidas de salud impuestas por las autoridades federales, estatales y municipales.

A raíz de las restricciones de movilidad emitidas por el gobierno federal, los centros comerciales operaron de la siguiente manera durante el cuarto trimestre de 2021:

- Los centros comerciales estuvieron operando con los negocios esenciales y no esenciales con restricciones de aforo, horario y/o de grupos vulnerables.

Al 31 de diciembre de 2021, los centros comerciales se encontraban operando de la siguiente manera y la tasa promedio de ocupación del portafolio total en operación fue de 90.7% (92.3% al 31 de diciembre de 2020).

Centro Comercial Plaza Sendero	Semáforo Epidemiológico	Estatus de operación al 31 de diciembre de 2021
Escobedo	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Las Torres	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Periférico	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Ixtapaluca	Verde	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
San Luis	Verde	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Toluca	Verde	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
San Roque	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Apodaca	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Juárez	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Chihuahua	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Los Mochis	Verde	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Tijuana	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Sur	Verde	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Obregón	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Culiacán	Verde	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Mexicali	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Santa Catarina	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*

* Las restricciones pueden ser de horario, aforo o grupos vulnerables

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

La administración ha realizado escenarios de proyecciones financieras con el objetivo de estimar el impacto futuro en el corto plazo en la operación de la Compañía, con base en estos escenarios la administración considera que los ingresos de la Compañía volverán a niveles consistentes con los que se tenían previos a la pandemia, por lo que, a la fecha de emisión de estos estados financieros, no se considera que esta contingencia de salud genere dudas de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha o indicios de deterioro, ni la posibilidad de enfrenar limitaciones de liquidez o incumplimientos con compromisos financieros.

Durante el cuarto trimestre de 2021, los efectos más significativos de la contingencia sanitaria fueron los siguientes:

- Descuentos a rentas fijas otorgados durante el trimestre por \$10,069.

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 23 de febrero de 2022, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las del ejercicio anterior. A los fines de los estados financieros intermedios consolidados condensados, cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros consolidados anuales se han condensado en los estados financieros intermedios consolidados. Además, los resultados operativos de los periodos intermedios presentados no son necesariamente indicativos de los resultados que la Compañía habría tenido si se hubieran presentado anualmente. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados para el año finalizado el 31 de diciembre de 2020:

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board ("IASB"). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad ("NIC") vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee ("IFRIC-IC"), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee ("SIC").

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, excepto que se especifique lo contrario.

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados condensados de resultados integrales de la Compañía fueron clasificados atendiendo a su función. Se presenta la utilidad de operación,

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

debido a que muestra una evaluación objetiva de la eficiencia del negocio, considerando el sector industrial en el que opera la Compañía.

La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios y costos y gastos de operación. La Compañía tomó la decisión de presentarla ya que es un indicador importante en la evaluación de los resultados.

La Compañía optó por la presentación de un solo estado de resultados integrales.

El estado consolidado de flujos de efectivo de la Compañía se presenta utilizando el método indirecto.

El 19 de noviembre de 2021, la Compañía realizó una reestructura donde se fusionaron diferentes compañías citadas en la tabla a continuación. Los estados financieros consolidados incluyen el valor contable neto de estas compañías a partir del 19 de noviembre de 2021 como una transacción de control común y se han contabilizado utilizando la contabilidad predecesora. No se reconoce algún aumento de capital después de la transacción. Los activos y pasivos de las partes combinadas se reflejan en sus importes en libros. No se realizó ningún ajuste para reflejar los valores razonables o reconocer nuevos activos o pasivos en la fecha de la combinación ni se reconoció ningún fondo de comercio en esta transacción.

Derivado de la reforma laboral, las subsidiarias fusionadas son las siguientes:

- Centros Comerciales Eficientes, S. A. de C. V. (operadora de Centros Comerciales y dueña de marca Sendero)
- Nomcor, S. de R. L. de C. V. (Pagadora de nómina, personal del corporativo)
- Eje Empresarial, S. de R. L. de C. V. (Pagadora de nómina, personal de plazas)

A las subsidiarias anteriores se suman las siguientes:

- Espacios Comerciales Veracruz, S. A. de C. V.
- Servicios Corporativos AV, S. A. de C. V.
- Espacios Comerciales Talamás, S. de R. L. de C. V.
- Espacios Comerciales Acapulco, S. A. de C. V.
- Promavace, S. A. de C. V.
- Espacios Comerciales Los Cabos, S. A. de C. V.
- Espacios Comerciales Tijuana, S. A. de C. V.
- Espacios Comerciales Villahermosa, S. A. de C. V.
- Plaza Comercial Villahermosa, S. A. de C. V.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

c. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad se reconoce basado en la estimación de la administración de la tasa efectiva anual promedio ponderada esperada para el financiero anual.

d. Beneficios a empleados – bono de largo plazo

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, los cuales pueden incluir incentivos de largo plazo que son pagables en un plazo mayor a 12 meses, sólo si los empleados permanecen en la entidad durante un período de tiempo y se cumplen condiciones de mercado y / o desempeño definidas en los planes, los cuales son contabilizados de conformidad con la NIIF 2 - Pagos basados en acciones.

Al 31 de diciembre de 2021, el análisis de la fecha de otorgamiento (“grant date”), el cual indica que de acuerdo a los requerimientos de IFRS 2, al cierre de este año no se alcanzó con dicha fecha, ya que, aunque el Plan fue aprobado por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración, no se ha formalizado el entendimiento mutuo entre la Compañía y los Funcionarios, el cual será documentado en los Convenios de Suscripción, los cuales se está en proceso de celebrar. De acuerdo a la información con la que cuenta la Administración de la Compañía, los Funcionarios elegibles no han sido comunicados respecto de los detalles de los términos y condiciones del Plan. Como se menciona previamente, el Consejo de Administración ha sido facultado por la Asamblea de Accionistas para seleccionar a los Funcionarios elegibles que participarán en el Plan, utilizando como instrumento para formalizar tanto la oferta como la aceptación, el Convenio de Suscripción Individual mencionado.

De formalizarse los Convenios de Suscripción Individual con los ejecutivos, los cuales establecen el periodo de otorgamiento, número de opciones asignadas, entre otras condiciones, se alcanzará la fecha de otorgamiento, la cual será la fecha de valuación del Plan. La Compañía deberá hacer las revelaciones correspondientes en los estados financieros respecto de la aprobación del Plan por parte de los órganos de gobierno y en su caso la celebración de los convenios como un evento posterior a la fecha de cierre de los estados financieros.

e. Flujo de efectivo

Con fecha efectiva 30 de septiembre de 2020 la Compañía cambió su política contable de presentación del estado de flujo para pasar del método directo al método indirecto que también se establece en la NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”.

La Compañía ha decidido cambiar su política contable debido a que se ha convertido en una Emisora listada en la BMV, los formatos de reporte permiten únicamente reportar haciendo uso de este método indirecto y debido a que considera que el uso de este método indirecto permite a los usuarios de los estados financieros consolidados realizar un mejor análisis de sus flujos de efectivo al tener bases comparables con la información pública disponible a través de la BMV.

f. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Los instrumentos de deuda y capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Compañía se reconoce y deduce directamente del capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión, o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Compañía.

A este efecto, los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad por un importe fijo son instrumentos de patrimonio si la entidad ofrece los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) de forma proporcional a todos los propietarios existentes de la misma clase de sus instrumentos de patrimonio no derivados propios.

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

Los riesgos principales asociados con los instrumentos financieros de la Compañía son:

- a. Riesgos de mercado
 - b. Riesgos de moneda extranjera - tipo de cambio
 - c. Riesgos crediticio
 - d. Riesgos de liquidez
-
- a. Riesgo de mercado: tasa de interés

La Compañía está expuesta al riesgo de mercado principalmente relacionado con la volatilidad de las tasas de interés. Dicha volatilidad podría afectar desfavorablemente los resultados de la Compañía incrementando sus gastos financieros e impactando su liquidez y capacidad para hacer frente a sus obligaciones de pago de intereses y principal. La exposición al riesgo radica principalmente en las variaciones que puedan generarse de la tasa de referencia TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días.

El riesgo de tasa de interés surge por los préstamos a largo plazo de la Compañía. Los préstamos emitidos a tasas variables exponen a la Compañía a riesgos de tasa de interés en flujos de efectivo que son parcialmente contrarrestados por efectivo invertido a tasas de mercado.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés sobre una base dinámica. Varios escenarios son simulados, tomando en consideración el refinanciamiento, renovación de posiciones existentes, financiamiento y cobertura alternativos. Con base en estos escenarios, la Compañía calcula el impacto en el resultado anual de un cambio en la tasa de interés definida por cada simulación, utilizando el mismo cambio en la tasa de interés para todas las monedas. Los

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

escenarios se producen solo para pasivos que representan las posiciones principales que generan los intereses más altos.

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 6.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, si la TIE se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%) manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera desfavorable en los resultados integrales por \$27,890 y \$37,457, respectivamente.

La Compañía tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrirse de su exposición al riesgo de alza en las tasas de interés.

b. Riesgo de moneda extranjera: tipo de cambio

El riesgo de moneda extranjera es el relacionado con el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en el tipo de cambio.

Con motivo del aumento de capital que se menciona en la Nota 7, al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene efectivo en bancos por US\$153,802, el cual genera exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 si el tipo de cambio del peso frente al dólar norteamericano se hubiera devaluado / revaluado en \$1 peso por dólar manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera favorable / desfavorable en los resultados integrales por \$153,802 y \$154,581, respectivamente.

c. Riesgo crediticio

La Compañía es responsable de administrar y analizar el riesgo crediticio de cada uno de sus clientes nuevos antes de establecer los términos y condiciones de pago. El riesgo crediticio se genera por la exposición de crédito a clientes, incluyendo cuentas por cobrar. Si no existe una calificación independiente, la Compañía evalúa el riesgo crediticio de los clientes, tomando en cuenta la posición financiera, experiencia pasada y otros factores tales como bajas históricas, recuperaciones netas y un análisis de los saldos de cuentas por cobrar más antiguas con reservas que generalmente se incrementan a medida que la cuenta por cobrar se va haciendo más antigua.

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

La Compañía tiene un riesgo de crédito limitado, ya que las cuentas por cobrar se cobran dentro de un término no mayor a 90 días. Durante el período de informe no se excedieron los límites de crédito y la administración no espera pérdidas significativas por incumplimiento de los clientes. Las concentraciones de riesgo crediticio en relación con las cuentas por cobrar son limitadas debido a que la base de clientes de la Compañía es grande y no está relacionada.

La Compañía determina su provisión de deterioro de cuentas por cobrar considerando la probabilidad de recuperación con base en experiencias pasadas, tomando en cuenta las

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

tendencias actuales de cobranza, así como los factores económicos generales, incluyendo las tasas de bancarrota. Las cuentas por cobrar son completamente reservadas cuando existen problemas específicos de cobranza; con base en las experiencias pasadas. Además, los problemas de cobranza tales como la bancarrota o catástrofes también se toman en cuenta. El análisis de las cuentas por cobrar se realiza mensualmente, y la provisión de deterioro de cuentas por cobrar se ajusta en los resultados.

La Compañía continuamente evalúa las condiciones de crédito de sus clientes. La Compañía realiza diversas y distintas acciones para recuperar cuentas vencidas, incluyendo el uso de correos electrónicos, cartas de cobranza enviadas al cliente y llamadas directas.

La Compañía evalúa económicamente los esfuerzos necesarios para iniciar procesos legales para recuperar los saldos vencidos.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la provisión de deterioro fue de \$19,642 y \$48,239, respectivamente. La Compañía considera esta reserva suficiente para cubrir la pérdida probable de cuentas por cobrar; sin embargo, no puede asegurar que no se requerirá incrementar la cantidad de esta reserva.

Riesgo de liquidez

El departamento de finanzas de la Compañía monitorea constantemente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez de la Compañía, lo que permite mantener suficiente efectivo e inversión con disposición inmediata para cumplir con las necesidades operativas, así como para mantener flexibilidad a través de líneas de crédito abiertas sin utilizar y comprometidas. La Compañía realiza monitoreos regulares y toma decisiones considerando cumplir con los límites o cláusulas establecidas en los contratos de deuda. Las proyecciones consideran los planes de financiamiento de la Compañía, el cumplimiento de las cláusulas, de las tasas mínimas de liquidez y los requerimientos internos legales o regulatorios.

A continuación se presentan los flujos de efectivo proyectados y los desembolsos de pasivos financieros incluidos en el estado de situación financiera, en la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago:

Al 31 de diciembre de 2021	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 301,517				
Deuda financiera	85,258	\$ 81,005	\$ 179,094	\$ 794,127	\$ 3,390,165
Pasivo por arrendamiento	4,463	4,333	8,769	33,863	608,784
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	425	-
Certificados bursátiles fiduciarios	93,513	83,363	172,491	803,613	2,668,372
	<u>\$ 484,751</u>	<u>\$ 168,701</u>	<u>\$ 360,354</u>	<u>\$ 1,632,028</u>	<u>\$ 6,667,321</u>

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Al 31 de diciembre de 2020	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 325,363				
Deuda financiera	114,943	\$ 63,519	\$ 129,256	\$ 682,363	\$ 3,692,642
Pasivo por arrendamiento	4,497	4,473	8,879	33,760	625,372
Instrumentos financieros derivados	2,116	2,012	-	-	104,219
Certificados bursátiles fiduciarios	91,950	81,568	167,966	782,528	3,037,177
	<u>\$ 538,869</u>	<u>\$ 151,572</u>	<u>\$ 306,101</u>	<u>\$ 1,498,651</u>	<u>\$ 7,459,410</u>

Administración del capital

La estructura de capital de la Compañía incluye efectivo y equivalentes de efectivo y capital contable, que incluye el capital y utilidades acumuladas netas de reservas. Históricamente, la Compañía ha invertido recursos sustanciales en bienes de capital para expandir sus operaciones a través de la reinversión de utilidades. La Compañía no tiene una política establecida para declarar dividendos.

La Administración de la Compañía revisa anualmente la estructura de capital cuando presenta el presupuesto al consejo directivo. Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son: salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas y mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

A los efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Compañía monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el balance general consolidado menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable, según el balance general consolidado más la deuda neta.

La razón de apalancamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue como sigue:

	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Total préstamos	5	\$ 3,109,024	\$ 3,138,200
Deuda Fideicomiso 2284	5	2,568,988	2,692,536
Menos: Efectivo restringido		(133,865)	(119,581)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(3,554,467)</u>	<u>(3,301,792)</u>
Deuda neta		1,989,680	2,409,363
Total capital contable		<u>10,443,801</u>	<u>9,612,503</u>
Total capital y deuda		<u>\$ 12,433,481</u>	<u>\$ 12,021,866</u>
Razón de apalancamiento		<u>16%</u>	<u>20%</u>

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 4 - Partes relacionadas:

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Partes relacionadas circulantes				
Afiliadas:				
Fideicomiso CIB 2715	\$ 4,257	\$ 6,440	\$ 4,032	\$ -
Accionistas	573 ^{a)}	-	1,010 ^{a)}	-
Total circulante	<u>\$ 4,830</u>	<u>\$ 6,440</u>	<u>\$ 5,042</u>	<u>\$ -</u>

- a. Corresponde a préstamos otorgados a accionistas, los cuales tienen vigencia de un año y causan intereses a una tasa fija anual de 9.00%.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	<u>\$ 137</u>	<u>\$ 135</u>
Intereses pagados		
El AV Fund, L. P.	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,967 ⁱ⁾</u>

- i) El 30 de agosto de 2018 se obtuvo un préstamo de El AV Fund, L. P. por \$24,068 dólares norteamericanos (USD) a un tipo de cambio de \$18.9354, mismo que no tiene garantía alguna y se documentó a través de un pagaré con vencimiento el 30 de agosto de 2020, el préstamo devenga intereses a una tasa anual del 15% y con pagos trimestrales de los mismos. Dicho préstamo fue liquidado el 10 de febrero de 2020.

La Compañía declara que no tuvo operaciones significativas con personas relacionadas, ni conflictos de interés que revelar.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 5 - Construcciones en proceso y propiedades de inversión:

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantenía en desarrollo los centros comerciales “Sendero Ensenada” y “Sendero Santa Catarina”. El centro comercial Sendero Santa Catarina fue concluido a principios de 2021 y su apertura fue el 11 de marzo de 2021. Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía mantiene en desarrollo el centro comercial Sendero Ensenada, y por el cual la Administración se encuentra evaluando la reactivación del desarrollo. La integración de construcciones en proceso es como sigue:

	2021	2020
Fideicomiso 3271 “Sendero Santa Catarina”	\$ -	\$ 453,499
Fideicomiso 3401 “Sendero Ensenada”	49,852	67,228
Total de construcciones en proceso	<u>\$ 49,852</u>	<u>\$ 520,727</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2020	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2021
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,117,100	\$ -	\$ -	\$ 8,400	\$ 1,125,500
Sendero San Luis ^(a)	990,100	-	-	24,400	1,014,500
Sendero Juárez ^(a)	600,900	-	-	24,200	625,100
Sendero Las Torres ^(a)	817,600	-	-	31,000	848,600
Sendero Ixtapaluca ^(a)	846,200	-	-	46,200	892,400
Sendero Escobedo ^(a)	704,600	-	-	9,000	713,600
Sendero Apodaca ^(a)	834,500	-	-	28,600	863,100
Sendero Periférico ^(a)	524,500	-	-	30,200	554,700
Sendero San Roque	127,600	-	-	500	128,100
Fideicomiso 2364	798,200	-	-	35,000	833,200
Fideicomiso 2368	860,900	-	-	6,400	867,300
Fideicomiso 2369	630,400	-	-	23,400	653,800
Fideicomiso 2370	1,018,000	-	-	78,900	1,096,900
Fideicomiso 2499	679,700	-	-	21,900	701,600
Fideicomiso 2629	611,500	-	-	19,900	631,400
Fideicomiso 2799	827,600	-	-	14,100	841,700
Fideicomiso 3271	242,845	-	463,692	158,863	865,400
Fideicomiso 3401	130,576	-	-	13,524	144,100
Terreno Cd. Juárez ^(b)	105,400	-	(105,500)	100	-
Terreno Reynosa ^(c)	241,000	-	-	8,600	249,600
Terreno Matamoros ^(d)	21,700	-	-	900	22,600
Terreno Santa Catarina ^(e)	26,300	-	-	3,000	29,300
Valor neto	<u>\$ 12,757,221</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 358,192</u>	<u>\$ 587,087</u>	<u>\$ 13,702,500</u>

(1)

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

- (1) Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2021 en el modelo de valuación son la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal y la renta promedio por metro cuadrado.

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2019	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2020
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,140,200	\$ -	\$ -	\$ (23,100)	\$ 1,117,100
Sendero San Luis ^(a)	998,680	-	-	(8,580)	990,100
Sendero Juárez ^(a)	640,000	-	-	(39,100)	600,900
Sendero Las Torres ^(a)	854,000	-	-	(36,400)	817,600
Sendero Ixtapaluca ^(a)	873,900	-	-	(27,700)	846,200
Sendero Escobedo ^(a)	704,200	-	-	400	704,600
Sendero Apodaca ^(a)	853,200	-	-	(18,700)	834,500
Sendero Periférico ^(a)	587,000	-	-	(62,500)	524,500
Sendero San Roque	144,300	-	-	(16,700)	127,600
Fideicomiso 2364	825,700	-	-	(27,500)	798,200
Fideicomiso 2368	840,100	-	-	20,800	860,900
Fideicomiso 2369	734,700	-	-	(104,300)	630,400
Fideicomiso 2370	1,014,300	-	-	3,700	1,018,000
Fideicomiso 2499	832,000	-	-	(152,300)	679,700
Fideicomiso 2629	758,200	-	-	(146,700)	611,500
Fideicomiso 2799	838,000	-	-	(10,400)	827,600
Fideicomiso 3271	242,845	-	-	-	242,845
Fideicomiso 3401	130,576	-	-	-	130,576
Terreno Cd. Juárez ^(b)	101,100	-	-	4,300	105,400
Terreno Reynosa ^(c)	246,000	-	-	(5,000)	241,000
Terreno Matamoros ^(d)	22,040	-	-	(340)	21,700
Terreno Santa Catarina ^(e)	25,480	-	-	820	26,300
Valor neto	<u>\$ 13,406,521</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (649,300) ⁽¹⁾</u>	<u>\$ 12,757,221</u>

^a Con fecha 26 de febrero de 2015 la Compañía otorgó al Fideicomiso 2284, como parte de la garantía de emisión de los certificados bursátiles, los locales que forman parte de sus propiedades de inversión, así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los locales antes mencionados, el cual vence el 15 de febrero de 2035.

^b La Compañía mantenía un terreno de uso no determinado de 140,787 metros cuadrados ubicado en Av. San Isidro sin número, colonia San Isidro, Ciudad Juárez, Chihuahua, el cual, mediante firma de contrato de compraventa, fue vendido a Inmuebles Torres Sur, S. A. de C. V. el 11 de noviembre de 2021 por \$77,400.

^c La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 50,000 metros cuadrados ubicado en Libramiento Sur Reynosa y Ave. Tecnológico, Col. Jarachinas, Reynosa, Tamaulipas, C. P. 88730.

^d La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 1,536 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez a la altura de la calle Sendero, Fraccionamiento Estancias Residencial, en el Municipio de Matamoros, Estado de Tamaulipas.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

- ^e La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 183,327 metros cuadrados ubicado al sur de la Avenida Capitán Lucas García, a la altura de la calle Valle de Los Pinos en el Municipio de Sta. Catarina, Nuevo León.

La Compañía normalmente celebra contratos de arrendamiento operativos con sus clientes por plazos que van desde los 3 años hasta los 5 años.

La Compañía estima que los pagos mínimos que recibirá por rentas futuras a cobrar con relación a los contratos de arrendamientos operativos vigentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 856,196	\$ 733,333
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,059,535	848,210
Plazos vigentes mayores a 3 años	1,655,627	1,498,185

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 6 - Deuda:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales.	\$ 2,568,988	\$ 2,692,536
Préstamo con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte), los intereses se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el período que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales. El pago del principal y los intereses se realizan de manera mensual y el vencimiento es en agosto de 2031.	2,659,617	2,676,273
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 19 octubre 2017, con vencimiento en octubre de 2027 a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	53,895	56,240
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V. firmado el 18 de diciembre de 2018, con vencimiento el 20 de diciembre de 2023 a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	2,061	3,613
Contrato de crédito con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, firmado el 4 de junio de 2018, los intereses ordinarios se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el período que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la tasa TIIE más el margen aplicable, el pago del principal y los intereses se realizarán de manera mensual y el vencimiento es en abril de 2025.	<u>393,451</u>	<u>402,074</u>
Total deuda	5,678,012	5,830,736
Porción de deuda circulante	(260,093)	(233,881)
Deuda no circulante	<u>\$ 5,417,919</u>	<u>\$ 5,596,855</u>

- (a) El 24 de febrero de 2015, las compañías AV Promotora, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V., Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V. y Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V., todas subsidiarias de AV e integrantes del Grupo Acosta Verde, celebraron un contrato para la constitución en forma conjunta de un Fideicomiso Irrevocable para la emisión de Certificados Bursátiles Fideicomiso (CBF) 2284, en el cual designaron como Fiduciario a Banco Invex, S. A. El 26 de febrero de 2015 se llevó a cabo la primera emisión de CBF's, identificada como "ACOSTCB15", por un importe de \$3,000,000, los cuales, a partir de su emisión devengarán intereses mensuales sobre el saldo insoluto del principal a la tasa de interés bruto anual del 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. La amortización del principal de los CBFs se realizará en su totalidad a la fecha de vencimiento, la cual es el 15 de febrero de 2035; sin perjuicio de lo anterior,

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

la emisión contempla la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas a partir de la primera fecha de pago.

Las subsidiarias que constituyeron el Fideicomiso para la emisión de los CBF's, participaron en los porcentajes e importes de deuda mostrados a continuación:

	<u>% de deuda</u>	<u>Importe de la deuda</u>
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	8%	\$ 240,000
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	10%	300,000
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	16%	480,000
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	15%	450,000
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V.	22%	660,000
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	19%	570,000
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	10%	300,000
	<u>100%</u>	<u>3,000,000</u>

Los contratos de crédito establecen determinadas condiciones de hacer y no hacer, referentes a venta de activos, inversiones de capital, financiamientos adicionales y prepagos de deuda, así como la obligación de mantener algunos indicadores financieros específicos de manera mensual (razones de apalancamiento financiero y de cobertura de intereses), que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado, podría dar lugar al vencimiento anticipado del crédito. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, excepto por lo que se menciona a continuación, la Compañía ha cumplido con estas condiciones.

Impacto de COVID-19 en la deuda

A continuación se detalla la estructura de deudas y compromisos financieros de la Compañía: Los certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15) se encuentran garantizados por los 8 Centros Comerciales y se cuenta dentro de la estructura del mismo con un fondo de reserva de intereses suficiente para cubrir las necesidades de hasta 3 meses, además de que la estructura de flujos del mismo está diseñada para hacer frente a situaciones en las que el flujo de los ingresos sea insuficiente. El contrato de Fideicomiso 2284 contempla la posibilidad de realizar amortizaciones objetivo (anticipadas), que son amortizaciones de capital que se podrán realizar en cualquier fecha de pago de acuerdo con el calendario de "amortización objetivo de principal" establecido, por lo que en caso de que los recursos sean insuficientes, se pueden diferir sin que esto se traduzca en un incumplimiento. Adicionalmente, en el caso de que se agote el fondo de Reserva de Intereses de 3 meses y la Compañía continúe sin tener flujos suficientes, la Compañía tiene la posibilidad de completar el pago de intereses con otra fuente de flujo a fin de evitar un incumplimiento. Las proyecciones financieras de la Compañía no indican que se puedan presentar eventos de imposibilidad para pagar intereses con recursos de los fideicomitentes.

En lo que respecta al resto de la deuda financiera de la Compañía, también se cuenta con fondos de reserva de intereses suficientes para cubrir las necesidades de los próximos tres meses.

Durante el ejercicio 2020 la Compañía realizó las siguientes negociaciones con Banco Banorte:

Durante el segundo trimestre de 2020, obtuvo dispensas para no considerar un evento de incumplimiento ni causa de vencimiento anticipado el incumplimiento del índice de cobertura de servicio de deuda que se calcula de forma mensual por los próximos 12 meses a partir del 15 de mayo de 2020, así como una

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

dispensa para no considerar un evento de incumplimiento ni causa de vencimiento anticipado, por el tiempo que, por requerimiento de las autoridades correspondientes, no se mantengan en operación los centros comerciales, además, para el CIB/3271 se concedió un término adicional de fecha de apertura de centro comercial para que ésta sea el 31 de marzo de 2021, sin que esto detone una causa de vencimiento anticipado.

Durante el cuarto trimestre de 2020, realizó negociaciones en las que se obtuvo lo siguiente:

Pago de intereses diferidos con recursos propios y con disposiciones de nuevos préstamos.

Refinanciamiento de instrumentos financieros derivados de cobertura de tasas de interés.

Se acordó un cambio en el esquema de las amortizaciones de los préstamos, en donde a partir de noviembre de 2020 la tabla de amortización inicia con amortizaciones bajas durante los primeros años y aumentan en años subsecuentes. Los plazos de vencimiento de los préstamos no surtieron cambios.

A partir de noviembre de 2020 y hasta los siguientes 3 años, se acordó un mantener un índice de cobertura de deuda menor a los índices establecidos en los contratos iniciales.

Como última etapa del refinanciamiento los préstamos obtenidos para el pago de intereses diferidos y refinanciamiento de derivados se integraron a la estructura de la Deuda Senior a largo plazo y siguiendo la misma tabla de amortización. Completando el refinanciamiento de todos los préstamos durante el segundo trimestre del 2021.

Las proyecciones financieras de la Compañía, por los siguientes doce meses a la fecha de los estados financieros no indican que se puedan presentar eventos de incumplimiento con estas nuevas condiciones con Banco Banorte, incluidos los indicadores financieros de cobertura de servicio de deuda.

La Compañía realizó negociaciones con banco Sabadell y obtuvo dispensas para no considerar un evento de incumplimiento ni causa de vencimiento anticipado el incumplimiento del índice de cobertura de servicio de deuda, que se calcula de manera mensual, a partir del 12 de junio de 2020 hasta el 14 de mayo de 2021, dispensa para no considerar un evento de incumplimiento ni causa de vencimiento anticipado el cierre de los centros comerciales debido a la contingencia, a partir del 12 de junio 2020 hasta el 14 de mayo de 2021 y para constituir las reservas de servicio de deuda y de gastos de capital hasta el 14 de mayo de 2021, además se contará con un plazo de 12 meses para liberar remanentes, aún con el incumplimiento del índice de cobertura de servicio de deuda. Al cierre del periodo, la reserva de servicio de deuda y de gastos de capital está constituida al cien por ciento.

Las proyecciones financieras de la Compañía, por los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros, no indican que se puedan presentar eventos de incumplimiento con Sabadell, incluido el índice financiero de cobertura de servicio de deuda.

A continuación, se incluye la conciliación de la deuda neta:

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 3,301,792	\$ 119,581	\$ (3,138,200)	\$ (2,714,443)	\$ 21,907	\$ (2,409,363)
Obtención de préstamos	-	-	(294,089)	-	-	(294,089)
Pago de préstamos	-	-	321,673	126,330	-	448,003
Flujo del año	154,668	14,284	-	-	-	168,952
Variación en tipo de cambio	98,007	-	-	-	-	98,007
Otros cambios (a)	-	-	1,592	448	(3,230)	(1,190)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,554,467	\$ 133,865	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<u>Efectivo</u>	<u>Efectivo restringido</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Emisión Fid 2284</u>	<u>Gastos de emisión</u>	<u>Deuda neta</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 555,103	\$ 140,319	\$ (3,049,984)	\$ (2,800,274)	\$ 25,278	\$ (5,129,558)
Obtención de préstamos	-	-	(463,504)	-	-	(463,504)
Pago de préstamos	-	-	374,034	85,527	-	459,561
Flujo del año	2,556,550	21,154	-	-	-	2,577,704
Variación en tipo de cambio	190,106	-	-	-	-	190,106
Efectivo proveniente de fusión	33	-	-	-	-	33
Otros cambios (a)	-	(41,892)	1,254	304	(3,371)	(43,705)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 3,301,792</u>	<u>\$ 119,581</u>	<u>\$ (3,138,200)</u>	<u>\$ (2,714,443)</u>	<u>\$ 21,907</u>	<u>\$ (2,409,363)</u>

(a) Otros cambios incluyen movimientos que no involucraron flujos de efectivo.

La porción a largo plazo de la deuda al 31 de diciembre de 2021, tiene los siguientes vencimientos:

2022	\$ 313,950
2023	440,649
2024 en adelante	<u>4,663,320</u>
	<u>\$ 5,417,919</u>

Nota 7 - Capital contable:

Durante el año 2021 la Compañía no tuvo cambios en el capital social, para el año 2020 el capital social de la Compañía tuvo los siguientes cambios tanto en el número de acciones como en el importe del saldo:

- 1) Mediante acta de asamblea celebrada el 7 de febrero de 2020 se acordó:
 - i. Conversión de las 31,550 acciones Serie A en el mismo número de acciones Serie A, Clase I.
 - ii. Conversión de las 31,550 acciones Serie AA en el mismo número de acciones Serie A, Clase II.
 - i. Conversión de 31,424 acciones Serie B y 7,550 acciones Serie C en el mismo número de acciones Serie B, Clase I y IV, así como la conversión de 31,423 acciones Serie BB y 7,550 Serie CC en el mismo número de acciones Serie B, Clase II.

Así mismo, se acuerda la división (split) de la totalidad del número de acciones que integran el capital social de la Compañía a razón de 263.983083652967 nuevas acciones por cada acción en circulación (había 141,047 acciones en circulación), en virtud de lo anterior, el capital social de la Compañía queda representado por un total de 37,234,022 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal.

Posteriormente, se acuerda la conversión de 8,327,947 acciones Serie A, Clase I en el mismo número de acciones Serie A, Clase II, de igual manera 10,287,590 acciones Serie B, Clase I en el mismo número de acciones Serie B, Clase II.

Asimismo, el 7 de febrero de 2020 se acordó aumentar el capital social de la Compañía en su parte variable en la cantidad de \$3,724,920 mediante la emisión de 22,800,915 acciones de la Serie C, Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Durante el proceso del aumento de capital fue necesario incurrir en gastos de asesores legales y financieros, dichos gastos califican como costos de transacción en una operación de capital, los cuales se registraron disminuyendo el capital contable por un importe de \$118,123 neto de impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

- 2) El 8 de julio de 2020 los accionistas de la Compañía aprobaron en resoluciones adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria reducir en su parte variable el capital social de la Compañía por \$15,585 del accionista El AV Fund L.P., mediante transferencia electrónica de fondos.

Durante el mes de julio de 2020 se registró en libros la cancelación de una cuenta por cobrar que se tenía con un accionista de la Familia Acosta Verde por la cantidad de \$10,000.

- 3) El 23 de septiembre de 2020 se resolvió, mediante Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Compañía de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Compañía de Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. a la de Acosta Verde, S. A. B de C. V., (iv) la fusión por incorporación celebrada entre Acosta Verde S. A. B. de C. V. como Compañía fusionante que subsiste y Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. como sociedad fusionada que se extingue, esta última transacción fue evaluada en conjunto con la emisión de capital realizada por la Compañía el 7 de febrero de 2020 por la inversión efectuada por PAC, en la cual se convirtió en accionista de la Compañía debido a los acuerdos establecidos (véase mayor detalle de los efectos de la fusión en la Nota 8).

Como resultado de la fusión la Compañía será para todos los efectos legales aplicables causahabiente de PAC, por lo que asumirá todos sus derechos y obligaciones relativos a los títulos opcionales de PAC y mantendrá en tesorería el número de acciones correspondientes de los títulos opcionales de PAC, en razón de 1 acción de nuevo Acosta Verde por cada 3 títulos opcionales de PAC. Se emitieron 47,000,000 opciones (warrants) reconociendo a la fecha de fusión un pasivo y un cargo a gastos financieros por \$42.3 millones.

La siguiente tabla muestra la tenencia accionaria de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. previa a la fusión:

<u>Serie</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>
A Clase I	718	
B Clase I	887	
A Clase II	16,656,614	\$ 63
B Clase II	20,575,803	2,200,620
C Clase II	22,800,915	3,724,920
	<u>60,034,937</u>	<u>\$ 5,925,603</u>

La tenencia accionaria posterior a la fusión donde se sustituyeron las acciones Serie A clase I y II y Serie B clase I y II tienen la siguiente estructura y derechos:

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Serie	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>
A (Representativas de la parte variable del capital social)	60,033,332	\$ 5,925,508
B (Representativas de la parte fija del capital social)	<u>1,605</u>	<u>95</u>
Total	<u>60,034,937</u>	<u>\$ 5,925,603</u>

Los derechos que otorgan cada serie de acciones son como sigue:

Acciones Serie A, son acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal que confieren los mismos derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Las Acciones Serie A serán suscritas y pagadas por personas físicas o morales mexicanas o extranjeras, tengan o no personalidad jurídica.

Acciones Serie B, son acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, que confieren los mismos derechos económicos y corporativos a sus titulares, y sin derecho a retiro.

- 4) Resultado de la fusión, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se mantienen 15,666,667 Acciones de la Serie A, en la tesorería de la Compañía para su posterior suscripción y entrega a los tenedores de los títulos opcionales que ejerzan sus derechos, las cuales se encuentran libres de cualquier tipo de derechos de preferencia o similares.

Una vez que realizaron estas transacciones y cambios al capital social al 31 de diciembre de 2021 la estructura del capital social de la Compañía era la siguiente:

Serie	<u>Número de acciones emitidas</u>
A (Representativas de la parte variable del capital social) (1)	75,699,999
B (Representativas de la parte fija del capital social)	<u>1,605</u>
Total	<u>75,701,604</u>

(1) Incluye las 15,666,667 acciones emitidas en tesorería.

Por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$30,187 y \$15,751, respectivamente, en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía recibió aportaciones de los Fideicomitentes-Fideicomisarios por \$6,342, además realizó devoluciones por \$34,555 las cuales fueron en especie (terreno).

La utilidad neta del año está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 8 - Fusión:

Como se menciona en la Nota 7, el 23 de septiembre de 2020, mediante escritura pública 91,247 pasada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Público Número Uno de la Ciudad de México, se protocolizaron las Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía por medio de las cuales se resolvió, entre otras cosas la fusión por incorporación celebrada entre Acosta Verde S. A. B de C. V. como Compañía fusionante que subsiste y Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. como sociedad fusionada que se extingue.

Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. era una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable constituida bajo las leyes de México el 24 de noviembre de 2017, era una empresa de propósito especial para la adquisición de empresas, establecida con la finalidad de realizar una fusión, adquisición de negocio, compra de acciones, cambio de acciones, compra de interés o participación, combinación, consolidación, reorganización o cualquier otra combinación similar de negocio y su propósito corporativo era el de (i) adquirir cualquier clase de activos, acciones, participaciones o intereses en cualquier clase de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones, participaciones, fideicomisos, o entidades de cualquier tipo, (ii) participar como socio, accionista o inversionista en todo tipo de negocios o sociedades mercantiles o civiles, asociaciones, participaciones, fideicomisos, o entidades de cualquier tipo, (iii) emitir y colocar acciones representativas del capital social de la Compañía ya sea de manera pública o privada, en los mercados nacionales o extranjeros, (iv) emitir y colocar Títulos Opcionales respecto de las acciones representativas del capital social o de cualesquiera otros valores, en mercados nacionales o extranjeros, y (v) emitir y colocar títulos de crédito, instrumentos de deuda o cualquier otro instrumento ya sea de manera pública o privada, en mercados nacionales o extranjeros.

El balance condensado de Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V., al 31 de agosto de 2020, se muestra a continuación:

Activo	
Activo circulante	\$ 5,533
Activo no circulante	<u>3,723,861</u>
Total activo	<u>\$ 3,729,394</u>
Pasivo y Capital Contable	
Total capital contable	<u>\$ 3,729,394</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 3,729,394</u>

Esta fusión se considera fuera del alcance de la NIIF 3 - "Combinación de negocios" debido a que la entidad fusionada, PAC que sería la adquirida para fines contables y entidad que se extingue, no representa un negocio en los términos definidos por dicha norma, esta fusión como se indica en la Nota 7 fue evaluada en conjunto con la emisión de capital realizada por la Compañía el 7 de febrero de 2020 por la inversión efectuada por PAC, y registrada a su valor razonable, en dicho aumento de capital, PAC se convirtió en accionista de la Compañía debido a los acuerdos establecidos, ver Nota 7. Por efecto de la fusión los activos no circulantes de PAC fueron eliminados contra su capital social.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 9 - Impuestos a la utilidad diferidos:

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos a la utilidad diferidos por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Al 1 de enero	\$ (1,631,094)	\$ (1,835,104)
(Cargo) crédito a resultados	(37,183)	157,750
Crédito a otro resultado integral	-	311
Crédito a otras cuentas de capital	2	45,949
Al 31 de diciembre	<u>\$ (1,668,275)</u>	<u>\$ (1,631,094)</u>

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 31 de diciembre de 2021, que incluyen montos significativos de pérdidas fiscales para amortizar en el futuro, se han basado en escenarios de proyección de utilidades fiscales futuras. En caso de cambios en estos supuestos de utilidades fiscales futuras los activos reconocidos pudieran ser ajustados.

La Compañía ha evaluado la recuperabilidad de las pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2020 considerando las proyecciones fiscales y ha determinado la necesidad de dar de baja impuesto diferido activo por \$16,916 que corresponde al impuesto de las pérdidas fiscales que, de acuerdo con dichas proyecciones, la Compañía estima que no podrá recuperar.

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 es de 17%, la cual incluye el impacto de la baja descrita en el párrafo anterior.

Nota 10 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	227,116	331,699	59,932	57,632
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	61,394	71,091	21,124	24,913
Arrendamientos	6,103	5,873	2,214	38
Depreciación y amortización	28,524	28,596	7,188	7,192
Proyectos de construcción	18,927	17,938	4,230	4,307
Mantenimiento	84,208	58,015	18,710	16,931
Gastos de oficina	8,803	7,321	3,018	2,278
Impuestos y derechos	362	493	49	196
Multas y recargos	40	-	24	-
Gastos varios	1,577	11,173	406	9,319
Gastos de personal	1,534	1,925	782	1,014
Gastos de viaje	3,684	2,268	1,647	820
Deterioro de cuentas por cobrar	(24,988)	44,028	(3,221)	1,428
Donativos	500	-	-	-
Total	<u>\$ 417,784</u>	<u>\$ 580,420</u>	<u>\$ 116,103</u>	<u>\$ 126,068</u>

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

En febrero de 2020 la Compañía efectuó el pago de un bono de incentivo a largo plazo a ciertos ejecutivos sobre la base de un plan conocido como “Long term incentive plan” por importe de \$90,825, el cual consistía en un bono medido en función de condiciones de valor de mercado de la Compañía y pagable en función de un evento de liquidez, para lo cual la Compañía consideró el aumento de capital que se explica en la Nota 7. Este gasto se presenta en el rubro de gasto por beneficios a empleados por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020.

Nota 11 - Gastos e ingresos financieros:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (424,814)	\$ (454,973)	\$ (110,887)	\$ (103,277)
Intereses pagados a personas morales	(6,450)	(2,677)	(1,050)	(699)
Intereses pagados a partes relacionadas	-	(7,687)	-	(16,653)
Instrumentos financieros	-	(72,528)	-	(8,162)
Intereses por instrumentos financieros	(21,361)	(26,331)	(2,623)	(26,331)
Warrants	-	(42,300)	-	(42,300)
Comisiones bancarias	(172)	(1,694)	-	(259)
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(19,089)	(18,809)	(4,816)	(4,710)
Pérdida cambiaria	(331,173)	(785,961)	(207,321)	(392,308)
Total de gastos financieros	<u>(803,059)</u>	<u>(1,412,960)</u>	<u>(326,697)</u>	<u>(594,699)</u>
Ingresos financieros:				
Intereses cobrados a partes relacionadas	137	135	34	34
Ingresos por intereses	213	1,596	51	292
Ingresos por rendimientos	27,293	58,441	7,861	8,041
Instrumentos financieros	125,948	2,575	22,313	15,225
Valor razonable de intereses pagados a partes relacionadas	-	16,653	-	16,653
Utilidad cambiaria	428,990	979,756	249,774	177
Total de ingresos financieros	<u>582,581</u>	<u>1,059,156</u>	<u>280,033</u>	<u>40,422</u>
Gastos financieros, neto	<u>\$ (220,478)</u>	<u>\$ (353,804)</u>	<u>\$ (46,664)</u>	<u>\$ (554,277)</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía mantiene los siguientes activos monetarios:

	2021		2020	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	\$ 153,802	\$ 3,165,773	\$ 154,581	\$ 3,083,690
	<u>153,802</u>	<u>\$ 3,165,773</u>	<u>154,581</u>	<u>\$ 3,083,690</u>

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 12 - Eventos posteriores:

En la preparación de los estados financieros la Compañía ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de diciembre de 2021 y hasta el 23 de febrero de 2022 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes que afectaran a los mismos.

Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General

Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralora