

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

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 7
Estados financieros consolidados:	
Estados de situación financiera	8
Estados de resultados integrales	9
Estados de cambios en el capital contable	10
Estados de flujos de efectivo	11
Notas sobre los estados financieros consolidados	12 a 71



Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas y consejeros de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. (antes Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
<p>Impacto de Covid-19 en la Operación de la Compañía</p> <p>Como se describe en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, en marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como una pandemia. Los centros comerciales que opera la Compañía estuvieron parcialmente cerrados (por mandato federal, estatal o municipal) desde abril, y el proceso de apertura comenzó de manera gradual en la segunda semana de junio, continuando conforme a las indicaciones del gobierno federal y estatal. La administración de la Compañía ha desarrollado planes para enfrentar esta contingencia. En dicha Nota 1 se revelan los principales efectos.</p> <p>Nos hemos enfocado en este asunto en nuestra auditoría debido principalmente al impacto que tiene este evento sobre el negocio y operación de la Compañía, en su liquidez para hacer frente a sus compromisos financieros y en su capacidad para continuar como negocio en marcha, aspectos cuya evaluación requirió juicios significativos de la Administración.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en evaluar los planes de la Compañía para hacer frente a esta contingencia y especialmente, en los escenarios financieros preparados por la Administración para estimar los impactos de este evento, y en los siguientes supuestos clave que la Compañía consideró para la determinación de los flujos de efectivo proyectados para cada escenario: 1) curvas de recuperación de la economía con impacto directo en la ocupación de los centros comerciales, 2) probabilidad de ocurrencia que la Administración asignó a cada escenario para determinar el escenario ponderado, 3) período en que los centros comerciales de la Compañía permanecieron / permanecerán intermitentemente parcialmente cerrados, 4) períodos de descuentos que se otorgan a los arrendatarios, y 5) plazos de pago de deudas financieras con base a los contratos y dispensas obtenidas.</p>	<p>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hemos entendido y considerado el proceso que la Administración utilizó para preparar sus escenarios de proyección financiera, y su relación con su desempeño histórico; así como para estimar la probabilidad de ocurrencia de cada escenario, para finalmente determinar el escenario ponderado. - Contrastamos la probabilidad de ocurrencia que la Administración asignó a cada escenario, así como las curvas de recuperación con impacto directo en la ocupación contra información oficial pública vigente de pronósticos económicos para México. - Comparamos el período de descuento a los arrendatarios y el período en que los centros comerciales estarían parcialmente cerrados con la evolución real de 2020 y los descuentos reales otorgados. - Comparamos los ingresos por arrendamiento proyectados con los considerados como parte de la valuación de la propiedad de inversión de que se trate. - Leímos los convenios de reestructura de deuda financiera y las cláusulas de obligaciones de hacer y no hacer, así como de las razones financieras a cumplir contenidas en los contratos de deuda financiera de la Compañía y evaluamos los análisis de la Compañía respecto de aquellas por las que se podría detonar un incumplimiento en el futuro. - Obtuvimos copia de las dispensas otorgadas por las instituciones bancarias que se revelan en la Nota 21 y cotejamos los plazos de pago considerados por la Administración con los contratos y estas dispensas. - Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros, con la información previamente detallada.
<p>Recuperación del Impuesto Sobre la Renta Diferido Activo</p> <p>Como se describe en las Notas 4 y 26 a los estados financieros consolidados, la Compañía registra un Impuesto Sobre la Renta (ISR) diferido activo relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por algunas subsidiarias, por lo tanto, realizó las pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros y durante el proceso de cierre y reporte financiero. La subsidiaria que registra principalmente estas pérdidas fiscales genera una parte importante de sus ingresos a través de servicios de desarrollo de centros comerciales, de</p>	<p>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hemos evaluado y considerado las proyecciones financieras y fiscales futuras preparadas por la Administración, así como también los procesos utilizados para elaborarlas y su relación con su desempeño histórico. - Consideramos si la Administración aplicó su proceso interno previamente definido para realizar las proyecciones financieras y fiscales, desarrollando diversos escenarios y estimando la probabilidad de ocurrencia de cada escenario, para finalmente determinar el escenario

administración de contratos de arrendamientos y de gestión de cobranzas que presta a partes relacionadas y que se eliminan en el proceso de consolidación.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a: 1) La significatividad del valor de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar (\$548,255 miles al 31 de diciembre de 2020), 2) Que la estimación del valor de recuperación del activo diferido involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía al determinar ingresos, proyecciones y resultados fiscales futuros esperados de la Compañía, y 3) Que como se describe anteriormente y en la Nota 4, debido a la contingencia de COVID-19, la Administración realizó distintos escenarios de proyección financiera para capturar el efecto de la incertidumbre en cuanto a la duración de la interrupción en su operación y la curva de recuperación esperada, originando la aplicación de juicios significativos adicionales para estimar el impacto que esta situación tendrá en sus proyecciones y resultados fiscales futuros esperados.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos significativos que la Administración de la Compañía consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del Impuesto Sobre la Renta diferido activo por pérdidas fiscales: 1) curvas de recuperación de la economía con impacto directo en la ocupación de los centros comerciales, 2) probabilidad de ocurrencia que la Administración asignó a cada escenario para determinar el escenario ponderado, 3) cantidad de centros comerciales a construir en los próximos ejercicios de lo que deriva el importe de los ingresos por servicios de desarrollo, así como incrementos en los ingresos por administración de contratos de arrendamientos y de gestión de cobranzas, 4) ingresos por arrendamiento, 5) los incrementos en tarifas por otros servicios administrativos prestados a partes relacionadas, y 6) periodo en que los centros comerciales de la Compañía permanecieron / permanecerán intermitentemente parcialmente cerrados, así como periodos de descuentos que se otorgan a los arrendatarios.

ponderado.

- Contrastamos la probabilidad de ocurrencia que la Administración asignó a cada escenario, así como las curvas de recuperación con impacto directo en la ocupación contra información oficial pública vigente de pronósticos económicos para México.
- Comparamos los ingresos por arrendamiento proyectados con los considerados como parte de la valuación de la propiedad de inversión de que se trate.
- Evaluamos los ingresos por servicios de administración y de gestión de cobranza y de servicios de desarrollo de nuevos centros comerciales del grupo en función de los porcentajes y tarifas acordados entre las partes relacionadas y de los nuevos desarrollos programados de acuerdo con los planes aprobados por la Administración.
- Evaluamos y consideramos las declaraciones de la Administración de la Compañía con relación a la cantidad de centros comerciales a construir en los próximos ejercicios y las contrastamos con el crecimiento orgánico que se planea tener a nivel grupo en los próximos años, con la capacidad instalada de recursos con los que cuenta la Compañía, con la experiencia de la Compañía en la ejecución de sus planes de crecimiento en el pasado y con las tendencias del mercado.
- Comparamos los incrementos en tarifas por otros servicios administrativos prestados a partes relacionadas con el importe considerado como ingreso fiscal de la subsidiaria al determinar su impuesto sobre la renta causado y evaluamos su tratamiento fiscal.
- Comparamos el periodo de descuento a los arrendatarios y el periodo en que los centros comerciales estarán parcialmente cerrados con la evolución real de 2020 y los descuentos reales otorgados.
- Asimismo, hemos evaluado que las pérdidas fiscales pendientes de amortizar se encuentran vigentes y que la mayoría de ellas expiran en el largo plazo.
- Para evaluar las revelaciones realizadas por la Compañía sobre dichos supuestos, discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad y estimamos el grado en que los supuestos necesitarían modificarse para que un deterioro adicional sea requerido.

Valor Razonable de Propiedades de Inversión

Como se menciona en las Notas 4 y 15 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado consolidado de situación financiera. Las variaciones de valor razonable de año con año se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente se revelan en la misma Nota 15.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) La importancia del valor de las propiedades de inversión por \$12,757 millones de pesos, las que representan el 72% de los activos totales, y por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía, 2) Que los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable involucran juicios significativos de la Administración; y 3) Que, como se describe anteriormente, derivado del brote de COVID-19, la Administración realizó distintos escenarios de proyección financiera para capturar el efecto de la incertidumbre en cuanto a la duración de la interrupción en su operación y la curva de recuperación esperada, originando la aplicación de juicios significativos adicionales para estimar los valores razonables de estas inversiones.

En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo y en los siguientes supuestos significativos que la Compañía consideró para estimar los valores razonables: curvas de recuperación de la economía con impacto directo en la ocupación de los centros comerciales, probabilidad de ocurrencia que la Administración asignó a cada escenario para determinar el escenario ponderado, tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, tasa de capitalización directa y precios de renta, plazo de arrendamiento, metros cuadrados, y periodo en que los centros comerciales de la Compañía permanecieron / permanecerán intermitentemente parcialmente cerrados, así como periodos de descuentos que se otorgan a los arrendatarios.

Como parte de la auditoría realizamos los siguientes procedimientos:

- Entendimos y evaluamos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación de propiedades de inversión.
- Comparamos el modelo aplicado en la determinación de los valores razonables de las propiedades de inversión contra métodos utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares.
- En cuanto a las proyecciones financieras que la Administración entrega a los valuadores independientes responsables de la determinación de los valores razonables, en conjunto con nuestros especialistas de valuación, entendimos y consideramos el proceso que la Administración utilizó para preparar sus escenarios de proyección financiera, y su relación con su desempeño histórico; así como para estimar la probabilidad de cada escenario, para finalmente determinar el escenario ponderado y contrastamos la probabilidad de ocurrencia que la Administración asignó a cada escenario, así como las curvas de recuperación con impacto directo en la ocupación contra información oficial pública vigente de pronósticos económicos para México.
- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación evaluamos la tasa de descuento, la tasa de capitalización terminal y la tasa de capitalización directa contra índices de mercado comparables para el portafolio de propiedades de inversión.
- Comparamos contra el año anterior, el valor razonable del ejercicio, la utilidad neta operativa del año base de la proyección financiera, y la tasa de ocupación en las propiedades de inversión.
- Cotejamos los ingresos (precios de renta) del año actual y futuros, plazos de arrendamiento y metros cuadrados, considerados para la elaboración de proyecciones de flujos de efectivo, contra los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración de ajustes por inflación.
- Comparamos el período de descuento a los arrendatarios y el período en que los centros comerciales estarán parcialmente cerrados con la evolución real de 2020 y los descuentos reales otorgados.
- Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros con la información proporcionada por la Administración de la Compañía según se describe en los párrafos anteriores.



Información Adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) (pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes), el cual se emitirá después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si,



individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados. Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Felipe Córdova Otero", written over a horizontal line.

C.P.C. Felipe Córdova Otero
Socio de Auditoría
Monterrey, N. L., 19 de marzo de 2021

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

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

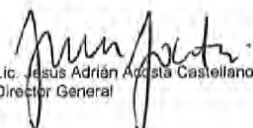
Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2020 y 2019


(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Activo	Nota	2020	2019
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 3,301,792	\$ 555,103
Cuentas por cobrar	7	70,667	35,668
Partes relacionadas	8	5,042	23,876
Otras cuentas por cobrar	10	4,555	2,919
Pagos anticipados	11	5,087	8,206
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	56,378	-
Impuestos por recuperar	12	299,111	334,570
Inventario de terrenos	14	8,800	43,355
Instrumentos financieros derivados	18	-	2,641
Total activo circulante		3,751,432	1,006,338
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	15	520,727	114,656
Propiedades de inversión	15	12,757,221	13,406,521
Inmuebles y equipo, neto	16	121,350	106,156
Efectivo restringido	17	119,581	140,319
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	63,891	-
Depósitos en garantía	13	22,418	21,408
Activos intangibles	19	3,949	3,611
Activo por derecho de uso	20	141,609	147,447
Instrumentos financieros derivados	18	173	201
Inversiones en negocios conjuntos	9	199,054	202,511
Impuestos a la utilidad diferidos	26	2,842	-
Total activo no circulante		13,952,815	14,142,830
Total activo		\$ 17,704,247	\$ 15,149,168
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	21	\$ 233,881	\$ 430,687
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	22	325,363	317,384
Pasivo por arrendamiento	20	16,859	15,441
Partes relacionadas	8	-	474,357
Instrumentos financieros derivados	18	4,128	3,415
Impuestos a la utilidad	30	684	3,136
Total pasivo circulante		580,915	1,244,420
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	21	5,596,855	5,394,294
Pasivo por arrendamiento no circulante	20	143,057	141,206
Ingresos diferidos no circulante		27,389	28,214
Instrumentos financieros derivados	18	104,219	39,125
Impuestos a la utilidad diferidos	26	1,633,936	1,835,104
Beneficios a los empleados	23	5,373	3,787
Total pasivo no circulante		7,510,829	7,441,730
Total pasivo		8,091,744	8,686,150
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	24 y 25	5,925,603	2,216,268
Prima en suscripción de acciones		37,904	37,904
Utilidades acumuladas		2,740,502	3,019,693
Otras cuentas de capital		(114,943)	(6,579)
Otros resultados integrales		(2,090)	(1,364)
Total participación controladora		8,586,976	5,266,122
Participación no controladora		1,025,527	1,196,896
Total capital contable		9,612,503	6,463,018
Total pasivo y capital contable		\$ 17,704,247	\$ 15,149,168

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

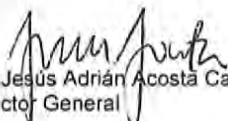

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralor


Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)
(Nota 30)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	2w	\$ 954,892	\$ 1,088,447
Venta de propiedades	2w	-	21,815
Servicios de administración	2w	113,840	110,432
		<u>1,068,732</u>	<u>1,220,694</u>
Gastos de operación	27	(580,420)	(461,988)
Costo de ventas de propiedades de inversión	27	-	(11,500)
Valuación de propiedades de inversión	15	(649,300)	715,176
Otros ingresos (gastos), neto	28	2,561	(35,358)
(Pérdida) utilidad de operación		<u>(158,427)</u>	<u>1,427,024</u>
Ingresos financieros	29	1,059,156	191,412
Gastos financieros	29	(1,412,960)	(850,653)
		<u>(353,804)</u>	<u>(659,241)</u>
Deterioro en inversión de asociadas	9	-	(38,692)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	9	8,854	22,612
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(503,377)	751,703
Impuestos a la utilidad	30	100,191	(217,194)
(Pérdida) utilidad neta del año		<u>(403,186)</u>	<u>534,509</u>
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	23	(726)	(782)
Resultado integral del año		<u>\$ (403,912)</u>	<u>\$ 533,727</u>
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		\$ (276,561)	\$ 428,390
Participación no controladora		(127,351)	105,337
		<u>\$ (403,912)</u>	<u>\$ 533,727</u>
(Pérdida) utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	2y y 30	\$ (5.04)	\$ 7.12
(Pérdida) utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)	2y y 30	\$ (3.92)	\$ 7.12

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

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)
(Nota 30)

Nota	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Otras cuentas de capital	Otros resultados integrales	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 2,270,771	\$ 37,904	\$ 2,590,721	\$ (6,579)	\$ (582)	\$ 4,892,235	\$ 839,553	\$ 5,731,788
Disminución de capital social	(54,503)	-	-	-	-	(54,503)	-	(54,503)
Aportaciones de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	292,734	292,734
Distribución de utilidades	-	-	-	-	-	-	(40,728)	(40,728)
Resultado integral del año	-	-	429,172	-	(782)	428,390	105,337	533,727
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,216,268	37,904	3,019,893	(6,579)	(1,364)	5,286,122	1,196,896	6,483,018
Aumento de capital social y costos de transacción	3,724,920	-	-	(107,213)	-	3,617,707	-	3,617,707
Disminución de capital social	(15,585)	-	(10,000)	-	-	(25,585)	-	(25,585)
Devoluciones de participación no controladora, netas de aportaciones	-	-	-	-	-	-	(28,213)	(28,213)
Distribución de utilidades	-	-	-	-	-	-	(15,751)	(15,751)
Cambios en la participación controladora	-	-	-	-	-	-	(54)	(54)
Efectos de fusión	-	-	6,444	(1,151)	-	5,293	-	5,293
Resultado integral del año	-	-	(275,835)	-	(726)	(276,561)	(127,351)	(403,912)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 5,925,603	\$ 37,904	\$ 2,740,502	\$ (114,943)	\$ (2,090)	\$ 8,596,976	\$ 1,025,527	\$ 9,612,503

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


Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General


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


Lic. Rosalinda Fernaldez-Castillón
Contralora

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)
(Nota 30)

	Nota	2020	2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada		\$ (403,912)	\$ 533,727
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	27	28,595	34,969
Deterioro de clientes	7	44,028	4,698
Impuestos a la utilidad	30	(100,191)	155,377
Disminución (Incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	15	649,300	(715,176)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	9	(8,854)	(22,612)
Beneficios a empleados		1,566	1,317
Efectos de fusión	25	5,293	-
Valuación de instrumentos financieros	18	139,699	70,871
Intereses a favor	29	(76,825)	(39,611)
Intereses y comisiones a cargo	29	478,153	632,054
Subtotal		756,872	655,614
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		(79,028)	(10,534)
Otras cuentas por cobrar		(1,635)	2,026
Incentivos a arrendatarios por devengar		(120,269)	-
Partes relacionadas		8,334	84,727
Pagos anticipados		3,119	1,436
Impuestos por recuperar		53,989	129,297
Depósitos en garantía		(1,010)	(498)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		7,090	(21,270)
Impuestos a la utilidad		(78,541)	(489)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		549,421	840,309
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión		-	(373,421)
Intereses y rendimientos cobrados	29	60,170	39,611
Aportaciones en negocios conjuntos		-	1,972
Utilidades recibidas de negocio conjunto	9	12,311	9,915
Venta de propiedades de inversión		-	11,500
Construcciones en proceso	15	(406,071)	(114,656)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	16 y 19	(33,190)	(12,456)
Venta de inversiones en asociadas		-	35,995
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(366,780)	(401,540)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	24	6,289	292,734
Distribución de utilidades a los fideicomitentes-fideicomisarios	24	(15,752)	(40,728)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	21	463,504	200,041
Pago de préstamos bancarios	21	(372,314)	(230,473)
Pago de otros préstamos		(1,723)	(17,878)
Pago de certificados bursátiles	21	(85,527)	(71,910)
Intereses y comisiones pagadas	21	(460,899)	(567,425)
Pago de préstamos de partes relacionadas	8	(453,735)	-
Pago de intereses a partes relacionadas	8	(3,969)	(70,381)
Pagos de capital por arrendamientos	20	(17,237)	(16,711)
Prima instrumentos financieros derivados		(47,468)	(2,786)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	29	(23,756)	-
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	24	3,571,447	-
Disminución de Capital Social	24	(15,585)	(54,503)
Efectivo restringido	7	20,738	(9,554)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento		2,564,015	(589,584)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		2,746,656	(150,815)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		555,103	705,918
Proveniente de fusión		33	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		\$ 3,301,792	\$ 555,103
Actividades de financiamiento que no requirieron uso de efectivo:			
Devolución en especie a fideicomitentes-fideicomisarios	24	\$ 34,555	\$ -

Estado de flujos de efectivo reexpresado (véase mayor detalle en la Nota 31).

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

(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	
	2020	2019
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	100
Servicios Corporativos AV, S. A. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Talamás, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Villahermosa, S. A. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Acapulco, S. A. de C. V.	100	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	100
Espacios Comerciales Los Cabos, S. A. de C. V.	100	100
Plaza Comercial Villahermosa, S. A. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Tijuana, S. A. de C. V.	100	100
Nomcor, S. de R. L. de C. V.	100	100
Centros Comerciales Eficientes, S. A. de C. V.	100	100
Eje Empresarial, S. de R. L. de C. V.	100	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

Al 31 de diciembre de 2020 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

- El 7 de febrero de 2020 la Compañía aumentó su capital en su parte variable por \$3,724,920, mediante la emisión de 22,800,915 acciones de la Serie C, Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. Esta aportación la realizó Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. (PAC) en efectivo (véase Notas 24 y 25).

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

- b. El 28 de enero de 2020, la Compañía dispuso de \$150,000 de la línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, generando un interés mensual por \$854 a una tasa de interés es de TIIE más 2.5%.
- c. El 10 de febrero de 2020 la Compañía liquidó el préstamo que obtuvo de El AV Fund L.P. (accionista) por \$449,230 más \$11,605 por concepto de intereses correspondientes al último periodo causado, se efectuó la retención correspondiente de impuestos por un importe de \$180. (véase Nota 8).
- d. El 25 de febrero de 2020, la Compañía liquidó el crédito que tenía con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple por un importe de \$175,051, el pago incluyó \$424 de intereses generados hasta la fecha del pago (véase Nota 21).
- e. El 28 de febrero de 2020, la Compañía realizó el pago del crédito contratado el 4 de junio de 2018 con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un importe de \$51,402, el pago incluyó \$150 de intereses generados hasta la fecha del pago (véase Nota 21).
- f. El 28 de febrero de 2020, la Compañía liquidó el crédito que tenía con Banco Bancrea, S. A., Institución de Banca Múltiple, pagando un total de \$37,058 por pago de capital e intereses (véase Nota 21).
- g. El 6 de marzo de 2020, la Compañía liquidó el crédito que tenía con Banco Bancrea, S. A., Institución de Banca Múltiple, pagando un total de \$47,227 el 28 de febrero de 2020 y 6 de marzo de 2020 (véase Nota 21).
- h. El 8 de julio de 2020, mediante Resoluciones Adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía se aprobó la reducción de su capital social, en la parte variable, por la cantidad de \$15,585 (véase Nota 24).
- i. 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 celebrado 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 en febrero de 2020 por la inversión efectuada por PAC y que se menciona en el inciso a. anterior, en la cual se convirtió en accionista de la Compañía, con base en los acuerdos establecidos. En la Nota 25 se muestran los efectos de la fusión y el intercambio de acciones.
- j. El 29 de septiembre de 2020, (i) la Bolsa Mexicana de Valores emitió opinión favorable para el listado de los Valores de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., sin mediar oferta pública, respecto de 75,701,604 acciones, de las cuales 75,699,999 corresponden a la Serie A y 1,605 a la Serie B y (ii) la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó, mediante oficio 153/12731/2020, la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de las acciones representativas del capital social de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. En virtud de lo anterior, a partir del 30 de septiembre de 2020, las acciones representativas del capital social de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "GAV".

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 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 año 2020:

- Abril a mayo: parcialmente cerrados, operando solo los negocios esenciales que son principalmente los supermercados, tiendas departamentales, sucursales bancarias y restaurantes (en servicio de entrega a domicilio).
- Junio a diciembre: los centros comerciales estuvieron operando con los negocios esenciales y no esenciales con restricciones de aforo, horario y/o de grupos vulnerables, excepto por los de los estados de Chihuahua, Estado de México y Nuevo León, que operaron como se describe más adelante.
- En el mes de octubre, el gobierno del estado de Chihuahua restringió las actividades no esenciales afectando los 3 centros comerciales que la compañía tiene en ese estado por 6 semanas.
- Durante el mes de diciembre, los centros comerciales ubicados en Ixtapaluca y Toluca, Estado de México tuvieron permitido operar solo los negocios esenciales.
- En el mes de diciembre, el gobierno del estado de Nuevo León restringió por 3 semanas la apertura de los centros comerciales los sábados y domingos, a partir de la cuarta semana del mes y hasta el domingo 21 de febrero de 2021, el cierre solo se realizó los domingos.

El tráfico de visitantes en los Centros Comerciales fue afectado considerablemente disminuyendo en, aproximadamente, 40% el flujo anual de personas.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, la Compañía realizó las siguientes actividades para enfrentar la contingencia y estableció políticas de apoyo a arrendatarios, como se resume a continuación:

- Apoyo a los arrendatarios de los centros comerciales con descuentos en las rentas fijas, a partir del mes de abril 2020. Véase mayor detalle en la Nota 2 inciso w.
- La compañía tiene como objetivo recuperar a más tardar en el 2021 la cartera vencida que se generó en el periodo de contingencia.
- Se tomó la decisión de reducir gastos de la oficina corporativa como: honorarios, comisiones, gastos de viaje, gastos administrativos y de proyectos.
- Debido a la intermitencia en las actividades de construcción, se aplazaron las aperturas de los proyectos actualmente en desarrollo: Sendero Santa Catarina y Sendero Ensenada (véase Nota 15).

Al 31 de diciembre de 2020, los centros comerciales se encontraban operando de la siguiente manera y la tasa promedio de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.3% (95.7% durante el año 2019).

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Centro Comercial Plaza Sendero	Semáforo Epidemiológico	Estatus de operación al 31 diciembre 2020
Escobedo	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones* - domingos cerrado
Las Torres	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Periférico	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Ixtapaluca	Rojo	Negocios Esenciales solamente
San Luis	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Toluca	Rojo	Negocios Esenciales solamente
San Roque	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones* - domingos cerrado
Apodaca	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones* - domingos cerrado
Juárez	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Chihuahua	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Los Mochis	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Tijuana	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Sur	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Obregón	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Culiacán	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Mexicali	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*

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

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.

En la Nota 21 se describen las acciones de renegociaciones de plazos y razones financieras que la Compañía llevó a cabo para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones financieras.

Al 31 de diciembre de 2020, los efectos más significativos de la contingencia sanitaria fueron los siguientes:

- Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión por \$649,300 (véase Notas 4 y 15).
- La estimación para pérdidas crediticias esperadas incrementó en \$38,507.
- Descuentos a rentas fijas otorgados durante el año por \$172,166.
- Terminación anticipada de instrumentos financieros derivados de \$38,098.

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 19 de marzo de 2021, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

A continuación, se presentan las políticas de contabilidad más significativas seguidas por la Compañía, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario:

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con 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").

La preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además requiere que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un alto nivel de juicio o complejidad, así como áreas donde los juicios y estimados son significativos para los estados financieros se revelan en la Nota 4.

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía fueron clasificados atendiendo a su función, y en la Nota 27 se revelan los costos y gastos por naturaleza. Se presenta la utilidad de operación, debido a que muestra una evaluación objetiva de la eficiencia del negocio, considerando el sector 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.

b. Cambios en políticas contables y revelaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comenzó el 1 de enero de 2020:

- "NIC 1 y NIC 8" - Modificaciones a la definición de materialidad.
- Marco conceptual para la Información Financiera Revisado

Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecte significativamente el periodo actual o los futuros.

ii. Nuevas normas y modificaciones a normas que no han sido adoptadas

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2020, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles, excepto por la modificación a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos a corto y largo plazo, la cual la Compañía analizará una vez que sea adoptada.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

iii. Cambios en políticas contables

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, según se explica en la Nota 31.

c. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene control directo o indirecto. La Compañía controla una entidad cuando, entre otros, está expuesta, o tenga derechos, a variabilidad de los rendimientos a partir de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar a los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Compañía. Se dejan de consolidar a partir de la fecha en que cesa dicho control.

Cuando se realizan combinaciones mediante adquisiciones de negocios bajo control común, la Compañía reconoce inicialmente los activos transferidos y los pasivos incurridos a los valores predecesores en los libros de la Compañía enajenante a la fecha en que ocurre la transacción, que incluyen los ajustes a valor razonable y crédito mercantil de combinaciones anteriores. Cualquier diferencia entre participaciones emitidas por la Compañía o contraprestación pagada y los valores predecesores se registran directamente en el capital contable. Los costos relacionados con la adquisición bajo control común se registran como gasto cuando se incurren.

La Compañía utiliza el método de compra para registrar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una sociedad independiente es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y las participaciones emitidas por la Compañía. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo como resultado de un acuerdo de contraprestación contingente.

Cuando el pago de cualquier porción de la contraprestación en efectivo es diferido, los montos a pagar en el futuro son descontados a su valor presente a la fecha de la transacción. La tasa de descuento utilizada es la tasa incremental de la deuda de la Compañía, siendo esta tasa similar a la que se obtendría en una deuda de fuentes de financiamiento independientes bajo términos y condiciones comparables, dependiendo de sus características. La contraprestación contingente se clasifica ya sea como capital o como un pasivo financiero. Los montos clasificados como pasivos financieros son revaluados posteriormente a valor razonable con los cambios reconocidos en los resultados consolidados.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gasto cuando se incurren. Los activos y los pasivos identificables adquiridos y los pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición. La Compañía reconoce cualquier participación no controladora en la adquirida sobre la base de sus valores razonables o por la parte proporcional de la participación no controladora en los activos netos de la adquirida, según se elija en cada caso. El exceso de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como crédito mercantil. Si el total de la contraprestación transferida, el interés minoritario reconocido y las participaciones previamente medidas son

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

menores que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra inferior al precio del mercado, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

En la consolidación las transacciones entre la Compañía, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre empresas de la Compañía son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias son armonizadas y homologadas cuando ha sido necesario para garantizar la coherencia con las políticas adoptadas por la Compañía.

La Nota 1 de los estados financieros consolidados enlista todas las subsidiarias importantes que son controladas por la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Cambios en la participación de subsidiarias sin pérdida del control

Las transacciones con la participación no controladora que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones en el capital contable, es decir, como transacciones con los accionistas en su condición de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la participación adquirida en el valor en libros de los activos netos de la subsidiaria se registra en el capital contable. Las ganancias o pérdidas de la venta de la participación no controladora también se registran en el capital contable.

Venta o disposición de subsidiarias

Cuando la Compañía deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad es revaluada a su valor razonable, y el cambio en valor en libros es reconocido en los resultados del año. El valor razonable es el valor en libros inicial para propósitos de contabilización subsecuente de la participación retenida en la asociada, negocio conjunto o activo financiero. Cualquier importe previamente reconocido en el resultado integral respecto de dicha entidad se contabiliza como si la Compañía hubiera dispuesto directamente de los activos y pasivos relativos. Esto implica que los importes previamente reconocidos en el resultado integral se reclasificarán al resultado del año.

Negocios conjuntos

La Compañía ha aplicado la NIIF-11 para todos sus acuerdos conjuntos. Bajo la NIIF-11 las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista.

Cuando la Compañía mantiene el derecho sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados con el acuerdo conjunto, este se clasifica como operación conjunta. Cuando la Compañía tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto, este se clasifica como negocio conjunto. La Compañía ha evaluado la naturaleza de su acuerdo conjunto y determinó que es negocio conjunto. Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación aplicado a una inversión en asociadas.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Asociadas

Asociadas son todas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene influencia significativa pero no control, por lo que generalmente ésta se da por poseer entre el 20% y 50% de los derechos de voto en la asociada. La existencia e impacto de potenciales derechos de voto son considerados al momento de evaluar si la Compañía controla otra entidad. Adicionalmente, la Compañía evalúa la existencia de control en aquellos casos en los que no cuenta con más de un 50% de derechos de votos, pero tiene la capacidad para dirigir las políticas financieras y operativas. Los costos relacionados con adquisiciones se cargan a los resultados cuando se incurren.

Las inversiones en asociadas se reconocen inicialmente al costo de histórico y, posteriormente, se valúan por el método de participación, el cual consiste en ajustar el valor de la inversión por la parte proporcional de las utilidades o pérdidas y la distribución de utilidades por reembolsos de capital, posteriores a la fecha de adquisición.

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada está deteriorada. De ser así, la Compañía calcula el monto del deterioro como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada y su valor en libros, y registra el monto en "participación en pérdidas/utilidades de asociadas" reconocidas a través del método de participación en el estado de resultados.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre la Compañía y sus asociadas se eliminan en función de la participación que se tenga sobre ellas. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción muestre evidencia que existe deterioro en el activo transferido. Con el fin de asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía, las políticas contables de las asociadas han sido modificadas. Cuando la Compañía deja de tener influencia significativa sobre una asociada, se reconoce en el estado de resultados cualquier diferencia entre el valor razonable de la inversión retenida, incluyendo cualquier contraprestación recibida de la disposición de parte de la participación y el valor en libros de la inversión.

d. 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.

e. Efectivo restringido

El efectivo cuyas restricciones contractuales originan que no sean calificables con la definición de efectivo descrito anteriormente se presentan en un rubro por separado en el estado de situación financiera y se excluyen del efectivo en el estado de flujos de efectivo.

De acuerdo al contrato del Fideicomiso 2284 (véase Nota 21) celebrado el 24 febrero de 2015, se establece un monto de efectivo que está restringido, que será destinado para cubrir cualquier faltante de recursos para el pago de intereses generados en una fecha de pago determinada siendo ésta el día 15 de cada mes. Esto deberá mantenerse hasta la fecha de liquidación, en caso de que en alguna fecha de pago los recursos sean insuficientes el fiduciario podrá descontar del efectivo restringido el faltante para cubrir dicho pago.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

f. Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son montos adeudados por los clientes por rentas exigibles, por bienes vendidos o, servicios prestados en el curso ordinario de los negocios. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como circulantes. Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente por el importe de la contraprestación incondicional a menos que contengan componentes de financiamiento significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. La Compañía mantiene las cuentas por cobrar a clientes con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

La provisión para pérdidas se basa en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento y tasas de pérdida esperada. La Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar y utiliza el juicio al realizar estos supuestos y al seleccionar los datos para el cálculo de deterioro, basándose en información histórica de la Compañía, en las condiciones existentes en el mercado, así como en las estimaciones futuras al final de cada periodo de reporte.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las rentas en un periodo de 12 meses antes del 31 de diciembre de 2020 o 31 de diciembre de 2019, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. La Compañía consideró toda la información razonable y sustentable que estaba disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado y que es relevante para estimar las pérdidas crediticias esperadas. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía ha identificado el PIB y la tasa de desempleo del país como los factores más relevantes y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en estos factores.

g. Pagos anticipados

Los pagos anticipados están integrados principalmente por derechos de uso en horas vuelo, anticipos a proveedores, licencias de uso de software y seguros. Estos importes se registran con base al valor del contrato y se llevan a resultados mensualmente durante su vigencia. El importe que corresponde es reconocido dentro de los doce meses siguientes y se presenta en el activo circulante.

h. Inventarios

Los inventarios se clasifican como tal cuando existe un cambio en el uso de las propiedades de inversión evidenciado por el desarrollo de una propiedad con la intención de venderla en el curso normal de operaciones, en cuyo caso las propiedades son reclasificadas al costo que corresponde al valor razonable de la propiedad al momento de la reclasificación. Los inventarios se valúan al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización, es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio, menos los gastos de venta variables aplicables.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

i. Instrumentos financieros

Activos financieros

i. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las categorías de medición que se mencionan a continuación:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales ("ORI").

La Compañía reclasifica los instrumentos de deuda cuando, y solo cuando, cambia su modelo de negocio para la administración de esos activos.

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en ingresos y costos financieros. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- VR-ORI: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales ("VR-ORI"). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos (gastos). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en ingresos y costos financieros y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- VR-resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos (gastos) en el periodo en el que surge.

Deterioro

La Compañía evalúa las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

ii. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando es legalmente exigible el derecho de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente de futuros eventos y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en el caso de un evento de incumplimiento, insolvencia o bancarrota de la Compañía o de la contraparte. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se tienen compensaciones de activos y pasivos financieros.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

j. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre.

Los instrumentos derivados de la Compañía no califican para la contabilidad de cobertura. Los cambios en el valor razonable de cualquier instrumento derivado que no califica para la contabilidad de cobertura son reconocidos inmediatamente en resultados y se incluyen en ingresos y gastos financieros.

k. Inmuebles y equipo

Los inmuebles y equipo, se reconocen a su costo menos la depreciación acumulada y el importe de las pérdidas acumuladas por deterioro de su valor. El costo incluye erogaciones directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los terrenos se reconocen a su costo de adquisición incluyendo los costos de transacción relacionados a su adquisición.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los terrenos se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por la Compañía con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- i. Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de los terrenos, y
- ii. Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición del terreno.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en otros resultados integrales en el período en que se incurren.

Un terreno se da de baja a su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja el terreno (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable del terreno) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual el terreno se da de baja.

Los costos posteriores son incluidos en el valor en libros del activo o reconocidos como un activo por separado, según sea apropiado, sólo cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y el costo del elemento pueda ser calculado confiablemente.

El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Las reparaciones y el mantenimiento son reconocidos en el estado de utilidad integral durante el año en que se incurren. Las mejoras significativas son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado.

La depreciación se calcula usando el método de línea recta, considerando por separado cada uno de sus componentes, excepto por los terrenos que no son sujetos a depreciación. La vida útil promedio de las familias de activos se indica a continuación:

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Edificio	70 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo de cómputo	3.3 años
Equipo de estacionamiento	10 años

Los edificios en arrendamiento financiero se deprecian en línea recta considerando su vida útil estimada o el período del contrato de arrendamiento cuando éste sea menor.

Los activos clasificados como inmuebles y equipo están sujetos a pruebas de deterioro cuando se presentan hechos o circunstancias indicando que el valor en libros de los activos pudiera no ser recuperado. Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto del valor en libros del activo que excede su valor de recuperación. El valor de recuperación es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

En el caso de que el valor en libros sea mayor al valor estimado de recuperación, se reconoce una baja de valor en el valor en libros de un activo y se reconoce inmediatamente a su valor de recuperación.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, como mínimo, al término de cada periodo de informe y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable.

Las pérdidas y ganancias por disposición de activos se determinan comparando el valor de venta con el valor en libros y son reconocidas en el rubro de otros gastos o ingresos en el estado de resultados integrales.

I. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen como activos cuando, y sólo cuando:

- a. Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan a la Compañía; y
- b. El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido razonablemente.

Las propiedades de inversión se definen como activos mantenidos en el largo plazo para obtener ingresos por rentas o generar plusvalía en su valor. Las propiedades de inversión son transferidas al rubro de inventarios si existe un cambio en su uso cuando el fin del activo será destinado para ser vendido en el curso ordinario del negocio.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo más los costos asociados a la transacción. Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las propiedades de inversión en proceso de construcción se valúan a su valor razonable si se considera que éste puede ser estimado de manera confiable.

En los casos en los que el valor de las propiedades de inversión no pueda ser estimado confiablemente, éstas son valuadas a su costo, hasta el momento en que dicho valor razonable pueda ser medido de forma confiable. Las propiedades de inversión de la Compañía son medidas a su valor razonable.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

El valor razonable de las propiedades de inversión está basado en su valor de mercado, o en el importe estimado en el cual una propiedad de inversión puede ser intercambiada a su fecha de valuación, entre partes debidamente informadas en una transacción de libre competencia. Las mediciones del valor razonable son realizadas para cada centro comercial en forma individual por peritos expertos independientes. En dichas mediciones se consideran las características particulares de cada propiedad y son la base para el valor en libros de cada propiedad en los estados financieros.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de los contratos actuales y supuestos sobre futuros ingresos por rentas a la luz de las condiciones existentes en el mercado. El enfoque de ingresos es utilizado principalmente para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, el cual consiste en la proyección de rentas futuras descontadas a una tasa que refleja las condiciones económicas y de mercado prevalecientes para cada propiedad a la fecha de medición.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado del período en el que surjan.

Los costos por préstamos generales y específicos asociados directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo sustancial (9 meses o más), se capitalizan formando parte del costo de adquisición de dichos activos calificados, hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados.

Disposiciones

Las propiedades de inversión se dan de baja al momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se espera que generen beneficios económicos futuros. Cualquier ganancia o pérdida derivada de la venta de una propiedad se reconoce en el estado de resultados integrales.

m. Activos intangibles

Los activos intangibles se reconocen cuando estos cumplen las siguientes características: son identificables, proporcionan beneficios económicos futuros y se tiene un control sobre dichos beneficios.

Los activos intangibles se clasifican como sigue:

- i. De vida definida: son aquellos cuya expectativa de generación de beneficios económicos futuros está limitada por alguna condición legal o económica y se amortizan en línea recta de acuerdo con la estimación de su vida útil y son sometidos a pruebas anuales de deterioro, cuando se identifican indicios de deterioro.
- i. De vida útil indefinida, no se amortizan y se sujetan a pruebas de deterioro anualmente.

Los activos intangibles adquiridos o desarrollados se expresan como sigue: i) a partir del 1 de enero de 2008 a su costo histórico, y ii) hasta el 31 de diciembre de 2007 a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a su costo de adquisición o desarrollo de factores derivados del INPC hasta esa fecha. Consecuentemente, estos se expresan a su costo

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

histórico modificado, disminuido de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, de las pérdidas por deterioro. Véase Nota 19.

Los activos intangibles que mantiene la Compañía corresponden al crédito mercantil el cual es de vida indefinida y a licencias de software las cuales se amortizan por el periodo contratado.

n. Arrendamientos

La Compañía como arrendador

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad arrendada son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. En la Nota 2w se describe la política de reconocimiento de ingresos por arrendamiento.

La Compañía como arrendatario

Los contratos que otorguen a la Compañía el control de un activo identificado se reconocen como un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento; y considera los siguientes pagos:

- Pagos fijos
- Pagos que se esperan hacer por ejercer una extensión, en caso de tener certeza razonable de ejercerla
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa
- Importes que se esperan pagar como garantías de valor residual
- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla
- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una base constante sobre el saldo remanente del pasivo.

El activo por derecho de uso de los bienes arrendados se calcula inicialmente al costo, y considera los siguientes conceptos:

- Medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Incentivos recibidos
- Costos directos iniciales
- Pagos de arrendamiento realizados antes o a la fecha de comienzo del arrendamiento

La Compañía puede elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos (esta elección es hecha sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

o. Deuda

La deuda se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos por transacción incurridos. La deuda se reconoce posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los recursos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de liquidación se reconoce en el estado de resultados durante el plazo del préstamo utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los préstamos se eliminan del estado de situación financiera cuando la obligación especificada en el contrato es cumplida, cancelada o se expira. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que ha sido extinguido o transferido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo activos no monetarios transferidos o pasivos asumidos, se reconoce en resultados como otros ingresos o costos financieros.

Baja de pasivos financieros

Cuando la Compañía intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancialmente diferentes. Acosta Verde considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos analizados no cambiaron de forma relevante y la modificación no es sustancial, la diferencia entre: 1) el importe en libros del instrumento de deuda antes de la modificación, y 2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro del resultado integral de financiamiento.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

p. Provisiones

Las provisiones de pasivo representan una obligación legal presente o una obligación asumida como resultado de eventos pasados en la que es probable una salida de recursos para cumplir con la obligación y en las que el monto ha sido estimado confiablemente.

Las provisiones no son reconocidas para pérdidas operativas futuras. Las provisiones se miden al valor presente del importe necesario para liquidar la obligación a la fecha de los estados financieros y se registran con base en la mejor estimación realizada por la Administración.

q. Impuestos a la utilidad

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del año, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del año como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el capital contable.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

El impuesto a la utilidad diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro (tales como: pérdidas fiscales, provisiones, estimaciones, diferencia en tasas de depreciación, etc.), a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

El impuesto a la utilidad diferido identificado con otras partidas integrales que no han sido identificadas como realizadas, continúa presentándose en el capital contable y se reclasificará a los resultados del año conforme se vaya realizando. La Compañía reconoce en el impuesto a la utilidad causado y diferido el efecto de las incertidumbres de sus posiciones fiscales inciertas cuando afectan la determinación de la utilidad o pérdida fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales, bajo los siguientes supuestos:

a) Si la Compañía concluye que no es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Compañía refleja el efecto de la incertidumbre al determinar la utilidad o pérdida fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales (bajo este supuesto, la Compañía refleja el efecto de la incertidumbre por cada posición fiscal incierta utilizando uno de los siguientes métodos, que mejor prediga la resolución de la incertidumbre: i) el importe más probable, que corresponde al único importe más probable en un rango de posibles resultados o ii) el valor esperado, que corresponde a la suma de los importes ponderados por su probabilidad en un rango de resultados) o

b) Si la Compañía concluye que es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Compañía determina la utilidad o pérdida fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales de forma congruente con el tratamiento previsto en la legislación fiscal.

El impuesto a la utilidad diferido de las diferencias temporales que surge de inversiones en subsidiarias y asociadas es reconocido, excepto cuando el periodo de reversa de las diferencias temporales es controlado por la Compañía y es probable que las diferencias temporales no se reviertan en un futuro cercano.

El impuesto diferido activo se reconoce solo cuando es probable que exista utilidad futura gravable contra la cual se podrán utilizar las deducciones por diferencias temporales.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal y cuando los impuestos son recaudados por la misma autoridad fiscal.

r. Beneficios a los empleados

Planes de beneficios definidos

Un plan de beneficios definidos es aquel que un empleado recibirá en su retiro, usualmente dependiente de uno o más factores tales como la edad, los años de servicio y la compensación. El pasivo reconocido en el estado de situación financiera con respecto a los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos al final del periodo contable. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

futuros estimados utilizando las tasas de los bonos del Gobierno de acuerdo con la NIC 19 para mercados no profundos, las cuales tienen plazos de vencimiento aproximados a los términos de la obligación. Las remediones del pasivo por beneficios definidos que surgen de ajustes por la experiencia y cambios en las hipótesis actuariales se cargan o abonan al capital contable en el resultado integral dentro del periodo en que se producen. Los costos de servicios pasados se reconocen de manera inmediata en resultados.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se termina antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes fechas: (a) está comprometido a poner fin a la relación laboral de los empleados de acuerdo con un plan formal detallado sin tener la posibilidad de eludir su obligación, y (b) cuando la entidad reconoce costos por reestructuración de acuerdo con lo establecido en la NIC 37 e involucra pagos de beneficios por terminación. En el caso de una oferta que promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

Beneficios a corto plazo

La Compañía proporciona beneficios a empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir, sueldos, salarios, compensaciones anuales, y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. La Compañía reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra contractualmente obligada o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

Participación de los trabajadores en las utilidades

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades cuando tiene una obligación legal o asumida de pagar estos beneficios y determina el importe a reconocer con base en la utilidad del año después de ciertos ajustes.

s. 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.

t. Capital social

Las acciones ordinarias de la Compañía se clasifican como capital social dentro del capital contable. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de nuevas acciones se incluyen en el capital como una deducción de la aportación recibida, netos de impuestos.

Clasificación de los instrumentos financieros emitidos por la Compañía 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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Los instrumentos 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.

A este efecto, los derechos, opciones o certificados para compra de acciones (warrants) propias de la Compañía son actualizados como un pasivo financiero que se mide a su valor razonable con cambios en resultados, porque son ejercibles de manera contingente a un precio basado en una moneda extranjera diferente a la funcional de la Compañía, e implica una obligación para la Compañía de emitir sus propias acciones si se cumplen las condiciones establecidas y permiten a los tenedores recibir un número variable de acciones ordinarias de la Compañía cuando se ejerzan. Determinar el modelo de valor razonable apropiado y calcular el valor razonable de los warrants requiere que la administración aplique juicio en la estimación. Un cambio en las estimaciones utilizadas puede generar un cambio en la determinación del valor razonable. La volatilidad estimada de las acciones ordinarias de la Compañía en la fecha de reporte se basa en fluctuaciones históricas en el precio de las acciones de la Compañía.

u. Resultado integral

El resultado integral lo componen la utilidad o pérdida neta, así como otras partidas que por disposición específica de las IFRS se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

v. 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.

w. Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce ingresos como sigue:

- i. Ingresos por arrendamiento de locales comerciales y derechos de arrendamiento
- ii. Ingresos por venta de propiedades clasificadas como inventario
- iii. Ingresos por servicios de administración de proyectos
- iv. Ingresos por servicios de administración de cartera
- v. Ingresos por servicios de comercialización

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen sobre la base de línea recta sobre el plazo del arrendamiento. Cuando se otorgan incentivos a los arrendatarios, éstos son reconocidos sobre el término del arrendamiento en línea recta, como una reducción del ingreso por rentas.

A partir de abril de 2020, con motivo de la contingencia sanitaria, la Compañía ha otorgado apoyo a los arrendatarios de los centros comerciales con descuentos en las rentas fijas. Estos descuentos son considerados modificaciones a los contratos de arrendamiento y, por lo tanto, los ingresos por renta a reconocer en el periodo restante del contrato son re-medidos para reconocer el efecto de los descuentos bajo el método de línea recta. Al 31 de diciembre de 2020 se incluye el efecto de estas modificaciones en el rubro de incentivos a arrendatarios por devengar en el estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2019 no se tenían incentivos de esta naturaleza.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Los ingresos por derechos de arrendamiento se reconocen dentro del renglón de ingresos por arrendamiento de inmuebles en el estado de resultados integrales. En los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 estos ingresos ascienden a \$17,560 y \$13,772, respectivamente.

Los ingresos por venta de propiedades se reconocen cuando se transfiere el control de las propiedades, siendo esto cuando la Compañía no conserva para sí ninguna implicación asociada con la propiedad ni retiene el control efectivo de los bienes vendidos, el monto de ingresos puede ser medido razonablemente, es altamente probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con la transacción y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos razonablemente, este reconocimiento es considerado como un punto en el tiempo, al momento en que el comprador toma posesión de las propiedades.

Los ingresos por servicios de administración de proyectos se reconocen a través del tiempo y provienen del desarrollo de un centro comercial, esto incluye el encontrar un terreno adecuado, tanto en área como en la zona socioeconómica a la que va dirigida el centro comercial, así como el proyecto ejecutivo y la elaboración de estudios preliminares para corroborar que el terreno sea factible para el desarrollo, así como la ejecución, administración y control del proceso constructivo.

Los ingresos por servicios de administración de cartera, los cuales se reconocen a través del tiempo y provienen de contratos celebrados con las compañías poseedoras de centros comerciales, tanto con partes relacionadas como con terceros, el honorario se calcula aplicando un 3% sobre los ingresos por arrendamiento de cada centro comercial.

Los ingresos por servicios de comercialización se reconocen a través del tiempo y provienen del cobro del 5% del valor de los contratos de renta de los clientes de los centros comerciales, tanto nuevos clientes como las renovaciones de los ya existentes.

Los ingresos por servicios de administración de centros comerciales los cuales se reconocen a través del tiempo provienen de contratos celebrados con terceros y se reconocen aplicando un margen del 2.5% sobre el total de los costos de operación incurridos.

Estos ingresos se obtienen de la celebración de contratos y se reconocen a través del tiempo cuando los ingresos derivados de la prestación de servicios pueden medirse razonablemente, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con el servicio, el grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido razonablemente y los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos razonablemente.

x. Moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los montos incluidos en los estados financieros de la Compañía deben ser medidos utilizando la moneda del entorno económico primario en donde la entidad opera ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional, de registro y de presentación de la Compañía.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción o valuación cuando los montos son revaluados. Las utilidades y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre, se reconocen como fluctuación cambiaria dentro del resultado del período en el resultado integral.

y. Utilidad por acción

La utilidad básica por acción se computa dividiendo la utilidad neta atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

Las cantidades utilizadas en la determinación de la utilidad básica por acción se ajustan por las utilidades diluidas para tomar en cuenta el promedio ponderado del número de acción adicionales que hubieran estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Si el número de acciones ordinarias o potenciales en circulación incrementa como resultado de una división (split) de acciones, el cálculo de la utilidad básica y diluida por acciones por todos los periodos que se presentan se ajusta en forma retrospectiva.

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

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

cada simulación, utilizando el mismo cambio en la tasa de interés para todas las monedas. Los 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 2020 y 2019, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 21.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, si la TIIE 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 \$37,457 y \$34,673, respectivamente.

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

Los swaps actualmente disponibles cubren aproximadamente el 81% (83% en 2019) de los préstamos variables pendientes de pago. Las tasas de interés fijas de los swaps oscilan entre el 5.40% y el 7.73% (7.32% y 7.88% en 2019) y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre 2.25% y 2.50% por encima de la TIIE de 28 días que al final del periodo fue de 4.48% (7.56% en 2019).

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. La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio provenientes del préstamo en dólares norteamericanos que la Compañía mantiene con El AV Fund, L.P. que se revela en la Nota 8, por lo tanto, la mayor exposición a riesgos de tipo de cambio de la Compañía es la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano. Esta exposición se terminó el 10 de febrero de 2020 cuando se liquidó por completo este préstamo.

Con motivo del aumento de capital que se menciona en la Nota 24, al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantiene efectivo en bancos por US\$154,581, 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 2020 y 2019 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 \$154,581 y 16,935, 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.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 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 2020 y 2019, la provisión de deterioro fue de \$48,239 y \$9,732, 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. El incremento en la provisión de deterioro se debe a los efectos de la pandemia por COVID-19, para mitigar dichos efectos (véase Nota 7), la Compañía ha otorgado descuentos a los arrendatarios, como se menciona en las Notas 1 y 2w.

Efectivo y valores

Un análisis de las calificaciones crediticias de las instituciones financieras donde la Compañía mantiene el efectivo al cierre de cada período, se presenta a continuación:

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Efectivo:		
Institución con calificación A3		
Banco Mercantil del Norte, S. A.	\$ 95,004	\$ 109,505
Institución con calificación A2		
BBVA Bancomer, S. A.	3,083,455	319,056
Banco Nacional de México, S. A.	-	13
Banco Santander, S. A.	-	3
Institución con calificación MX-A2		
Banco Invex, S. A.	123,319	126,122
Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple.	1	391
Caja	13	13
Total	\$ 3,301,792	\$ 555,103
Efectivo restringido:		
Institución con calificación MX-A2		
Banco Invex, S. A.	\$ 119,579	\$ 129,307
Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple.	2	11,012
Total	\$ 119,581	\$ 140,319

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 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
Total	\$ 538,869	\$ 151,572	\$ 306,101	\$ 1,498,651	\$ 7,459,410

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Al 31 de diciembre de 2019	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 317,384				
Deuda financiera	256,183	\$ 84,603	\$ 211,035	\$ 651,603	\$ 2,748,178
Partes relacionadas	13,229	15,498	470,777	-	-
Pasivo por arrendamiento	4,320	4,258	8,644	33,672	641,805
Instrumentos financieros derivados	3,415	-	-	12,313	26,812
Certificados bursátiles fiduciarios	86,918	79,387	162,760	663,916	3,471,966
	<u>\$ 681,449</u>	<u>\$ 183,746</u>	<u>\$ 853,216</u>	<u>\$ 1,361,504</u>	<u>\$ 6,888,581</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 2020 y 2019 fue como sigue:

	Nota	2020	2019
Total préstamos	21	\$ 3,138,200	\$ 3,049,984
Deuda Fideicomiso 2284	21	2,692,536	2,774,997
Menos: Efectivo restringido	17	(119,581)	(140,319)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	6	(3,301,792)	(555,103)
Deuda neta		<u>2,409,363</u>	<u>5,129,559</u>
Total capital contable		<u>9,612,503</u>	<u>6,463,018</u>
Total capital y deuda		<u>\$ 12,021,866</u>	<u>\$ 11,592,577</u>
Razón de apalancamiento		<u>20%</u>	<u>44%</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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 4 - Estimaciones y juicios contables críticos:

En la aplicación de las políticas contables la administración de la Compañía realiza juicios, estimaciones y presunciones sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y presunciones asociadas se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones contables y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como sigue:

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con la Compañía. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. En base al tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la Administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se realizó utilizando el enfoque de ingresos, al descontar el valor presente de los flujos de efectivo que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades. Adicional a lo anterior, para el ejercicio de 2020, la Compañía utilizó curvas de recuperación de la economía con impacto directo en la ocupación de los centros comerciales, así como la probabilidad de ocurrencia que la Administración asignó a cada uno de sus escenarios para determinar un escenario ponderado, además de utilizar supuestos como tasa de capitalización directa, plazo de arrendamiento, metros cuadrados y el período en que los centros comerciales de la Compañía permanecieron o permanecerán parcialmente cerrados, siendo los principales supuestos utilizados los siguientes:

	Rangos			
	2020		2019	
Tasa de descuento	11.98%	12.83%	8.87%	12.68%
Renta promedio por metro cuadrado	81	3,369	74	3,259

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

- El modelo de valuación es bajo el enfoque de ingresos preponderantemente, en donde se proyectan flujos de efectivo operativos de cada centro comercial, con base en la renta de locales.
- La tasa de descuento fue obtenida de considerar la ubicación, edad, calidad, uso y tipo del inmueble, así como condiciones de arrendamiento, calidad de arrendatarios, precios de mercado abierto y competitivo con inmuebles similares en términos de uso y tipo, además del riesgo país.
- La renta mensual promedio por metro cuadrado se obtiene a partir del uso del inmueble, tomando en consideración el área útil y rentable del mismo.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

- La tasa de capitalización terminal fue obtenida partiendo de tasas de capitalización de mercado utilizando proveedores de información como RC Analytics o Capright. Metodológicamente, ésta tasa de capitalización recibe ajustes entre e. +/- 0.15% y 0.25% por diversos conceptos como: Etapa de Estabilización, Rentas de Mercado, Presencia de Recesión, Ubicación, Incertidumbre. La recolección de información y los ajustes realizados los lleva a cabo el perito valuador independiente.
- Los terrenos se revalúan con base en una metodología de comparables dentro del mercado.

Análisis de sensibilidad – Tasa de descuento

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, un cambio de +/- 50 puntos base en las tasas de descuento utilizadas para la valuación de las propiedades, generaría un (decremento)/incremento en las propiedades de inversión de (\$42.8) millones de pesos y \$42.8 millones de pesos, en 2020 y, de (\$23.7) millones de pesos y \$23.7 millones de pesos en 2019. Para el análisis de sensibilidad, la Compañía utilizó su escenario base, el cual es del escenario con mayor ponderación.

Análisis de sensibilidad – Renta

Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio mensual resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario. Un incremento o cambio de +/- 5% de los contratos de arrendamiento de los Centros Comerciales generaría un (decremento)/incremento en las propiedades de inversión del valor razonable de las propiedades de (\$40.3 millones) de pesos y \$45.1 millones de pesos para el año 2020 y de (\$39.1) millones de pesos y \$51.3 millones de pesos aproximadamente para el año 2019. Para el análisis de sensibilidad, la Compañía utilizó su escenario base, el cual es del escenario con mayor ponderación.

Al 31 de diciembre de 2020 la cuantificación de impactos originados por COVID-19, que ha ocasionado el cierre parcial de los centros comerciales, ha detonado en una baja en el valor razonable de los mismos por \$649,300. La pandemia COVID-19 es una situación en desarrollo y cuyos efectos en mercados financieros e inmobiliarios aún se desconocen. El impacto de lo anterior estará sujeto a la escala y duración de la pandemia. Estos efectos están basados en información disponible a la fecha de la valuación.

La valuación de las propiedades de inversión se llevó a cabo a través de peritos valuadores independientes. La metodología empleada parte de los derechos de cobro más actualizados que ya contemplan los efectos del brote de COVID-19.

Variables de las propiedades como ocupación, precios de renta y proyección de ingresos se compartieron con el perito valuador para que basara su análisis en dicha información. El perito valuador realizó un levantamiento de la situación más reciente del mercado inmobiliario de cada localidad tanto de precios de renta de inventario en la zona como de terrenos disponibles para desarrollo, adicionalmente, se actualizaron las variables macroeconómicas, como las tasas de capitalización y tasas de inflación, incorporando las expectativas más actualizadas de inversionistas y especialistas económicos.

Impuestos a la utilidad

La Compañía es sujeta de impuestos a la utilidad en México. Un juicio importante es requerido en la determinación de la provisión para impuestos a la utilidad. Hay transacciones y cálculos por los que la determinación final del impuesto es incierta. La Compañía reconoce pasivos por cuestiones de la anticipación de la auditoría fiscal basándose en estimaciones sobre si se pagarán impuestos adicionales.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

En donde el resultado final del impuesto para estos efectos es diferente de los montos que fueron reconocidos inicialmente, dichas diferencias impactarán los impuestos a la utilidad activos y pasivos corrientes y diferidos en el período en el que la determinación se haya hecho.

Impuesto sobre la Renta Diferido ("ISR") diferido activo

Como se indica en la Nota 26, la Compañía mantiene un ISR diferido activo de \$548,255 relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por algunas subsidiarias, por lo tanto, realiza pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros y durante el proceso de cierre y reporte financiero. La subsidiaria que registra principalmente estas pérdidas fiscales genera una parte importante de sus ingresos a través de servicios de desarrollo de centros comerciales, de administración de contratos de arrendamientos y de gestión de cobranzas que presta a partes relacionadas y que se eliminan en el proceso de consolidación.

El supuesto más significativo que la Compañía consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del ISR diferido activo por pérdidas fiscales en esta subsidiaria es la cantidad de centros comerciales a construir en los próximos ejercicios de lo que deriva el importe de los ingresos por servicios de desarrollo, así como incrementos en los ingresos por administración de contratos de arrendamientos y de gestión de cobranzas.

La Compañía estima construir un promedio de tres centros comerciales nuevos en 2022 y de 4 anuales de 2023 a 2029. Si la Compañía no fuera capaz de sostener este ritmo de generación de ingresos por el desarrollo de nuevos centros comerciales en el periodo de 2023 a 2029 y el desarrollo promedio anual fuera menor a 2 centros comerciales en promedio, el ISR diferido activo podría llegar a sufrir un deterioro de \$17.7 millones.

La Compañía considera que será capaz de cumplir con este programa de construcción de centros comerciales en función a su plan de crecimiento, su nivel de capitalización y los recursos de personal calificado y estructura actual.

Nota 5 - Información por segmentos:

El Director General de la Compañía es quien asigna los recursos y evalúa el desempeño financiero de los segmentos operativos de la entidad.

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.

El Director General evalúa el desempeño de cada uno de los centros comerciales (segmentos operativos), los cuales han sido agregados como el único segmento reportable, debido a que comparten características económicas similares y muestran indicadores de rendimiento a largo plazo similares. La información financiera que analiza el Director General que se comprende de la utilidad operativa y flujos de efectivo es consistente a la revelada en los estados financieros.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Caja	\$ 13	\$ 13
Bancos	130,597	138,726
Inversiones de corto plazo (menores a tres meses)	3,171,182	416,364
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 3,301,792</u>	<u>\$ 555,103</u>

Nota 7 - Cuentas por cobrar:

a. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Clientes:		
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 118,906	\$ 45,400
Provisión por deterioro de clientes	(48,239)	(9,732)
Total cuentas por cobrar	<u>\$ 70,667</u>	<u>\$ 35,668</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ninguno de los clientes de la Compañía aporta en lo individual o en el agregado más del 10% de sus ingresos.

Las cuentas por cobrar están denominadas pesos mexicanos.

Deterioro de cuentas por cobrar clientes

La provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

31 de diciembre de 2020	Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 90 días vencida	Total
	Tasa de pérdida esperada	26.07%	27.11%	26.55%	67.09%
Importe bruto en libros de cuentas por cobrar	\$ 48,150	\$ 15,930	\$ 13,359	\$ 41,467	\$ 118,906
Provisión de pérdida	\$ 12,554	\$ 4,319	\$ 3,547	\$ 27,819	\$ 48,239

31 de diciembre de 2019	Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 90 días vencida	Total
	Tasa de pérdida esperada	1.05%	1.76%	1.97%	74.13%
Importe bruto en libros de cuentas por cobrar	\$ 25,955	\$ 3,910	\$ 2,946	\$ 12,589	\$ 45,400
Provisión de pérdida	\$ 273	\$ 69	\$ 58	\$ 9,332	\$ 9,732

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Los saldos finales de las provisiones por pérdidas para las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se ajustan a las provisiones para pérdidas iniciales de la manera en que se muestra a continuación:

	Provisión de deterioro 31 de diciembre de	
	2020	2019
Saldo inicial (1 de enero):	\$ 9,732	\$ 7,615
Aumento en la provisión por deterioro de clientes	44,028	5,255
Cuentas por cobrar canceladas durante el año como incobrables	(5,521)	(2,581)
Cantidad no utilizada revertida	-	(557)
Saldo final (31 de diciembre)	\$ 48,239	\$ 9,732

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos.

Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

Nota 8 - Partes relacionadas:

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Partes relacionadas circulantes				
Afiliadas:				
Fideicomiso CIB 2715	\$ 4,032	\$ -	\$ 3,876	\$ -
Accionistas	1,010	-	20,000 ^{b)}	474,357 ^{a)}
Total circulante	\$ 5,042	\$ -	\$ 23,876	\$ 474,357

- a. 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.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

- b. 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 2020 y 2019 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 135	\$ 135
Intereses pagados		
EI AV Fund, L. P.	\$ 8,967	\$ 45,379

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

Nota 9 - Inversiones en negocios conjuntos y asociadas:

Los porcentajes e importes de la inversión en acciones de negocios conjuntos, se integran como sigue:

Negocio conjunto	Al 31 de diciembre de			
	%	2020	%	2019
Fideicomiso CIB 2715 ^{a)}	50	\$ 199,054	50	\$ 202,511

- a. La Compañía (Fideicomitente-Fideicomisario A) en conjunto con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V. (Fideicomitente-Fideicomisario B), celebraron un contrato de creación de fideicomiso inmobiliario y de administración de rentas con el número CIB2715, la finalidad de este Fideicomiso es la de recibir las aportaciones necesarias en dinero por parte de los Fideicomitentes para la adquisición de diversos inmuebles y/o locales comerciales para su explotación comercial. Los porcentajes de participación son del 50% para cada uno de los integrantes del Fideicomiso. Las decisiones se toman en forma conjunta.

A continuación, se muestra la conciliación de los movimientos en la inversión en negocios conjuntos y asociadas:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Inversiones al inicio del año	\$ 202,511	\$ 291,647
Devoluciones de capital	-	(1,972)
Participación en resultados	8,854	22,612
Utilidades recibidas de negocio conjunto	(12,311)	(9,915)
Venta de inversiones (a)	-	(61,169)
Deterioro de inversión en asociada (a)	-	(38,692)
Inversiones al final del año	\$ 199,054	\$ 202,511

- a. La Compañía mantenía las siguientes inversiones en asociadas, las cuales, durante 2019 decidió dar de baja su participación como se menciona a continuación:

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

- La Compañía en conjunto con Dadín, S. A. de C. V. (Dadín), Inmobiliaria Riouclare, S. A. de C. V. (Riouclare) y Norante, S. A. P. I. de C. V. (Norante), celebraron un contrato de creación de fideicomiso de administración no empresarial identificado con el número 2064 (Fideicomiso 2064), la finalidad de este Fideicomiso es la de recibir las aportaciones necesarias en dinero por parte de los Fideicomitentes para la adquisición de un inmueble y posteriormente la construcción de un centro comercial en la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz. Los porcentajes de participación se dieron de la siguiente manera Dadín 27% del total del patrimonio, Riouclare 36%, Norante 27% y AVP 10%.

El 24 de noviembre de 2018 se firmó un convenio modificatorio del contrato de Fideicomiso de administración no empresarial identificado con el número 2064 (Fideicomiso 2064) donde se les solicita una aportación adicional para acometer los fines y objetos del fideicomiso, en este caso la Compañía decidió no aportar y por ese motivo se diluyó su participación quedando los siguientes porcentajes de participación Dadín 27.18 % del total del patrimonio, Riouclare 36.24%, Norante 27.18% y AVP 9.40%.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Compañía decidió vender la participación en el Fideicomiso 2064 por un total de \$13,825, el costo de venta de la transacción fue de \$33,486.

- La Compañía en conjunto con Dadín, S. A. de C. V., Inmobiliaria Riouclare, S. A. de C. V. y Norante, S. A. P. I. de C. V. celebraron un contrato de creación de fideicomiso de administración no empresarial identificado con el número 2065 (Fideicomiso 2065), la finalidad de este Fideicomiso es la de recibir las aportaciones necesarias en dinero por parte de los Fideicomitentes para la adquisición de un inmueble y posteriormente la construcción de un centro comercial en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa. Los porcentajes de participación se dieron de la siguiente manera Dadín 27% del total del patrimonio, Riouclare 36%, Norante 27% y AVP 10%. El 24 de noviembre de 2018 se firmó un convenio modificatorio del contrato de Fideicomiso de Administración no empresarial identificado con el número 2065 (Fideicomiso 2065) donde se les solicita una aportación adicional para acometer los fines y objetos del fideicomiso, en este caso la Compañía decidió no aportar y por ese motivo se diluyó su participación quedando los siguientes porcentajes de participación Dadín 27.18 % del total del patrimonio, Riouclare 36.24%, Norante 27.18% y AVP 9.40%. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Compañía decidió vender la participación en el Fideicomiso 2065 por un total de \$19,027, el costo de venta de la transacción fue de \$27,665.
- El 30 de julio de 2015, la Compañía en conjunto con Invex Construcciones, S. A. P. I. de C. V. y GP Concesiones de México, S. A. de C. V. constituyeron una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada "Proyectos de Infraestructura Chapultepec", cuyo objeto es la construcción, urbanización, operación, supervisión, desarrollo, explotación, arrendamiento y subarrendamiento de proyectos inmobiliarios

El capital social mínimo fijo es de \$50 y está representado por 50 mil acciones nominativas, las cuales están distribuidas de la siguiente manera: AV Promotora, 20,000 acciones, que representan el 40% del total de acciones, Invex Construcciones, 20,000 acciones, que representan el 40% y GP Concesiones, 10,000 acciones que representan un 20%. En 2016 se diluyó la participación de AV Promotora (subsidiaria) al 36%.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Compañía determinó necesario reconocer un cargo por deterioro por el total de su inversión en función de la inviabilidad de la continuidad del proyecto.

- El 25 de marzo de 2015, la Compañía en conjunto con Dadín, S. A. de C. V., Inmobiliaria Riouclare, S. A. de C. V. y Norante, S. A. P. I. de C. V. constituyeron una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada "Renta de Espacios Mazcoa", cuyo objeto es la administración, operación, supervisión, desarrollo, explotación, arrendamiento, subarrendamiento, y administración de regímenes de condominio. Mediante contrato de mandato, Renta de Espacios Mazcoa emite a los locatarios, por cuenta de los fideicomitentes, las facturas por concepto de arrendamiento de las plazas Sendero Coatzacoalcos y Sendero Mazatlán.

El capital social mínimo fijo es de \$50 y está representado por 50 mil acciones nominativas, las cuales están distribuidas de la siguiente manera: Dadín, 13,500 acciones, que representan el 27% del total de acciones, Riouclare, 18,000 acciones, que representan el 36%, Norante, \$13,500 acciones que representan el 27% y AV Promotora, 5,000 acciones que representan un 10%.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Compañía decidió dar de baja la inversión que tenía en Renta de Espacios Mazcoa, el total de la inversión es por \$17.

Nota 10 - Otras cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Otros deudores	\$ 4,508	\$ 2,423
Préstamos a empleados	47	496
Total otras cuentas por cobrar	<u>\$ 4,555</u>	<u>\$ 2,919</u>

Nota 11 - Pagos anticipados:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los pagos anticipados se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Servicio de uso en horas vuelo	\$ 62	\$ 1,464
Anticipos a proveedores	3,577	4,948
Seguros	1,419	1,731
Honorarios fiduciarios y otros gastos anticipados	29	63
Total pagos anticipados	<u>\$ 5,087</u>	<u>\$ 8,206</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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 - Impuestos por recuperar:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los impuestos por recuperar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Impuesto al valor agregado (IVA)	\$ 274,964	\$ 328,953
Impuesto sobre la renta (ISR)	24,147	5,617
Total impuestos por recuperar	<u>\$ 299,111</u>	<u>\$ 334,570</u>

Nota 13 - Depósitos en garantía:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de los depósitos en garantía son \$22,418 y \$21,408, respectivamente.

Con fecha 18 de junio de 2008 la Compañía firmó un contrato de arrendamiento de un terreno con Arrendadora Maga, S. A. de C. V. mediante el cual, entre otras cosas, se acordó abrir una cuenta corriente a favor de Arrendadora Maga, S. A. de C. V. en calidad de reserva para garantizar las rentas acordadas por un monto equivalente a seis meses de la contraprestación pactada y que al cumplirse dos años este aumentaría al equivalente a nueve meses de rentas, este fondo a su vez se actualizaría conforme al índice de precios al consumidor cada año durante la vigencia del contrato. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de estas cuentas son \$13,248 y \$12,435, respectivamente, y forman parte de los depósitos en garantía de la Compañía.

Nota 14 - Inventario de terrenos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se integra como sigue:

Inmueble	Al 31 de diciembre de 2019	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Al 31 de diciembre de 2020
Terreno Santa Catarina	\$ 34,555	\$ -	\$ (34,555)	\$ -
Terreno Saltillo	8,800	-	-	8,800
Total	<u>\$ 43,355</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (34,555)</u>	<u>\$ 8,800</u>

Inmueble	Al 31 de diciembre de 2018	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Al 31 de diciembre de 2019
Terreno Santa Catarina	\$ -	\$ -	\$ 34,555	\$ 34,555
Terreno Saltillo	-	8,800 ^{a)}	-	8,800
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,800</u>	<u>\$ 34,555</u>	<u>\$ 43,355</u>

- a. El 18 de febrero de 2019 el Compañía celebró un contrato de promesa de compra venta con SI Operaciones S. A. de C. V., a fin de prometer vender el inmueble contiguo al centro comercial con una superficie de 2,000 m²., como precio del Inmueble las partes fijaron la cantidad de \$15,000.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 15 - Construcciones en proceso y propiedades de inversión:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se tiene en desarrollo los centros comerciales "Sendero Santa Catarina" y "Sendero Ensenada", los cuales serán propiedades de inversión. Sendero Santa Catarina fue concluido a principios de 2021 y su apertura fue el 11 de marzo de 2021. Sendero Ensenada se encuentra en construcción con un plazo aproximado de 9 meses para ser concluido. La integración de construcciones en proceso es como sigue:

	2020	2019
Fideicomiso 3271 "Sendero Santa Catarina"	\$ 453,499	\$ 114,656
Fideicomiso 3401 "Sendero Ensenada"	67,228	-
Total de construcciones en proceso	<u>\$ 520,727</u>	<u>\$ 114,656</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las propiedades de inversión se integran como sigue:

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) ⁽²⁾	679,700
Fideicomiso 2629	758,200	-	-	(146,700) ⁽²⁾	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>

(1) Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2020 en el modelo de valuación se definen en la Nota 4.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

- (2) Al 31 de diciembre de 2020 la cuantificación de impactos originados por el COVID-19, que ha ocasionado el cierre parcial de los centros comerciales, ha originado una baja en el valor razonable de los mismos por \$649,300. La pandemia por COVID-19 es una situación en desarrollo y sus impactos en los mercados financieros e inmobiliarios aún se desconocen ya que estará sujeto a la escala y duración de la pandemia. Estos efectos están basados en información disponible a la fecha de la valuación. Las variables que más impactaron en la disminución del valor razonable de las propiedades son las mencionadas en la Nota 4. Los centros comerciales principalmente afectados fueron los que están ubicados en las ciudades de Saltillo y Obregón, en los cuales el valor razonable también se vio afectado por una disminución en las tasas de ocupación y disminución en las rentas de mercado por metro cuadrado, las cuales la Compañía estima serán de lenta recuperación en un plazo prolongado.

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2018	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2019
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,079,800	\$ -	\$ -	\$ 60,400	\$ 1,140,200
Sendero San Luis ^(a)	959,760	-	-	38,920	998,680
Sendero Juárez ^(a)	637,300	-	-	2,700	640,000
Sendero Las Torres ^(a)	792,000	-	-	62,000	854,000
Sendero Ixtapaluca ^(a)	826,000	-	-	47,900	873,900
Sendero Escobedo ^(a)	682,800	-	-	21,400	704,200
Sendero Apodaca ^(a)	788,100	-	-	65,100	853,200
Sendero Periférico ^(a)	542,000	-	-	45,000	587,000
Sendero San Roque	142,500	-	-	1,800	144,300
Fideicomiso 2364	817,000	-	-	8,700	825,700
Fideicomiso 2368	793,690	-	-	46,410	840,100
Fideicomiso 2369	687,200	-	-	47,500	734,700
Fideicomiso 2370	928,300	-	(11,500)	97,500	1,014,300
Fideicomiso 2499	837,800	(8,800)	-	3,000	832,000
Fideicomiso 2629	651,000	-	-	107,200	758,200
Fideicomiso 2799	806,000	-	-	32,000	838,000
Fideicomiso 3271	-	-	242,845	-	242,845
Fideicomiso 3401	-	-	130,576	-	130,576
Terreno Cd. Juárez ^(b)	97,400	-	-	3,700	101,100
Terreno Reynosa ^(c)	241,000	-	-	5,000	246,000
Terreno Matamoros ^(d)	-	4,004	-	18,036	22,040
Terreno Santa Catarina ^(e)	-	24,570	-	910	25,480
Valor neto	\$ 12,309,650	\$ 19,774	\$ 361,921	\$ 715,176	\$ 13,406,521

- (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 cuenta con un terreno de 140,787 metros cuadrados ubicado en Av. San Isidro sin número, colonia San Isidro, Ciudad Juárez, Chihuahua.
- (c) La Compañía cuenta con un terreno de 50,000 metros cuadrados ubicado en Libramiento Sur Reynosa y Ave. Tecnológico, Col. Jarachinas, Reynosa, Tamaulipas, C. P. 88730.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

- (d) La Compañía cuenta con un terreno 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.
- (e) La Compañía cuenta con un terreno 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 2020 y 2019, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 733,333	\$ 764,642
Plazos vigentes mayores a 1 año	848,210	1,182,966
Plazos vigentes mayores a 3 años	1,498,185	1,556,374

Nota 16 - Inmuebles y equipo:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los inmuebles y equipo se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2019	(Transferencias)	Adquisiciones (disposiciones)	Depreciación	Al 31 de diciembre de 2020
Edificio ^{a)}	\$ 74,848	\$ -	\$ -	\$ (1,193)	\$ 73,655
Equipo de cómputo	5,690	-	1,329	(3,399)	3,620
Mobiliario y equipo	1,098	-	278	(160)	1,216
Equipo de estacionamiento	24,520	-	21,963	(3,624)	42,859
Valor neto	\$ 106,156	\$ -	\$ 23,570	\$ (8,376)	\$ 121,350

	Al 31 de diciembre de 2018	(Transferencias)	Adquisiciones (disposiciones)	Depreciación	Al 31 de diciembre de 2019
Terreno	\$ 28,574	\$ (28,574)	\$ -	\$ -	\$ -
Edificio ^{a)}	-	76,041	-	(1,193)	74,848
Equipo de cómputo	6,251	-	2,362	(2,923)	5,690
Mobiliario y equipo	895	-	333	(130)	1,098
Equipo de estacionamiento	27,494	-	-	(2,974)	24,520
Valor neto	\$ 63,214	\$ 47,467	\$ 2,695	\$ (7,220)	\$ 106,156

- a) La Compañía tenía celebrados contratos de arrendamiento financieros no cancelables como arrendatario con CHG El camino, S. A. P. I. de C. V., cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020 es de \$74,848, determinado por un costo de \$83,496, menos depreciación acumulada de \$9,841, el vencimiento fue en junio 2019, y la propiedad de los activos permaneció en la Compañía.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de \$8,376 y \$7,220, respectivamente, el cual está registrado en el rubro de gastos de operación dentro del estado de resultados integrales.

Nota 17 - Efectivo restringido:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está representado por el efectivo destinado como reserva para el pago de intereses, derivado de la emisión de certificados bursátiles que se describe en la Nota 21:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Reserva de intereses	\$ 119,581	\$ 140,319

Nota 18 - Instrumentos financieros:

Esta nota proporciona información sobre los instrumentos financieros de la Compañía, incluyendo un resumen de todos los instrumentos financieros mantenidos, información específica sobre cada tipo de instrumento financiero e información sobre la determinación del valor razonable de los instrumentos.

La Compañía posee los siguientes instrumentos financieros:

	31 de diciembre de 2020		
	Circulante	No Circulante	Total
Activos financieros:			
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo	\$ 3,301,792	\$ -	\$ 3,301,792
Cuentas por cobrar	70,667	-	70,667
Partes relacionadas	5,042	-	5,042
Otras cuentas por cobrar	4,555	-	4,555
Efectivo restringido	-	119,581	119,581
Instrumentos financieros derivados	-	173	173
	<u>\$ 3,382,056</u>	<u>\$ 119,754</u>	<u>\$ 3,501,810</u>
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	\$ 233,881	\$ 5,596,855	\$ 5,830,736
Cuentas por pagar	325,363	-	325,363
Instrumento financiero derivado	4,128	104,219	108,347
	<u>\$ 563,372</u>	<u>\$ 5,701,074</u>	<u>\$ 6,264,446</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

31 de diciembre de 2020 y 2019

	31 de diciembre de 2019		
	Circulante	No Circulante	Total
Activos financieros:			
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo	\$ 555,103	\$ -	\$ 555,103
Cuentas por cobrar	35,668	-	35,668
Partes relacionadas	23,876	-	23,876
Otras cuentas por cobrar	2,919	-	2,919
Efectivo restringido	-	140,319	140,319
Instrumentos financieros derivados	2,641	201	2,842
	<u>\$ 620,207</u>	<u>\$ 140,520</u>	<u>\$ 760,727</u>
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	\$ 430,687	\$ 5,394,294	\$ 5,824,981
Partes relacionadas	474,357	-	474,357
Cuentas por pagar	317,384	-	317,384
Instrumento financiero derivado	3,415	39,125	42,540
	<u>\$ 1,225,843</u>	<u>\$ 5,433,419</u>	<u>\$ 6,659,262</u>

La información adicional relacionada con préstamos a partes relacionadas se detalla en la Nota 8.

i. Valor razonable de activos y pasivos financieros

Debido a la naturaleza de corto plazo del efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, efectivo restringido, instrumentos financieros derivados, deuda, partes relacionadas por pagar y cuentas por pagar, su valor en libros se considera igual a su valor razonable. Para la mayoría de las cuentas por cobrar y pagar no circulantes los valores razonables tampoco son significativamente diferentes de sus valores en libros.

ii. Deterioro y exposición a riesgos

Información sobre el deterioro de los activos financieros y sobre la exposición de la Compañía al riesgo de crédito se puede encontrar en la Nota 7.

iii. Jerarquía del valor razonable

La Compañía ha adoptado la norma que establece una jerarquía de 3 niveles para ser utilizada al medir y revelar el valor razonable. La clasificación de un instrumento dentro de la jerarquía del valor razonable se basa en el nivel más bajo de los datos significativos utilizados en su valuación. A continuación, se presenta la descripción de los 3 niveles de la jerarquía:

- Nivel 1 - Precios cotizados para instrumentos idénticos en mercados activos.

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos está basado en precio de mercado cotizado a la fecha de cierre del estado de situación financiera. Un mercado es considerado activo si los precios de cotización están clara y regularmente disponibles a través de una bolsa de valores, comerciante, corredor, grupo de industria, servicios de fijación de precios, o agencia reguladora, y esos precios reflejan actual y regularmente las transacciones de mercado en condiciones de independencia.

- Nivel 1 - Precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados no activos; y valuaciones a

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

través de modelos en donde todos los datos significativos son observables en los mercados activos.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo es determinado utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable en el mercado cuando está disponible y se basa lo menos posible en estimaciones específicas de la Compañía. Si todos los datos significativos ingresados requeridos para medir a valor razonable un instrumento son observables, el instrumento se clasifica en el Nivel 2.

- Nivel 3 - Valuaciones realizadas a través de técnicas en donde uno o más de sus datos significativos son no observables.

Esta jerarquía requiere el uso de datos observables de mercado cuando estén disponibles. La Compañía considera, dentro de sus valuaciones de valor razonable, información relevante y observable de mercado, en la medida de lo posible.

Si uno o más de los datos significativos no se basan en información observable en el mercado, el instrumento se clasifica en el Nivel 3.

iv. Determinación del valor razonable

La Compañía generalmente utiliza, cuando estén disponibles, cotizaciones de precios de mercado para determinar el valor razonable y clasifica dichos datos como Nivel 1. Si no existen cotizaciones de mercado disponibles, el valor razonable se determina utilizando modelos de valuación estándar.

Cuando sea aplicable, estos modelos proyectan flujos futuros de efectivo y descuenta los montos futuros a un dato observable a valor presente, incluyendo tasas de interés, tipos de cambio, volatilidades, etc. Las partidas que se valúan utilizando tales datos se clasifican de acuerdo con el nivel más bajo del dato que es significativo para la valuación. Por lo tanto, una partida puede clasificarse como Nivel 3 a pesar de que algunos de sus datos significativos sean observables. Adicionalmente, la Compañía considera supuestos para su propio riesgo de crédito, así como el riesgo de su contraparte.

v. Medición

Los activos y pasivos medidos a su valor razonable se resumen a continuación:

	Nivel 2	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos:		
Instrumentos financieros derivados	\$ 173	\$ 2,842
Pasivos:		
Instrumentos financieros derivados	\$ (108,347)	\$ (42,540)

No existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2, ni entre los Niveles 2 y 3 en los años presentados.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

vi. Instrumentos financieros derivados

Las operaciones financieras derivadas del Fideicomiso han sido concertadas en forma privada con diversas instituciones financieras, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones que, en su momento, les asignaron sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios. La documentación utilizada para formalizar las operaciones concertadas es la común, misma que en términos generales se ajusta a los contratos denominados: Contrato Marco para Operaciones Financieras Derivadas o ISDA Master Agreement, el cual es elaborado por la "International Swaps & Derivatives Association" (ISDA), la que va acompañada por los documentos accesorios usuales para este tipo de operaciones, conocidos en términos genéricos como "Schedule", "Credit Support Annex" y "Confirmation".

Clasificación de derivados

Los derivados sólo se utilizan con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como 'mantenidos para negociar' para fines contables y se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo de reporte.

La Compañía tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

Opciones de tasa de interés

El monto nominal de los contratos de opciones de tasa de interés vigentes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de \$1,693,018 y \$2,688,026. En los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 la pérdida neta reconocida en el estado de resultados integrales por \$138,584 los cuales incluyen \$38,098 derivados de la terminación anticipada de los instrumentos financieros derivados que se mencionan en la Nota 1, y por \$70,871, respectivamente, deriva de la medición de los contratos de opciones de tasa de interés.

Warrants

Los warrants serán medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Dicha valuación es realizada obteniendo el precio observado del warrant en el mercado ("BMV"), categorizado como Nivel de jerarquía 2.

A continuación se presentan los importes en libros de los activos y pasivos financieros y sus valores razonables.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo	\$ 3,301,792	\$ 3,301,792	\$ 555,103	\$ 555,103
Cuentas por cobrar	70,667	70,667	35,668	35,668
Partes relacionadas	5,042	5,042	23,876	23,876
Otras cuentas por cobrar	4,555	4,555	2,919	2,919
Instrumentos financieros derivados C.P.	-	-	2,641	2,641
Efectivo restringido	119,581	119,581	140,319	140,319
Instrumentos financieros derivados L.P.	173	173	201	201
Pasivos financieros:				
Deuda circulante	\$ 233,881	\$ 233,881	\$ 430,687	\$ 430,687
Cuentas por pagar	325,363	325,363	317,384	317,384
Partes relacionadas	-	-	474,357	498,494
Instrumentos financieros derivados C.P.	4,128	4,128	3,415	3,415
Deuda no circulante	5,596,855	6,248,828	5,394,294	5,851,146
Instrumentos financieros derivados L.P.	104,219	104,219	39,125	39,125

Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos con partes relacionadas son medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Dicha valuación es realizada obteniendo el precio observado en el mercado, categorizado como Nivel de jerarquía 2.

Los valores razonables para efectos de revelación de la deuda, excepto por los certificados bursátiles, fueron estimados mediante un modelo jerarquía Nivel 3 en base a flujos de efectivo descontados. Estos valores razonables consideran la porción no circulante de los activos y pasivos financieros, ya que la porción circulante se aproxima a su valor razonable.

Los valores razonables Nivel 3 se calcularon trayendo a valor presente todos los pagos de intereses y capital, sin contemplar los derivados que se tengan contratados, utilizando la curva de TIIE al cierre del 31 de diciembre de 2020 y 2019.

El valor razonable de los certificados bursátiles fue estimado utilizando su precio público, los cuales son jerarquía Nivel 1.

Nota 19 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2019	Adquisiciones	Amortizaciones	Al 31 de diciembre de 2020
Crédito mercantil	\$ 372	\$ -	\$ -	\$ 372
Licencias de software	3,239	9,741	(9,403)	3,577
Total	\$ 3,611	\$ 9,741	\$ (9,403)	\$ 3,949
	Al 31 de diciembre de 2018	Adquisiciones	Amortizaciones	Al 31 de diciembre de 2019
Crédito mercantil	\$ 372	\$ -	\$ -	\$ 372
Licencias de software	3,160	9,750	(9,671)	3,239
Total	\$ 3,532	\$ 9,750	\$ (9,671)	\$ 3,611

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 20 - Arrendamientos:

Esta nota proporciona información para arrendamientos donde la Compañía es un arrendatario.

i. Importes reconocidos en el estado de situación financiera

	Al 31 de diciembre de	
	2020	2019
<u>Activos de derecho de uso</u>		
Terreno (1)	\$ 147,304	\$ 147,304
Equipo de transporte	9,127	7,520
	<u>\$ 156,431</u>	<u>\$ 154,824</u>
Depreciación acumulada por derechos de uso	(14,822)	(7,377)
Activos por derechos de uso neto	<u>\$ 141,609</u>	<u>\$ 147,447</u>

- (1) Corresponde a un terreno en Apodaca, Nuevo León a un plazo de 40 años con rentas que se ajustan anualmente de acuerdo a la inflación en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor, comenzando en 2008 y terminando en 2048. La Compañía tiene derecho de tanto en caso de que el arrendador desee vender el inmueble.

	31 de diciembre de	
	2020	2019
<u>Pasivo por arrendamiento</u>		
Circulante	\$ 16,859	\$ 15,441
No circulante	143,057	141,206
	<u>\$ 159,916</u>	<u>\$ 156,647</u>

ii. Importes reconocidos en el estado de resultados

El estado de resultados muestra los siguientes importes relativos a los arrendamientos

	2020	2019
<u>Cargo de depreciación del activo de derecho de uso</u>		
Terreno	\$ 5,008	\$ 5,008
Equipo de transporte	2,437	2,369
	<u>\$ 7,445</u>	<u>\$ 7,377</u>
Gastos por intereses	\$ 18,809	\$ 18,536

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Deuda:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	2020	2019
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. ^(a)	\$ 2,692,536	\$ 2,774,996
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.	2,676,273	2,273,759
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.	56,240	55,056
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.	3,613	4,244
Contrato de crédito simple con Bancrea, S. A. Institución de Banca Múltiple firmado el 24 agosto 2018 con vencimiento de 5 años a una tasa de interés anual interbancaria de equilibrio (TIIE) a 28 días. ^(a)	-	47,893
Contrato de crédito simple con Bancrea, S. A. Institución de Banca Múltiple firmado el 24 agosto 2018 con vencimiento el 14 de febrero de 2023 a una tasa de interés anual interbancaria de equilibrio (TIIE) a 28 días, la disposición de este crédito fue el 12 de marzo de 2019. ^(a)	-	37,581
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.	402,074	456,110
Contrato de crédito simple Banco Invex, S. A. con fecha de firma el 29 de marzo de 2019 a una tasa TIIE 28 días. ^(a)	-	175,342
Total deuda	5,830,736	5,824,981
Porción de deuda circulante	(233,881)	(430,687)
Deuda no circulante	\$ 5,596,855	\$ 5,394,294

- (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

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

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, 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>

- (b) El 24 de agosto de 2017, mediante escritura pública número 24,634 AV Promotora, S. de R. L. de C. V. contrató un crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, deuda solidaria y fianza, cesión de remanentes derivados del fideicomiso irrevocable de emisión de garantía, administración y pago número 2284 con Banco Bancrea, S. A. Institución de Banca Múltiple hasta por la cantidad de \$100,000 con un plazo de 5 años, dicho plazo iniciará a partir de la primera disposición a una tasa de interés de 3.5 puntos porcentuales más TIIE a plazo de 28 días.

El 6 de marzo de 2020, la Compañía liquidó el crédito que tenía con Banco Bancrea, S. A. Institución de Banca Múltiple pagando el 28 de febrero de 2020 \$46,349 y el 6 de marzo de 2020 \$25, los intereses pagados por este crédito fueron \$853.

- (c) El 24 de agosto de 2018, mediante escritura pública número 26,859 AV Promotora, S. de R. L. de C. V. contrató un crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, deuda solidaria y fianza, cesión de remanentes derivados del fideicomiso irrevocable de emisión de garantía, administración y pago número 2284 con Banco Bancrea, S. A. Institución de Banca Múltiple hasta por la cantidad de \$43,450 con un plazo de 5 años, dicho plazo iniciará a partir de la primera disposición a una tasa de interés de 3.5 puntos porcentuales más TIIE a plazo de 28 días.

El 28 de febrero de 2020, la Compañía liquidó el crédito que tenía con Banco Bancrea, S. A. Institución de Banca Múltiple pagando un total de \$36,389, los intereses pagados por este crédito fueron \$669.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

El 29 de marzo de 2019, se celebró un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, por la cantidad de \$250,000 con un plazo de 60 (sesenta) meses a partir de la fecha de firma. La Compañía pagará intereses ordinarios anuales sobre saldos insolutos con base a la tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, a un plazo de 28 días, más el número de puntos porcentuales que se pacte en el pagaré que documente la disposición, los que en ningún caso podrán ser mayor de 10 (diez) puntos porcentuales. El 2 de abril de 2019, la Compañía dispuso \$23,127 de este crédito, pagando intereses por \$1,869.

El 18 de diciembre de 2019, la Compañía dispuso \$151,500 de este crédito, pagando intereses por \$619.

El 25 de febrero de 2020, la Compañía liquidó el crédito que tenía con Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple por importe de \$175,051, el pago incluye \$424 de intereses generados a la fecha del pago.

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 2020 y 2019, 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 al 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:

- 1) 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

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

mayo de 2020, así como una 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.

2) 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2020 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 remanentes, de principal e intereses 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.

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:

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
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	\$ 3,301,792	\$ 119,581	\$ (3,138,200)	\$ (2,714,443)	\$ 21,907	\$ (2,409,363)

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018	\$ 705,918	\$ 130,755	\$ (3,098,311)	\$ (2,872,440)	\$ 28,743	\$ (5,105,335)
Obtención de préstamos	-	-	(200,041)	-	-	(200,041)
Pago de préstamos	-	-	251,425	71,910	-	323,335
Flujo del año	(131,148)	(4,179)	-	-	-	(135,327)
Variación en tipo de cambio	(19,667)	-	-	-	-	(19,667)
Otros cambios (a)	-	13,743	(3,057)	256	(3,466)	7,476
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 555,103	\$ 140,319	\$ (3,049,984)	\$ (2,800,274)	\$ 25,277	\$ (5,129,559)

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

La porción a largo plazo de la deuda al 31 de diciembre de 2020, tiene los siguientes vencimientos:

2022	\$ 238,708
2023	353,339
2024 en adelante	5,004,808
	<u>\$ 5,596,855</u>

Nota 22 - Cuentas por pagar e ingresos diferidos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuentas por pagar e ingresos diferidos se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Proveedores	\$ 11,098	\$ 10,240
Otras cuentas por pagar	132,490	145,822
Impuesto al valor agregado por pagar	168,565	147,082
Ingresos diferidos por derechos de arrendamiento	13,210	14,240
Total	<u>\$ 325,363</u>	<u>\$ 317,384</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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 23 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos representa el valor presente del total de los beneficios devengados, de acuerdo con los años de servicio prestados, que la entidad espera pagar al empleado o a sus beneficiarios, correspondientes a los planes de beneficios al retiro y por terminación por causas distintas a la reestructuración.

Los montos reconocidos en el estado de situación financiera se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Obligación por beneficios definidos:		
Prima de antigüedad	\$ 5,373	\$ 3,787

Los componentes del costo neto del período de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	2020	2019
Costo laboral	\$ 521	\$ 557
Costo financiero	252	203
Total	\$ 773	\$ 760

El movimiento en la obligación de beneficios definidos (OBD) durante el año es como sigue:

	2020	2019
Valor presente de la OBD al 1 de enero	\$ 3,787	\$ 2,470
Costo laboral del servicio actual	521	557
Costo financiero	252	203
Pérdidas actuariales	1,037	1,117
Beneficios pagados	(224)	(560)
Valor presente de la OBD al 31 de diciembre	\$ 5,373	\$ 3,787

El total reconocido en otras partidas del resultado integral se describe a continuación:

	2020	2019
Saldo acumulado al inicio del año	\$ 1,364	\$ 582
Pérdidas actuariales ocurridas durante el año (neto de ISR diferido)	726	782
Saldo acumulado al final del año	\$ 2,090	\$ 1,364

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Los supuestos actuariales principales se presentan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Tasa de descuento	6.00%	7.10%
Incremento en salarios	7.50%	7.50%
Incremento en salario mínimo	7.75%	7.75%
Tasa de inflación a largo plazo	4.00%	4.00%

Nota 24 - Capital contable:

Durante 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.
 - iii. 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.

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 \$107,213 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.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

- 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 25).

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 (véase Nota 29).

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:

<u>Serie</u>	<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)	1,605	95
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.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

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 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 2020 la estructura del capital social de la Compañía era la siguiente:

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

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$15,751 y \$40,728, 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) y al 31 de diciembre de 2019 la Compañía recibió aportaciones por \$292,734.

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.

El 27 de noviembre de 2019 mediante Asamblea General de Accionistas se resolvió reducir la porción del capital variable de la Compañía por la cantidad de \$54,503.

Conforme lo requiere la NIC 33, el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción por todos los años que se presentan se ajusta en forma retrospectiva cuando sucede un split de acciones. A continuación, se incluyen los componentes para el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción ajustada para el año concluido el 31 de diciembre de 2019 que se presentan:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Utilidad neta del año	<u>\$ (276,561)</u>	<u>\$ 428,390</u>
Número de acciones después de Split	<u>55,043,780</u>	<u>55,043,780</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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 25 - Fusión:

Como se menciona en la Nota 24, 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 24 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 24. Por efecto de la fusión los activos no circulantes de PAC fueron eliminados contra su capital social.

Nota 26 - Impuestos a la utilidad diferidos:

Las principales diferencias que generaron el activo/pasivo por impuestos diferidos y que se estiman que sean recuperables a un plazo mayor de 12 meses, son las que se muestran a continuación:

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Activos por impuestos diferidos:		
Inmuebles y equipo	\$ 9,445	\$ 9,533
Anticipos de clientes	15,792	14,793
Proveedores	139,929	12,288
PTU por pagar	1,312	1,253
Beneficios a empleados	5,373	3,787
Otras cuentas por pagar	123,955	45,305
Pasivo por arrendamiento	18,245	9,200
Otros activos	73,750	22,213
Intereses por deducir	42,437	-
Pérdidas fiscales por amortizar	1,827,515	1,925,598
	<u>2,257,753</u>	<u>2,043,970</u>
Pasivos por impuestos diferidos:		
Propiedades de inversión	(7,473,922)	(8,064,796)
Activos intangibles	(73,610)	(64,545)
Pagos anticipados	(26,932)	(31,642)
Incentivos a clientes	(120,269)	-
	<u>(7,694,733)</u>	<u>(8,160,983)</u>
Total diferencias netas para ISR diferido	(5,436,980)	(6,117,013)
Tasa de impuesto legal	30%	30%
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	(1,631,094)	(1,835,104)
Reservas de valuación en subsidiarias	-	-
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	<u>\$ (1,631,094)</u>	<u>\$ (1,835,104)</u>

Los movimientos en las diferencias temporales durante el año son los siguientes:

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Reconocido en Resultados	Reconocido en otro otro resultado Integral	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Beneficios a empleados	\$ 1,136	\$ 165	\$ 311	\$ 1,612
Pérdidas fiscales por amortizar	577,679	(12,509)		565,170
PTU por pagar	376	18		394
Intereses por deducir	-	12,731		12,731
Provisiones y otros	68,710	63,167	-	131,877
	<u>647,901</u>	<u>63,572</u>	<u>311</u>	<u>711,784</u>
Inmuebles y equipo, neto	(2,418,307)	178,637		(2,239,670)
Activos intangibles	(19,364)	(2,719)		(22,083)
Gastos pagados por anticipado	(53,727)	(28,315)		(82,042)
Otros	8,393	(7,476)	-	917
	<u>(2,483,005)</u>	<u>140,127</u>	<u>-</u>	<u>(2,342,878)</u>
Pasivo por impuesto diferido	<u>\$ (1,835,104)</u>	<u>\$ 203,699</u>	<u>\$ 311</u>	<u>\$ (1,631,094)</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

31 de diciembre de 2020 y 2019

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Reconocido en Resultados	Reconocido en otro otro resultado Integral	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Beneficios a empleados	\$ 741	\$ 60	\$ 335	\$ 1,136
Pérdidas fiscales por amortizar	580,854	(3,175)		577,679
PTU por pagar	576	(200)		376
Provisiones y otros	25,661	43,049	-	68,710
	<u>607,832</u>	<u>39,734</u>	<u>335</u>	<u>647,901</u>
Inmuebles y equipo, neto	(2,196,112)	(222,195)		(2,418,307)
Activos intangibles	(53,149)	33,785		(19,364)
Gastos pagados por anticipado	(26,747)	(26,980)		(53,727)
Otros	(11,551)	19,944	-	8,393
	<u>(2,287,559)</u>	<u>(195,446)</u>	<u>-</u>	<u>(2,483,005)</u>
Pasivo por impuesto diferido	<u>\$ (1,679,727)</u>	<u>\$ (155,712)</u>	<u>\$ 335</u>	<u>\$ (1,835,104)</u>

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos a la utilidad diferidos por los períodos terminados el 31 diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	2020	2019
Al 1 de enero	\$ (1,835,104)	\$ (1,679,727)
Crédito a resultados	157,750	(155,712)
Crédito a otro resultado integral	311	335
Crédito a otras cuentas de capital	45,949	-
Al 31 de diciembre	<u>\$ (1,631,094)</u>	<u>\$ (1,835,104)</u>

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 31 de diciembre de 2020, 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 período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020 es de 27%, la cual incluye el impacto de la baja descrita en el párrafo anterior durante el primer trimestre del año.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía no ha reconocido impuestos diferidos pasivos por diferencias temporales estimadas de aproximadamente \$9,135 millones derivados de la diferencia entre el costo fiscal de las acciones de sus subsidiarias y los valores de los activos netos consolidados, que principalmente se debe a utilidades no distribuidas, entre otros, ya que de conformidad con la excepción aplicable la Compañía considera que no venderá sus inversiones en subsidiarias en el futuro cercano y

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

tiene la política de distribuir dividendos de sus subsidiarias solo hasta por los montos que previamente han sido gravados por impuestos.

Nota 27 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	2020	2019
Costo de propiedades de inversión:		
Costo de venta de terreno	\$ -	\$ 11,500
Gastos de operación:		
Gasto por beneficios a empleados	331,699	240,756
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	71,091	76,867
Arrendamientos	5,873	8,246
Depreciación y amortización	28,596	27,744
Proyectos de construcción	17,938	20,434
Mantenimiento	58,015	60,402
Gastos de oficina	7,321	6,848
Impuestos y derechos	493	286
Multas y recargos	-	25
Gastos varios	11,173	5,351
Gastos de personal	1,925	2,981
Gastos de viaje	2,268	7,351
Deterioro de cuentas por cobrar	44,028	4,698
Total	<u>\$ 580,420</u>	<u>\$ 473,489</u>

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 24. Este gasto se presenta en el rubro de gasto por beneficios a empleados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

Nota 28 - Otros ingresos y gastos:

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los otros ingresos y gastos se integran como sigue:

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

	2020	2019
Otros ingresos:		
Reembolsos de gastos	\$ 4,025	\$ 1,386
Depuración de saldos	619	2,293
Recuperación de climas	2,986	4,243
Actualización de impuestos	12,474	14,026
Cancelación de exceso en provisiones	-	3,613
Penalizaciones	5,025	-
Anticipo de locales	-	55,332
Cobro de área común	634	-
Venta de activo fijo	364	-
	<u>26,127</u>	<u>80,893</u>
Otros gastos:		
Depuración de impuestos	(250)	(2,673)
Suministro de climas	(5,999)	(6,450)
Suministro de agua	(12,509)	-
Pérdida en venta de participación en asociadas	-	(53,357)
Baja de saldos por cobrar accionistas	(3,872)	(53,391)
Estimación de cuentas incobrables	-	(173)
Costo de venta de activo fijo	(187)	-
Otros gastos varios	(749)	(207)
	<u>(23,566)</u>	<u>(116,251)</u>
Otros ingresos (gastos), neto	<u>\$ 2,561</u>	<u>\$ (35,358)</u>

Nota 29 - Gastos e ingresos financieros:

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	2020	2019
Gastos financieros:		
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (454,973)	\$ (554,140)
Intereses pagados a personas morales	(2,677)	(10,512)
Intereses pagados a partes relacionadas	(7,687)	(45,379)
Instrumentos financieros	(72,528)	(87,513)
Intereses por instrumentos financieros	(26,331)	-
Warrants	(42,300)	-
Comisiones bancarias	(1,694)	(8,704)
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(18,809)	(18,535)
Pérdida cambiaria	(785,961)	(125,870)
Total de gastos financieros	<u>(1,412,960)</u>	<u>(850,653)</u>
Ingresos financieros:		
Intereses cobrados a partes relacionadas	135	135
Ingresos por intereses	1,596	2,025
Ingresos por rendimientos	58,441	37,452
Instrumentos financieros	2,575	22,843
Valor razonable de intereses pagados a partes relacionadas	16,653	-
Utilidad cambiaria	979,756	128,957
Total de ingresos financieros	<u>1,059,156</u>	<u>191,412</u>
Gastos financieros, neto	<u>\$ (353,804)</u>	<u>\$ (659,241)</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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 30 - Impuestos a la utilidad:

El impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integra como sigue:

	2020	2019
Impuesto causado (ISR)	\$ (57,559)	\$ (61,482)
Impuesto diferido (ISR)	157,750	(155,712)
Impuesto a la utilidad	<u>\$ 100,191</u>	<u>\$ (217,194)</u>

La conciliación entre las tasas legal y efectiva del impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se muestra a continuación:

	2020	2019
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	\$ (503,377)	\$ 751,703
Menos participación no controladora de Fideicomisos (1)	(127,351)	105,337
	<u>(376,026)</u>	<u>646,366</u>
Tasa de impuesto a la utilidad	30%	30%
Impuesto a la utilidad a la tasa legal	(112,808)	193,910
Más (menos) efecto de impuesto a la utilidad sobre:		
Efecto inflacionario fiscal	11,256	34,366
Gastos no deducibles	4,869	43,741
Ingresos no acumulables	1,493	1,421
Actualización del valor fiscal de los activos	(38,010)	(36,995)
Otras partidas	17,250	(6,053)
Ingreso fiscal por ajuste de precios de transferencia	16,858	-
Actualización de pérdidas fiscales	(18,015)	(13,196)
Pérdidas fiscales deterioradas	16,916	-
Total impuesto a la utilidad	<u>\$ (100,191)</u>	<u>\$ 217,194</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>27%</u>	<u>34%</u>

- (1) Los Fideicomisos en los que tiene participación controladora la Compañía son no empresariales, por lo que para efectos de la Ley del ISR se consideran transparentes y en este caso, los Fideicomitentes son quienes acumulan los ingresos y deducen los gastos para efectos fiscales en la proporción que les corresponda de acuerdo con su porcentaje de participación en los derechos fideicomisarios.

El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

Al 31 de diciembre de 2020 las cuentas de capital de aportación actualizado (CUCA) y utilidad fiscal neta (CUFIN) ascienden a \$8,528,644 y \$1,077,099, respectivamente.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía y sus subsidiarias tenían pérdidas fiscales pendientes de amortizar por un total de \$2,004,621 que expiran como se indican como se muestra a continuación:

<u>Años en que se generaron las pérdidas fiscales</u>	<u>Año de caducidad</u>	<u>Montos actualizados al 31 de diciembre de 2020</u>
2011	2021	\$ 79,376
2012	2022	101,707
2013	2023	122,737
2014	2024	141,420
2015	2025	212,819
2016	2026	717,565
2017	2027	415,578
2018	2028	69,861
2019	2029	133,328
2020	2030	10,230
Total de pérdidas fiscales		<u>\$ 2,004,621 ^{a)}</u>

- a) Este importe incluye \$177,107 que no han sido reconocidas al no tener certeza de que existan utilidades futuras gravables contra las cuales se podrán utilizar las deducciones por diferencias temporales.

Nota 31 - Cambios en políticas contables:

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". De conformidad con la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" la Compañía también ha reexpresado el estado de flujo de efectivo comparativo del período terminado el 31 de diciembre de 2019.

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.

Nota 32 - 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 2020 y hasta el 19 de marzo de 2021 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes que afectaran a los mismos.

El 11 de febrero de 2021 se obtuvieron préstamos adicionales por \$35,998 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.

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

31 de diciembre de 2020 y 2019

COVID

Al 19 de marzo de 2021 los centros comerciales se encontraban operando de la siguiente manera y la tasa de ocupación del portafolio total en operación es de 92.07%:

<u>Centro Comercial</u> <u>Plaza Sendero</u>	<u>Semáforo</u> <u>Epidemiológico</u>	<u>Estatus de operación al</u> <u>19 de marzo de 2021</u>
Escobedo	Naranja	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	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
San Luis	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Toluca	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
San Roque	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Apodaca	Naranja	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	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Tijuana	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Sur	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Obregón	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Culiacán	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Mexicali	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*

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


Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General


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


Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralora