

**Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y  
subsidiarias**

Información Financiera Consolidada Condensada

Proforma No Auditada

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

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

## Índice

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Información financiera consolidada condensada proforma:	
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 3
Estados financieros consolidados condensados proforma.....	4 a 7
Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma .....	8 a 13



## **Informe de los Auditores Independientes sobre la Compilación de la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma Incluida en el Folleto Informativo**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

Hemos completado nuestro trabajo sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias, (la “Compañía”) preparada por y bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. Dicha información financiera consolidada condensada proforma consiste en los estados consolidados condensados de situación financiera proforma al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, así como sus notas relacionadas, mismos que se incluyen en el folleto informativo (el “Folleto Informativo”) a ser presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”). Los supuestos y criterios que han sido aplicados por la Administración de la Compañía para la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma se especifican en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única de Emisoras”) y que se describen en la Nota 2.

La información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada por la Administración de la Compañía para mostrar los efectos de la operación que se describe en el Folleto Informativo y en la Nota 1 sobre la información financiera consolidada condensada proforma, en los estados de situación financiera consolidados condensados de la Compañía al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y en los estados de resultados integrales consolidados condensados por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, respectivamente, asumiendo que dicha operación se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas. La información financiera de la Compañía que sirvió de base para compilar la información financiera consolidada condensada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Compañía de sus estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 31 de marzo de 2020, así como de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2019, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” y conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, respectivamente.

Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir ningún informe u opinión sobre la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma, ni llevamos a cabo, durante el transcurso de este trabajo, una auditoría o revisión de la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma.



## **Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera consolidada condensada proforma**

La Administración de la Compañía es responsable de la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios descritos en la Nota 2.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, con base en nuestro trabajo de aseguramiento, como lo requiere la Circular Única de Emisoras, sobre si la información financiera consolidada condensada proforma antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento 3420 “Compromiso de Aseguramiento para informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el contador público independiente cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración de la Compañía ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

El objetivo de la información financiera consolidada condensada proforma incluida en el Folleto Informativo es únicamente mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera histórica de la Compañía, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior, determinada para dichos fines. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que los resultados reales del evento o transacción al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento para informar si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos materiales, sobre la base de los supuestos y criterios aplicables, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los supuestos y criterios utilizados por la Administración de la Compañía proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:

- Los efectos de los ajustes proforma fueron realizados de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos; y
- La información financiera consolidada condensada proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera.



Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento de la Compañía y de la naturaleza de la operación, con respecto de la cual la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, así como otras circunstancias relevantes.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión.

### **Opinión**

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma de Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias, ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, con base en los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a vertical line and a horizontal line extending to the right.

C.P.C. Felipe Córdova Otero  
Socio de Auditoría

Monterrey, N. L., 8 de julio de 2020

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Estado consolidado condensado de Situación Financiera proforma

### Al 31 de marzo de 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique otra denominación)

Activo	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)			
	VIISA (cifras base)	PAC (cifras base)	Ajustes Proforma	VIISA Proforma
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,963,572	358		3,963,930
Cuentas por cobrar	47,068	7,641	(7,641) (a.2)	47,068
Partes relacionadas	23,915	-		23,915
Otras cuentas por cobrar	2,987	-		2,987
Pagos anticipados	24,893	110	(110) (a.2)	24,893
Impuestos por recuperar	360,463	21,505	(21,505) (a.2)	360,463
Inventario de terrenos	43,355	-		43,355
Instrumentos financieros derivados	219	-		219
<b>Total activo circulante</b>	<b>4,466,472</b>	<b>29,614</b>	<b>(29,256)</b>	<b>4,466,830</b>
<b>Activo no circulante:</b>				
Construcciones en proceso	260,824	-		260,824
Propiedades de inversión	13,518,301	-		13,518,301
Inmuebles y equipo, neto	110,558	-		110,558
Efectivo restringido	141,481	-		141,481
Depósitos en garantía	21,395	-		21,395
Activos intangibles	8,224	-		8,224
Activo por arrendamiento	146,916	-		146,916
Instrumentos financieros derivados	2,071	-		2,071
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	207,336	3,837,748	(3,837,748) (a.1)	207,336
Impuestos a la utilidad diferidos	10,661	-		10,661
<b>Total activo no circulante</b>	<b>14,427,767</b>	<b>3,837,748</b>	<b>(3,837,748)</b>	<b>14,427,767</b>
<b>Total activo</b>	<b>18,894,239</b>	<b>3,867,362</b>	<b>(3,867,004)</b>	<b>18,894,597</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>				
<b>Pasivo Circulante:</b>				
Deuda circulante	200,605	-		200,605
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	397,636	-		397,636
Pasivo por arrendamiento	15,463	-		15,463
Partes relacionadas	15,585	-		15,585
Instrumentos financieros derivados	6,226	-		6,226
Impuestos a la utilidad	20,120	-		20,120
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>655,635</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>655,635</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>				
Deuda no circulante	5,406,024	-		5,406,024
Pasivo por arrendamiento no circulante	142,964	-		142,964
Ingresos diferidos no circulante	31,425	-		31,425
Instrumentos financieros derivados	57,458	-		57,458
Impuestos a la utilidad diferidos	2,008,089	-		2,008,089
Beneficios a los empleados	3,787	-		3,787
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>7,649,747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,649,747</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>8,305,382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,305,382</b>
<b>Capital Contable:</b>				
Participación controladora:				
Capital social y prima en suscripción de acciones	5,979,092	3,725,161	(3,725,161) (a.1)	5,979,092
Títulos opcionales de los promotores	-	157,316	(157,316) (a.1)	-
Utilidades (Déficit) acumuladas	3,529,970	(15,115)	15,473 (a.1, a.2)	3,530,328
Otras cuentas de capital	(124,702)	-		(124,702)
Otros resultados integrales	(1,364)	-		(1,364)
<b>Total participación controladora</b>	<b>9,382,996</b>	<b>3,867,362</b>	<b>(3,867,004)</b>	<b>9,383,354</b>
Participación no controladora	1,205,861	-		1,205,861
<b>Total capital contable</b>	<b>10,588,857</b>	<b>3,867,362</b>	<b>(3,867,004)</b>	<b>10,589,215</b>
Eventos Posteriores	-	-		-
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>18,894,239</b>	<b>3,867,362</b>	<b>(3,867,004)</b>	<b>18,894,597</b>

Las notas adjuntas son parte de la información financiera consolidada condensada proforma.

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Estado consolidado condensado de resultados integrales proforma

### Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique otra denominación)

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)			
	VIISA (cifras base)	PAC (cifras base)	Ajustes Proforma	VIISA Proforma
Ingresos por:				
Arrendamiento de inmuebles	275,146	-		275,146
Venta de propiedades	-	-		-
Servicios de administración	29,797	-		29,797
	304,943	-	-	304,943
Gastos de operación	(217,983)	-	91,923 (b.1)	(126,060)
Valuación de propiedades de inversión e inmuebles	111,780	-		111,780
Otros ingresos, neto	513	-		513
Gastos de administración	-	(2,850)	(27,309) (c.2)	(30,159)
Utilidad de operación	199,253	(2,850)	64,614	261,017
Gastos financieros	(150,583)	-		(150,583)
Ingresos financieros	16,791	6,569	(2,190) (b.2, (b.3	21,170
Utilidad/(pérdida) cambiaria	685,670	1,861	(620) (b.5	686,911
Resultado financiero, neto	551,878	8,430	(2,810)	557,498
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	6,720	112,828	(112,828) (c.1)	6,720
Cambio en la valuación de instrumentos financieros a valor razonable	-	(5,771)	5,771 (b.4	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	757,851	112,637	(45,253)	825,235
Impuestos a la utilidad	(233,480)	-	(29,263) (b.1, (b.2, (b.3	(262,743)
Utilidad neta del año	524,371	112,637	(74,516)	562,492
Resultado integral del año	524,371	112,637	(74,516)	562,492
Resultado Integral atribuible a:				
Participación controladora	510,078	112,637	(74,516)	548,199
Participación no controladora	14,293	-	-	14,293
	524,371	112,637	(74,516)	562,492

Las notas adjuntas son parte de la información financiera consolidada condensada proforma.

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Estado consolidado condensado de situación financiera proforma

### Al 31 de diciembre de 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique otra denominación)

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	(Cifras expresadas en miles de dólares norteamericanos)	(Cifras expresadas en miles de pesos)			
	VIISA (cifras base)	PAC (cifras base)	PAC	Ajustes de Proforma Aumento de Capital	Ajustes Proforma Fusión	VIISA Proforma
<b>Activo circulante:</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	555,103	161	3,039	3,039,684 (a.1, (a.2, (a.3, (a.4		3,597,826
Efectivo restringido en cuenta de custodia	-	310,580	5,861,483	(5,861,483) (a.1		-
Cuentas por cobrar	35,668	314	5,926		(5,926) (b.2	35,668
Partes relacionadas	23,876	-	-			23,876
Otras cuentas por cobrar	2,919	-	-			2,919
Pagos anticipados	8,206	16	302		(302) (b.2	8,206
Impuestos por recuperar	334,570	1,117	21,081	78,201 (a.2, (a.3	(21,081) (b.2	412,771
Inventario de terrenos	43,355	-	-			43,355
Instrumentos financieros derivados	2,641	-	-			2,641
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,006,338</b>	<b>312,188</b>	<b>5,891,831</b>	<b>(2,743,598)</b>	<b>(27,309)</b>	<b>4,127,262</b>
<b>Activo no circulante:</b>						
Construcciones en proceso	114,656	-	-			114,656
Propiedades de inversión	13,406,521	-	-			13,406,521
Inmuebles y equipo, neto	106,156	-	-			106,156
Efectivo restringido	140,319	-	-			140,319
Depósitos en garantía	21,408	-	-			21,408
Activos intangibles	3,611	-	-			3,611
Activo por arrendamiento	147,447	-	-			147,447
Instrumentos financieros derivados	201	-	-			201
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	202,511	-	-	3,774,560 (a.1	(3,774,560) (b.1	202,511
<b>Total activo no circulante</b>	<b>14,142,830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,774,560</b>	<b>(3,774,560)</b>	<b>14,142,830</b>
<b>Total activo</b>	<b>15,149,168</b>	<b>312,188</b>	<b>5,891,831</b>	<b>1,030,962</b>	<b>(3,801,869)</b>	<b>18,270,092</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>						
<b>Pasivo Circulante:</b>						
Deuda circulante	430,687	-	-			430,687
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	317,384	24	453			317,837
Pasivo por arrendamiento	15,441	-	-			15,441
Partes relacionadas	474,357	-	-	(474,357) (a.4		-
Instrumentos financieros derivados	3,415	-	-			3,415
Impuestos a la utilidad	3,136	-	-			3,136
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>1,244,420</b>	<b>24</b>	<b>453</b>	<b>(474,357)</b>	<b>-</b>	<b>770,516</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>						
Acciones Serie A reembolsables	-	310,572	5,861,332	(5,861,332) (a.1		-
Deuda no circulante	5,394,294	-	-			5,394,294
Partes Relacionadas	-	-	-			-
Pasivo por arrendamiento no circulante	141,207	-	-			141,207
Ingresos diferidos no circulante	28,214	-	-			28,214
Instrumentos financieros derivados	39,125	-	-			39,125
Impuestos a la utilidad diferidos	1,835,104	-	-			1,835,104
Beneficios a los empleados	3,787	-	-			3,787
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>7,441,731</b>	<b>310,572</b>	<b>5,861,332</b>	<b>(5,861,332)</b>	<b>-</b>	<b>7,441,731</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>8,686,151</b>	<b>310,596</b>	<b>5,861,785</b>	<b>(6,335,689)</b>	<b>-</b>	<b>8,212,247</b>
<b>Capital Contable:</b>						
<b>Participación controladora:</b>						
Capital social y prima en suscripción de acciones	2,254,172	26	473	7,549,120 (a.1, (a.2	(3,774,560) (b.1	6,029,205
Títulos opcionales de los promotores	-	8,500	157,316		(157,316) (b.1	-
Utilidades (Déficit) acumuladas	3,019,892	(6,934)	(127,743)	(64,346) (a.3	130,007 (b.1, (b.2	2,957,810
Otras cuentas de capital	(6,579)	-	-	(118,123) (a.2		(124,702)
Otros resultados integrales	(1,364)	-	-			(1,364)
<b>Total participación controladora</b>	<b>5,266,121</b>	<b>1,592</b>	<b>30,046</b>	<b>7,366,651</b>	<b>(3,801,869)</b>	<b>8,860,949</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>1,196,896</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,196,896</b>
<b>Total capital contable</b>	<b>6,463,017</b>	<b>1,592</b>	<b>30,046</b>	<b>7,366,651</b>	<b>(3,801,869)</b>	<b>10,057,845</b>
Eventos Posteriores	-	-	-			-
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>15,149,168</b>	<b>312,188</b>	<b>5,891,831</b>	<b>1,030,962</b>	<b>(3,801,869)</b>	<b>18,270,092</b>

Las notas adjuntas son parte de la información financiera consolidada condensada proforma.



# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Estado consolidado condensado de resultados integrales proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique otra denominación)

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	(Cifras expresadas en miles de dólares norteamericanos)	(Cifras expresadas en miles de pesos)		
	VIISA (cifra base)	PAC (cifra base)	PAC	Ajustes Proforma	VIISA Proforma
Ingresos por:					
Arrendamiento de inmuebles	1,088,447	-	-	-	1,088,447
Venta de propiedades	21,815	-	-	-	21,815
Servicios de administración	110,432	-	-	-	110,432
	<u>1,220,694</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,220,694</u>
Gastos de operación	(461,988)	-	-	5,005 (c.1)	(456,983)
Costo de ventas de propiedades de inversión	(11,500)	-	-	-	(11,500)
Valuación de propiedades de inversión e inmuebles	715,176	-	-	-	715,176
Otros ingresos, neto	(35,358)	-	-	-	(35,358)
Gastos de administración	-	(1,880)	(36,212)	(15,617) (d.2)	(51,829)
Utilidad de operación	1,427,024	(1,880)	(36,212)	(10,612)	1,380,200
Gastos financieros	(724,783)	-	-	-	(724,783)
Ingresos financieros	62,455	6,662	128,322	(42,768) (c.2, (c.3	148,009
Pérdida cambiaria	3,087	86	1,657	(552) (c.6	4,192
Resultado financiero, neto	(659,241)	6,748	129,979	(43,320)	(572,582)
Deterioro en inversión de asociadas	(38,692)	-	-	-	(38,692)
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	22,612	-	-	- (c.5, (d.1	22,612
Cambio en la valuación de instrumento financieros a valor razonable	-	(6,289)	(121,137)	121,137 (c.4	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	751,703	(1,421)	(27,370)	67,205	791,538
Impuestos a la utilidad	(217,194)	-	-	(27,500) (c.1, (c.3, (c.6	(244,694)
Utilidad neta del año	534,509	(1,421)	(27,370)	39,706	546,845
Otras partidas del resultado integral	(782)	-	-	-	(782)
Resultado integral del año	<u>533,727</u>	<u>(1,421)</u>	<u>(27,370)</u>	<u>39,706</u>	<u>546,063</u>
Resultado Integral atribuible a:					
Participación controladora	428,389	(1,421)	(27,370)	39,706	440,725
Participación no controladora	105,338	-	-	-	105,338
	<u>533,727</u>	<u>(1,421)</u>	<u>(27,370)</u>	<u>39,706</u>	<u>546,063</u>

Las notas adjuntas son parte de la información financiera consolidada condensada proforma.

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

---

*(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique otra denominación)*

### **Nota 1 - Antecedentes:**

#### Información de la VIISA:

Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias, en adelante, la “Compañía” o “VIISA”) es una sociedad constituida bajo las leyes de México. 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.

El domicilio registrado y las oficinas corporativas de la Compañía están localizadas en Pedro R. Vázquez 200, Torre 1, Parque Corporativo Ucaly, San Pedro Garza García, C.P. 66269 Nuevo León.

#### Información de Promecap:

Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. (en adelante, el “PAC” o “Promecap”) es una sociedad constituida bajo las leyes de México el 24 de noviembre de 2017. La Compañía es una empresa pública 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.

#### Descripción de la operación:

Mediante acta de asamblea celebrada 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 (equivalente a \$200 millones de dólares norteamericanos, al tipo de cambio de \$18.6245 por cada dólar norteamericano) mediante la emisión de 22,800,915 acciones de la Serie C, Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal representativas del 37.98% de la totalidad de las acciones del capital social de la Compañía. Las cuales fueron adquiridas por PAC en su totalidad.

Como resultado de este aumento de capital y para completar su propósito especial, PAC se fusionará con la Compañía, y se extinguirá, en el entendido que previo a la fusión, la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, con motivo de la fusión, deberán estar inscritas en el Registro Nacional de Valores y listadas en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”).

Los costos relacionados con la operación al 31 de marzo de 2020, ascienden a \$265,675.

### **Nota 2 - Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma:**

Los estados de situación financiera consolidados condensados proforma de la Compañía al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales consolidados condensados proforma del periodo de tres meses y por el año que terminaron en esas fechas y las notas correspondientes (la “Información Financiera Consolidada Condensada Proforma”) tiene como objetivos:

- I. reflejar el pago efectuado en acciones de VIISA incrementando el capital de la Compañía y la recepción del efectivo por parte de PAC (el “Aumento de Capital”), como si dicho Aumento de

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

---

Capital se hubiera llevado a cabo al 31 de diciembre de 2019 y el 1 de enero de 2019 para efectos de los estados consolidados condensados proforma de resultados integrales (no es necesario reflejar el Aumento de Capital al 31 de marzo de 2020 en virtud de que dicho aumento se llevó a cabo el 7 de febrero de 2020), y;

- II. presentar el impacto de la fusión de PAC en la Compañía (la "Fusión"), como si dicha fusión se hubiera llevado a cabo el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 para efectos de los estados consolidados condensados proforma de situación financiera y el 1 de enero de 2020 y de 2019 para efectos de los estados consolidados condensados proforma de resultados integrales.

La Información Financiera Consolidada Condensada Proforma que se incluye es para fines ilustrativos exclusivamente, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la administración de la Compañía considera razonables y pretende reflejar los resultados integrales consolidados reales de operación que se hubieran tenido en caso que el Aumento de Capital y la Fusión se hubieran llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de proyectar los resultados integrales consolidados de operación o situación financiera de la Compañía. La información Financiera Consolidada Condensada Proforma no auditada de la Compañía que se incluye en el presente documento debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de la Compañía.

La Información Financiera Consolidada Condensada Proforma, ha sido preparada por la administración de la Compañía utilizando como base las políticas contables de la Compañía.

En opinión de la administración de la Compañía, se han incluido todos los ajustes relevantes que se consideran necesarios para reflejar los efectos del Aumento de Capital y de la Fusión, descritos en la Nota 3, que pueden ser soportados objetivamente y que son directamente atribuibles al Aumento de Capital y la Fusión. Los ajustes proforma se basan en estimaciones y en la información disponible para la administración de la Compañía y podrían verse modificados cuando otra información adicional esté disponible, cuando se reevalúen las estimaciones utilizadas y/o cuando sucedan eventos adicionales.

### Cifras base:

Los estados de situación financiera consolidados condensados de la Compañía al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales consolidados condensados del periodo de tres meses y el año que terminaron en dichas fechas identificados en los estados financieros consolidados condensados proforma en la columna de "Cifras base", fueron obtenidos respectivamente de los estados financieros consolidados condensados trimestrales no auditados de la Compañía preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 "Información financiera Intermedia" de las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") y de los estados financieros consolidados auditados del ejercicio 2019 preparados de acuerdo con las IFRS.

Los estados de situación financiera condensados de PAC al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales condensados del periodo de tres meses y el año que terminaron en dichas fechas identificados en los estados financieros consolidados condensados proforma en la columna de "Cifras base", fueron obtenidos respectivamente de los estados financieros condensados trimestrales no auditados de PAC preparados conforme a la NIC 34 "Información financiera Intermedia" de las IFRS y de los estados financieros auditados del ejercicio 2019 preparados de acuerdo con las IFRS reportados a la BMV.

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

---

Al 31 de diciembre de 2019 la moneda funcional y de reporte de PAC es el dólar norteamericano. Al 31 de marzo de 2020 la moneda funcional y de reporte de PAC es el peso. Derivado del cierre de la Ampliación de Capital en febrero de 2020, PAC decidió cambiar su moneda funcional y de reporte ya que, al 31 de marzo de 2020, su principal activo es la inversión en asociada en la Compañía, la cual es una empresa cuyos ingresos están mayormente denominados en pesos. A efectos del estado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha asumido que dicho cambio de moneda funcional y de reporte de PAC, sucede también el 31 de diciembre de 2019.

El tipo de cambio utilizado para convertir la información financiera denominada en dólares norteamericanos de los estados financieros consolidados condensados de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2019 fue de 18.8727 pesos. Por su parte, para convertir la información de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma, se utilizaron tipos de cambio promedio equivalentes a 19.2618 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

### Nota 3 - Ajustes proforma:

Para presentar los efectos del Aumento de Capital en los estados financieros consolidados condensados proforma de la Compañía, así como la Fusión, se aplicaron ciertos ajustes proforma a las cifras históricas. La Compañía ha reconocido el Aumento de Capital considerando que el monto de efectivo recibido se aproxima al valor razonable de las acciones emitidas, el valor razonable estimado de los títulos opcionales de los promotores emitidos por el PAC y que en substancia el Aumento de Capital y la Fusión se vinculan, por lo que, no se identifica una diferencia que se deba reconocer, en su información financiera.

#### Ajustes a los estados financieros condensados de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2020

##### a. Fusión

1. Representa la eliminación de la inversión en acciones de PAC en la Compañía y el método de participación de PAC en la Compañía, así como la eliminación del valor en libros de los títulos opcionales de los promotores emitidos por el PAC y que serán asumidos por VIISA porque el valor razonable a la fecha de la fusión se considera cero para efectos de esta información financiera proforma en base al precio de ejercicio, el valor estimado de las acciones de VIISA y la fecha de vencimiento.
2. Representa la eliminación de las cuentas por cobrar, pagos anticipados e impuestos por recuperar de PAC que, en el proceso de fusión, la Compañía considera que no serán recuperables.

#### Ajustes a los estados financieros condensados de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2019

##### a. Aumento de Capital

1. Representa la capitalización del pasivo de PAC por las Acciones Serie A reembolsables, neto del reembolso a algunos de los tenedores de las Acciones Serie A de PAC que ejercieron su derecho de reembolso y el reconocimiento de la inversión de PAC en acciones en la Compañía.

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

---

2. Representa la Ampliación de capital en la Compañía, suscrita por PAC en efectivo por \$3,774,560 (equivalente a \$200 millones de dólares norteamericanos, al tipo de cambio de \$18.8727 pesos por cada dólar norteamericano), el efecto de los gastos de transacción capitalizables por \$168,747 y su efecto en impuesto por \$50,624.
3. Representa el pago de los gastos de transacción (no capitalizables y no recurrentes) por importe de \$91,923 y su impacto fiscal por \$27,577.
4. Representa la liquidación del préstamo por parte de la Compañía a El AV Fund, L.P., como parte del acuerdo de inversión.

### b. Fusión

1. Representa la eliminación de la inversión en acciones de PAC en la Compañía, así como la eliminación del valor en libros de los títulos opcionales de los promotores emitidos por el PAC y que serán asumidos por VIISA porque el valor razonable a la fecha de la fusión se considera cero para efectos de esta información financiera proforma en base al precio de ejercicio, el valor estimado de las acciones de VIISA y la fecha de vencimiento.
2. Representa la eliminación de las cuentas por cobrar, pagos anticipados e impuestos por recuperar de PAC que, en el proceso de fusión, la Compañía considera que no serán recuperables.

### Ajustes a los estados financieros condensados de resultados integrales proforma por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

### b. Aumento de capital

1. Representa la eliminación de los gastos (no recurrentes) reconocidos en resultados al 31 de marzo de 2020 por un importe de \$91,923 cuyo importe y reconocimiento se dio por la materialización de la transacción y para estas proformas se consideran asociados a la transacción, y su efecto en impuesto corriente por \$27,577.
2. Representa la eliminación de los intereses ganados por PAC por importe de \$6,569, asumiendo que dichos ingresos no se habrían generado pues los recursos en efectivo que generan dichos intereses se habrían utilizado para la adquisición de acciones de la Compañía el 1 de enero de 2020.
3. Representa el reconocimiento de los intereses del periodo que se hubieran generado en la Compañía por importe de \$4,379 y su efecto en impuesto corriente por \$1,314 que se habrían generado por haber recibido el efectivo por el Aumento de capital.
4. Representa la eliminación del cambio en el valor razonable del pasivo financiero registrado en PAC, derivado de la capitalización de este instrumento financiero.
5. Representa la eliminación de la utilidad cambiaria de PAC por importe de \$1,861, y el reconocimiento del efecto cambiario en la Compañía por importe de \$1,241 y su efecto en impuesto corriente por \$372 que se habrían generado por haber recibido el efectivo por el Aumento de capital en dólares americanos.

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

---

### c. Fusión

1. Representa la eliminación del resultado en asociadas reconocido por PAC.
2. Representa el gasto por deterioro de las cuentas por cobrar, pagos anticipados e impuestos por recuperar de PAC que, en el proceso de fusión, la Compañía considera no serán recuperables.

### Ajustes a los estados financieros condensados de resultados integrales proforma por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

### c. Aumento de Capital

1. Representa la eliminación de los gastos de transacción (no recurrentes) reconocidos en el estado de resultados de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 por un importe de \$5,005 y su efecto en impuesto corriente por \$1,502.
2. Representa la eliminación de los intereses ganados por PAC por importe de \$128,303, asumiendo que dichos ingresos no se habrían generado pues los recursos en efectivo invertidos se habrían utilizado para la adquisición de acciones de la Compañía el 1 de enero de 2019.
3. Representa el reconocimiento de los intereses del periodo que se hubieran generado en la Compañía por importe de \$85,554 y su efecto en impuesto corriente por \$25,666 que se habrían generado por haber recibido el efectivo por el Aumento de capital.
4. Representa la eliminación del cambio en el valor razonable del pasivo financiero registrado en PAC, derivado de la capitalización de este instrumento financiero.
5. Representa el reconocimiento del método de participación por la inversión en acciones de PAC en la Compañía por importe de \$202,710.
6. Representa la eliminación de la utilidad cambiaria de PAC por importe de \$1,657, y el reconocimiento del efecto cambiario en la Compañía por importe de \$1,105 y su efecto en impuesto corriente por \$332 que se habrían generado por haber recibido el efectivo por el Aumento de capital en dólares americanos.

### d. Fusión

1. Representa la eliminación del resultado en asociadas reconocido por PAC por importe de \$202,710.
2. Representa el gasto por deterioro de las cuentas por cobrar, pagos anticipados e impuestos por recuperar de PAC que, en el proceso de fusión, la Compañía considera no serán recuperables.

# **Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

---

### **Nota 4 - Autorización:**

La Información Financiera Consolidada Condensada Proforma, ha sido aprobada y autorizada para su emisión el 8 de julio de 2020, por Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos, Director General de la Compañía y por Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes, Director de Administración y Finanzas de la Compañía.

\* \* \* \* \*

**Valores Integrales Inmobiliarios, S.A. de C.V. y  
subsidiarias**

Información Financiera Consolidada Condensada

Proforma No Auditada

Al 30 de junio de 2020



# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Índice

Al 30 de junio de 2020

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Información financiera consolidada condensada proforma:	
Estados financieros consolidados condensados proforma.....	a
Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma .....	a

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Estado consolidado condensado de Situación Financiera proforma

### Al 30 de junio de 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique otra denominación)

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)			
Activo	VIISA (cifras base)	PAC (cifras base)	Ajustes Proforma	VIISA Proforma
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,775,522	40		3,775,562
Cuentas por cobrar	83,076	7,279	(7,279) (a.2)	83,076
Partes relacionadas	30,824	-		30,824
Otras cuentas por cobrar	2,561	-		2,561
Incentivos a arrendatarios por devengar	29,411	-		29,411
Pagos anticipados	16,748	32	(32) (a.2)	16,748
Impuestos por recuperar	360,124	21,513	(21,513) (a.2)	360,124
Inventario de terrenos	8,800	-		8,800
Instrumentos financieros derivados	-	-		-
Total activo circulante	<u>4,307,066</u>	<u>28,864</u>	<u>(28,824)</u>	<u>4,307,106</u>
Activo no circulante:				
Construcciones en proceso	388,472	-		388,472
Propiedades de inversión	13,052,051	-		13,052,051
Inmuebles y equipo, neto	109,938	-		109,938
Efectivo restringido	116,937	-		116,937
Incentivos a arrendatarios por devengar	35,444	-		35,444
Depósitos en garantía	21,436	-		21,436
Activos intangibles	6,538	-		6,538
Activo por arrendamiento	145,049	-		145,049
Instrumentos financieros derivados	1,171	-		1,171
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	207,668	3,723,861	(3,723,861) (a.1)	207,668
Impuestos a la utilidad diferidos	28,945	-		28,945
Total activo no circulante	<u>14,113,649</u>	<u>3,723,861</u>	<u>(3,723,861)</u>	<u>14,113,649</u>
Total activo	<u>18,420,715</u>	<u>3,752,725</u>	<u>(3,752,685)</u>	<u>18,420,755</u>
Pasivo y Capital Contable				
Pasivo Circulante:				
Deuda circulante	257,641	-		257,641
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	351,054	-		351,054
Pasivo por arrendamiento	15,005	-		15,005
Partes relacionadas	15,585	-		15,585
Instrumentos financieros derivados	12,393	-		12,393
Impuestos a la utilidad	22,071	-		22,071
Total pasivo circulante	<u>673,749</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>673,749</u>
Pasivo no circulante:				
Deuda no circulante	5,446,470	-		5,446,470
Pasivo por arrendamiento no circulante	143,862	-		143,862
Ingresos diferidos no circulante	28,326	-		28,326
Instrumentos financieros derivados	106,775	-		106,775
Impuestos a la utilidad diferidos	1,863,548	-		1,863,548
Beneficios a los empleados	3,787	-		3,787
Total pasivo no circulante	<u>7,592,768</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,592,768</u>
Total pasivo	<u>8,266,517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,266,517</u>
Capital Contable:				
Participación controladora:				
Capital social y prima en suscripción de acciones	5,979,092	3,725,161	(3,725,161) (a.1)	5,979,092
Títulos opcionales de los promotores	-	157,316	(157,316) (a.1)	-
Utilidades (Déficit) acumuladas	3,196,332	(128,601)	129,792 (a.1, (a.2)	3,197,523
Otras cuentas de capital	(124,702)	-		(124,702)
Otros resultados integrales	(1,364)	(1,151)		(2,515)
Total participación controladora	9,049,358	3,752,725	(3,752,685)	9,049,398
Participación no controladora	1,104,840	-	-	1,104,840
Total capital contable	10,154,198	3,752,725	(3,752,685)	10,154,238
Eventos Posteriores	-	-	-	-
Total pasivo y capital contable	<u>18,420,715</u>	<u>3,752,725</u>	<u>(3,752,685)</u>	<u>18,420,755</u>

**Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias**  
Estado consolidado condensado de Situación Financiera proforma  
Al 30 de junio de 2020

---

*(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique otra denominación)*

Las notas adjuntas son parte de la información financiera consolidada condensada proforma.

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Estado consolidado condensado de resultados integrales proforma

### Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique otra denominación)

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)			
	VIISA (cifras base)	PAC (cifras base)	Ajustes Proforma	VIISA Proforma
Ingresos por:				
Arrendamiento de inmuebles	506,669	-		506,669
Venta de propiedades	-	-		-
Servicios de administración	<u>56,704</u>	<u>-</u>		<u>56,704</u>
	563,373	-	-	563,373
Gastos de operación	(344,669)	(537)	91,923 (b.1)	(253,283)
Valuación de propiedades de inversión e inmuebles	(354,470)	-		(354,470)
Otros ingresos, neto	1,749	-		1,749
Gastos de administración	<u>-</u>	<u>(2,693)</u>	<u>(27,309)</u> (c.2)	<u>(30,002)</u>
Utilidad de operación	(134,017)	(3,230)	64,614	(72,633)
Gastos financieros	(325,408)	-		(325,408)
Ingresos financieros	35,683	6,569	(2,190)	40,062
Utilidad/(pérdida) cambiaria	<u>617,468</u>	<u>1,491</u>	<u>(990)</u> (b.2, (b.3, (b.5)	<u>617,969</u>
Resultado financiero, neto	327,743	8,060	(3,180)	332,663
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	8,890	(1,059)	1,059 (c.1)	8,890
Cambio en la valuación de instrumentos financieros a valor razonable	<u>-</u>	<u>(5,771)</u>	<u>5,771</u> (b.4)	<u>-</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	202,615	(2,000)	68,264	268,879
Impuestos a la utilidad	<u>(72,608)</u>	<u>-</u>	<u>(28,234)</u> (b.1, (b.2, (b.3)	<u>(100,842)</u>
Utilidad neta del año	<u>130,007</u>	<u>(2,000)</u>	<u>40,031</u>	<u>168,038</u>
Otras partidas del resultado integral	-	(1,151)	-	(1,151)
Resultado integral del año	130,007	(3,151)	40,031	166,887
Resultado Integral atribuible a:				
Participación controladora	176,440	(3,151)	(40,524)	213,320
Participación no controladora	<u>(46,433)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(46,433)</u>
	<u>130,007</u>	<u>(3,152)</u>	<u>(40,524)</u>	<u>166,887</u>

Las notas adjuntas son parte de la información financiera consolidada condensada proforma.

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de junio de 2020

---

*(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique otra denominación)*

### **Nota 1 - Antecedentes:**

#### Información de la VIISA:

Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias, en adelante, la “Compañía” o “VIISA”) es una sociedad constituida bajo las leyes de México. 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.

El domicilio registrado y las oficinas corporativas de la Compañía están localizadas en Pedro R. Vázquez 200, Torre 1, Parque Corporativo Ucaly, San Pedro Garza García, C.P. 66269 Nuevo León.

#### Información de Promecap:

Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. (en adelante, el “PAC” o “Promecap”) es una sociedad constituida bajo las leyes de México el 24 de noviembre de 2017. La Compañía es una empresa pública 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.

#### Descripción de la operación:

Mediante acta de asamblea celebrada 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 (equivalente a \$200 millones de dólares norteamericanos, al tipo de cambio de \$18.6245 por cada dólar norteamericano) mediante la emisión de 22,800,915 acciones de la Serie C, Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal representativas del 37.98% de la totalidad de las acciones del capital social de la Compañía. Las cuales fueron adquiridas por PAC en su totalidad.

Como resultado de este aumento de capital y para completar su propósito especial, PAC se fusionará con la Compañía, y se extinguirá, en el entendido que previo a la fusión, la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, con motivo de la fusión, deberán estar inscritas en el Registro Nacional de Valores y listadas en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”).

Los costos relacionados con la operación al 30 de junio de 2020, ascienden a \$267,595.

### **Nota 2 - Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma:**

Los estados de situación financiera consolidados condensados proforma de la Compañía al 30 de junio de 2020 y los estados de resultados integrales consolidados condensados proforma del periodo de seis meses que terminó en esa fecha y las notas correspondientes (la “Información Financiera Consolidada Condensada Proforma”) tiene como objetivo presentar el impacto de la fusión de PAC en la Compañía (la “Fusión”), como si dicha fusión se hubiera llevado a cabo el 30 de junio de 2020 para efectos de los estados consolidados condensados proforma de situación financiera y el 1 de enero de 2020 para efectos de los estados consolidados condensados proforma de resultados integrales.

La Información Financiera Consolidada Condensada Proforma que se incluye es para fines ilustrativos exclusivamente, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la administración de la Compañía considera razonables y pretende reflejar los resultados integrales consolidados

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de junio de 2020

---

reales de operación que se hubieran tenido en caso que el Aumento de Capital y la Fusión se hubieran llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de proyectar los resultados integrales consolidados de operación o situación financiera de la Compañía. La información Financiera Consolidada Condensada Proforma no auditada de la Compañía que se incluye en el presente documento debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de la Compañía.

La Información Financiera Consolidada Condensada Proforma, ha sido preparada por la administración de la Compañía utilizando como base las políticas contables de la Compañía.

En opinión de la administración de la Compañía, se han incluido todos los ajustes relevantes que se consideran necesarios para reflejar los efectos del Aumento de Capital y de la Fusión, descritos en la Nota 3, que pueden ser soportados objetivamente y que son directamente atribuibles al Aumento de Capital y la Fusión. Los ajustes proforma se basan en estimaciones y en la información disponible para la administración de la Compañía y podrían verse modificados cuando otra información adicional esté disponible, cuando se reevalúen las estimaciones utilizadas y/o cuando sucedan eventos adicionales.

### Cifras base:

El estado de situación financiera consolidado condensado de la Compañía al 30 de junio de 2020 y el estado de resultados integrales consolidados condensados del periodo de seis meses que terminó en dicha fecha identificados en los estados financieros consolidados condensados proforma en la columna de "Cifras base", fueron obtenidos de los estados financieros consolidados condensados trimestrales no auditados de la Compañía preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 "Información financiera Intermedia" de las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS").

El estado de situación financiera condensado de PAC al 30 de junio de 2020 y el estado de resultados integrales condensados del periodo de seis meses que terminó en dicha fecha identificados en los estados financieros consolidados condensados proforma en la columna de "Cifras base", fueron obtenidos de los estados financieros condensados trimestrales no auditados de PAC preparados conforme a la NIC 34 "Información financiera Intermedia" de las IFRS y preparados de acuerdo con las IFRS reportados a la BMV.

Al 30 de junio de 2020 la moneda funcional y de reporte de PAC es el peso. Derivado del cierre de la Ampliación de Capital en febrero de 2020, PAC decidió cambiar su moneda funcional y de reporte ya que, al 30 de junio de 2020, su principal activo es la inversión en asociada en la Compañía, la cual es una empresa cuyos ingresos están mayormente denominados en pesos.

### **Nota 3 - Ajustes proforma:**

Para presentar los efectos del Aumento de Capital en los estados financieros consolidados condensados proforma de la Compañía, así como la Fusión, se aplicaron ciertos ajustes proforma a las cifras históricas. La Compañía ha reconocido el Aumento de Capital considerando que el monto de efectivo recibido se aproxima al valor razonable de las acciones emitidas, el valor razonable estimado de los títulos opcionales de los promotores emitidos por el PAC y que en substancia el Aumento de Capital y la Fusión se vinculan, sin embargo, no se identifica un efecto adicional que se deba reconocer como un pago basado en acciones, en su información financiera.

*Ajustes a los estados financieros condensados de posición financiera proforma al 30 de junio de 2020*

# Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de junio de 2020

---

### a. Fusión

1. Representa la eliminación de la inversión en acciones de PAC en la Compañía y el método de participación de PAC en la Compañía, así como la eliminación del valor en libros de los títulos opcionales de los promotores emitidos por el PAC y que serán asumidos por VIISA porque el valor razonable a la fecha de la fusión se considera cero para efectos de esta información financiera proforma en base al precio de ejercicio, el valor estimado de las acciones de VIISA y la fecha de vencimiento.
2. Representa la eliminación de las cuentas por cobrar, pagos anticipados e impuestos por recuperar de PAC que, en el proceso de fusión, la Compañía considera que no serán recuperables.

### Ajustes a los estados financieros condensados de resultados integrales proforma por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

### b. Aumento de capital

1. Representa la eliminación de los gastos (no recurrentes) reconocidos en resultados al 30 de junio de 2020 por un importe de \$91,923 cuyo importe y reconocimiento se dio por la materialización de la transacción y para estas proformas se consideran asociados a la transacción, y su efecto en impuesto corriente por \$27,577.
2. Representa la eliminación de los intereses ganados por PAC por importe de \$6,569, asumiendo que dichos ingresos no se habrían generado pues los recursos en efectivo que generan dichos intereses se habrían utilizado para la adquisición de acciones de la Compañía el 1 de enero de 2020.
3. Representa el reconocimiento de los intereses del periodo que se hubieran generado en la Compañía por importe de \$4,379 y su efecto en impuesto corriente por \$1,314 que se habrían generado por haber recibido el efectivo por el Aumento de capital.
4. Representa la eliminación del cambio en el valor razonable del pasivo financiero registrado en PAC, derivado de la capitalización de este instrumento financiero.
5. Representa la eliminación de la utilidad cambiaria de PAC por importe de \$1,491, y el reconocimiento del efecto cambiario en la Compañía por importe de \$501 y su efecto en impuesto corriente por \$150 que se habrían generado por haber recibido el efectivo por el Aumento de capital en dólares americanos.

### c. Fusión

1. Representa la eliminación del resultado en asociadas reconocido por PAC.
2. Representa el gasto por deterioro de las cuentas por cobrar, pagos anticipados e impuestos por recuperar de PAC que, en el proceso de fusión, la Compañía considera no serán recuperables.

\* \* \* \* \*