Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 44
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 48
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 50
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 51
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 53
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 55
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 58
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 61
[700002] Datos informativos del estado de resultados 62
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 63
[800001] Anexo - Desglose de créditos 64
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 66
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 67
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 68
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 72
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 76
[800500] Notas - Lista de notas 77
[800600] Notas - Lista de políticas contables 139
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 154

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2020

San Pedro Garza García, México a 25 de febrero de 2021 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. (“Acosta Verde”, "AV" o "la Compañía") (BMV: GAV) compañía enfocada en el desarrollo y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del cuarto trimestre ("4T20") y de los doce meses del periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 ("2020").

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps. y/o “$”).

Los resultados financieros de AV que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Aspectos Destacados:

Operativos

- Debido a la situación de contingencia sanitaria declarada por la Secretaria de Salud desde marzo de 2020 por el brote de COVID-19, Acosta Verde ha estado en constante revisión de los decretos y publicaciones emitidas por las autoridades en cada ciudad donde se tiene participación, para asegurar su correcto cumplimiento.

- Derivado de dicha contingencia y las medidas sanitarias que han sido implementadas por las autoridades municipales, estatales y federal, desde marzo los centros comerciales comenzaron a operar parcialmente, provocando un impacto negativo en la afluencia de visitantes.

- Durante algunas semanas del 4T20, el estado de Chihuahua, el estado de México y la Ciudad de México han sido categorizados como estado de “semáforo rojo” resultando en el cierre temporal de comerciales no esenciales. Esto ocasiona que los centros comerciales ubicados en estas entidades sean los más afectados por disminución de visitantes. No obstante, gracias a que Sendero cuenta con giros esenciales que buscan satisfacer las principales necesidades de consumo, como supermercados, se siguen recibiendo visitantes constantemente.

- Acosta Verde elaboró un robusto protocolo de implementación de medidas y acciones para la prevención de contagio de COVID-19 en los centros comerciales Sendero. Las acciones fueron adoptadas y diseñadas con base en los lineamientos establecidos por las autoridades locales, estatales y federales. Dicho protocolo abarca acciones para proteger a los visitantes, arrendatarios y colaboradores en los centros comerciales.

- Acosta Verde reportó un total de 407,595 m² de Área Bruta Rentable, compuesto por 16 propiedades al cierre de 4T20. El ABR se mantiene igual al ABR de 4T19.

- Al finalizar el 4T20, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.3%, en comparación con 95.7% en 4T19. La ocupación del portafolio estabilizado al cierre del 4T20 fue de 96.6%, en comparación con 98.9% al cierre de 4T19. Los proyectos en estabilización tuvieron una ocupación de 89.2% al cierre del 4T20 y de 93.4% al cierre del 4T19.

- Al 31 de diciembre de 2020 la afluencia fue de aproximadamente 65.1 millones de visitas acumuladas durante el año, presentando una disminución de 40% en comparación con aproximadamente 109.0 millones de visitantes durante el mismo período del año pasado. Al cierre del 4T20, la afluencia del estacionamiento de los centros comerciales fue de 4,557,280 vehículos, 21.2% comparado con el 4T19 con 5,783,819 vehículos. En 4T20, el tráfico vehicular en las propiedades ha presentado una notoria mejoría en comparación con los dos trimestres anteriores. En el acumulado de 2020, la afluencia de vehículos fue 16.2 millones, 24.2% debajo de 2019 con 21.3 millones de vehículos registrados.

- Al cierre del 4T20, todos los centros comerciales se encuentran operando, con ciertas restricciones de giros y aforos de acuerdo con las disposiciones oficiales emitidas por cada municipio y/o entidad federativa.

- Durante el 4T20, Acosta Verde logró una eficiencia de cobranza del 101% en comparación con la facturación, explicada por los extraordinarios esfuerzos de nuestro equipo y las sólidas relaciones de la Compañía con los locatarios. Como resultado, la eficiencia de nuestro cobro anual de renta fue del 85%.

Financieros

- Los ingresos por arrendamiento durante 4T20 fueron de Ps. 225,482 representando un decremento de 18% comparado con el 4T19

- El NOI[1] para 4T20 alcanzó Ps. 207,193, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 261,813. El margen de NOI para el 4T20 fue de 88%

- El EBITDA ajustado para el 4T20 alcanzó los Ps. 160,441 con una disminución de 23% al compararse con el mismo trimestre del año anterior. El margen a EBITDA ajustado del trimestre fue del 61%.

Comentarios del Director General

Bienvenidos todos,

Acosta Verde durante el cuarto trimestre de 2020 continuó operando sus centros comerciales con apego a los protocolos establecidos por las autoridades sanitarias ante la pandemia por COVID-19. Desde marzo 2020 ha sido la prioridad de la Compañía asegurar el bienestar de nuestros visitantes, locatarios, colaboradores y socios comerciales, así como también el fortalecimiento de las relaciones con clientes y proveedores para que podamos trabajar juntos con un enfoque compartido podamos mejorar la situación de la industria.

El año 2020 nos deja muchos aprendizajes incluyendo, formas creativas para adaptarnos a las nuevas circunstancias y, sobre todo, un enfoque mucho mayor en la innovación de la compañía, tanto en estrategias para generar ingresos como iniciativas para atraer más visitantes a las plazas. Una de esas innovaciones es SenderoenCasa.com que fue lanzada al público en diciembre 2020 y que esperamos fortalezca el ecosistema de Sendero. SenderoEnCasa.com nuestra página de internet exclusiva en la cual los clientes pueden comprar productos de nuestros locatarios y recogerlos en el centro comercial. Actualmente, lanzamos SenderoEnCasa.com en Sendero Escobedo y Sendero Apodaca y estamos trabajando para aumentar el volumen de nuestros locatarios en la plataforma, así como para implementar dicho proyecto en nuestra cartera en un futuro cercano.

De la misma manera, tenemos una fuerte compromiso y visión con las iniciativas ambientales, sociales y de gobierno corporativo y hemos invertido recursos durante el 4T20 para fortalecer nuestros protocolos ESG.

Por otro lado, además de nuestras iniciativas de crecimiento orgánico, la Compañía está muy bien posicionada para perseguir adquisiciones oportunistas de carteras de centros comerciales que puedan ser adquiridas de forma acumulativa en nuestro balance. Como se mencionó, estas adquisiciones potenciales no solo serán rentables para la Compañía, sino que también fortalecerán nuestra marca Sendero y nuestra presencia geográfica.

Comparando el 4T20 con el 4T19: los ingresos totales alcanzaron los Ps. 255 millones representando un decremento anual de 16%. El NOI alcanzó los Ps. 207 millones representando un decremento contra el mismo periodo año anterior de 21% y el EBITDA cerró en Ps. 160 millones, un 23% de decremento anual.

El flujo de visitantes durante el 4T20 fue de aproximadamente 65.1 millones de personas 40% menor comparado con el mismo periodo en 2019 y la tasa de ocupación de nuestros centros comerciales al cierre del 4T20 fue de 92.3%.

Los indicadores financieros y operativos de Acosta Verde ante la emergencia sanitaria se han visto afectados, sin embargo, seguimos trabajando para mejorarlos y continuar fortaleciendo el sólido balance de la Compañía. Adicionalmente la Compañía continúa trabajando en el cuidado de los gastos con estricto apego a los presupuestos de la empresa y en negociaciones constantes con proveedores.

Esta crisis terminará y la hemos enfrentado con entusiasmo. Nuestro talentoso equipo trabaja día a día para adaptándonos a la nueva realidad con la pasión que nos caracteriza diferenciando a Sendero con propuestas innovadoras para enfocarnos en el bienestar de nuestros colaboradores y de esta forma, generar valor a nuestros inversionistas.

Espero que tengan un gran 2021 en todos los aspectos.

Atentamente,

Jesús A. Acosta Castellanos
Director General de Acosta Verde

Negocio de Acosta Verde

Acosta Verde fue fundada en 1970 por el Arq. Jesús Acosta Verde. Acosta Verde es una empresa mexicana, pionera en el desarrollo de centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias de la población en México, cuenta con una sólida trayectoria en la planeación, desarrollo, comercialización, administración y operación de centros comerciales comunitarios (*community centers*) en el país. En 2002, Acosta Verde creó el concepto y la marca de centros comerciales Sendero, a través del cual la Compañía ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación y altos volúmenes de trafico de visitantes en sus centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias. Plaza Sendero se caracteriza por su enfoque primordial en satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de la comunidad.

Desde que Acosta Verde desarrolló su primer centro comercial Sendero, la estrategia de negocio se ha enfocado principalmente en atender a la población de clase media y media baja en México, ya que son segmentos de más rápido crecimiento y los cuales abarcan un porcentaje importante de la población total en el país, por lo que ofrecen un potencial considerable de consumidores. Así mismo, Acosta Verde busca ofrecerle a esta población centros comerciales de gran calidad donde puedan realizar sus compras diarias y se atiendan diversas necesidades de consumo gracias a la mezcla comercial ofrecida.

El modelo de negocio de la marca Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes.

Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales incluyendo Sendero Santa Catarina con fecha de apertura programada para marzo 2021. Adicionalmente un centro comercial esta en desarrollo en Ensenada, Baja California. Debido a la situación actual de contingencia, el desarrollo de este centro comercial se encuentra actualmente en pausa.

Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro o análisis subjetivos, así como aseveraciones que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Las actividades realizadas por el equipo directivo de Acosta Verde implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Acosta Verde. Cualquier expectativa refleja los juicios de valor de Acosta Verde a la fecha del presente documento. Las estimaciones futuras pueden consistir en información relacionada con resultados de operación potenciales o proyectados, así como una descripción de nuestros planes y estrategias de negocio. Dichas estimaciones futuras se identifican por el uso de palabras tales como “puede”, “podría”, “podrá”, “debe”, “debería”, “deberá”, “esperamos”, “planeamos”, “anticipamos”, “creemos”, “estimamos”, “se proyecta”, “predecimos”, “pretendemos”, “futuro”, “potencial”, “sugerido”, “objetivo”, “pronóstico”, “continuo”, y otras expresiones similares. Las estimaciones a futuro no son hechos históricos, y se basan en las expectativas, creencias, estimaciones, proyecciones actuales, así como en varias suposiciones del equipo de administración, mismos que inherentemente por su naturaleza son inciertos y están fuera de nuestro control. Dichas expectativas, creencias, estimaciones y proyecciones se expresan sobre una base de buena fe y en el entendimiento de que el equipo de administración considera que existe un sustento razonable para los mismos. Sin embargo, no podemos asegurar que las expectativas, creencias, estimaciones y proyecciones del equipo de administración se realizarán, por lo que los resultados reales podrían diferir materialmente de lo que se expresa o se indica a manera de estimaciones futuras. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían provocar que el desempeño o resultado reales difieran materialmente de aquellos que se expresan a manera de estimaciones futuras. Las estimaciones futuras se limitan a la fecha en las que se pronuncian. Acosta Verde no asume obligación alguna de actualizar estimaciones futuras para reflejar resultados reales, acontecimientos o circunstancias subsecuentes u otros

cambios que afecten la información expresada en estimaciones futuras, salvo que y en la medida en que dicha actualización sea requerida en términos de la regulación aplicable. Cierta información de este documento se basa en pronósticos del equipo de administración y refleja las condiciones de mercado prevalecientes, así como la visión de las mismas del equipo de administración a la fecha, todo lo cual se encuentra sujeto a cambios. Las estimaciones futuras en esta presentación podrán incluir, por ejemplo, declaraciones hipotéticas sobre: nuestra capacidad para completar cualquier operación comercial, los beneficios de dicha operación, nuestro desempeño financiero con posterioridad a dicha operación, cambios en las reservas y resultados operativos, y planes de expansión y oportunidades. Ningún pronunciamiento respecto a tendencias o actividades pasadas deberá considerarse como una declaración de que dichas tendencias o actividades continuarán aconteciendo en el futuro. En consecuencia, no se debe confiar en dichas tendencias o declaraciones a futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales o futuros difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. En ningún evento, ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes, empleados o asesores podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión, acción tomada o por cualquier daño consecuente especial o similar, en relación con la información vertida en este documento. Muchos factores de importancia podrían causar que nuestros resultados, desempeño o logros reales difieran materialmente de aquellos expresados o implícitos en nuestras estimaciones futuras, incluyendo, entre otras cosas: incertidumbres relacionadas con permisos o licencias gubernamentales; resultados adversos en litigios que puedan surgir en el futuro; condiciones políticas, económicas, sociales, demográficas y comerciales generales en México y en otros países; incertidumbres relacionadas con los resultados de elecciones futuras en el Congreso en México y otros países con los que México mantiene una relación de negocios importante; cambios en las leyes, normas, reglamentos e interpretaciones y aplicación de las mismas aplicables a los sectores inmobiliarios México, incluyendo cambios en el entorno regulatorio en el que operamos y cambios en los programas establecidos para promover las inversiones en la industria inmobiliaria; cualquier aumento inesperado en los costos de financiamiento o la imposibilidad de obtener financiamiento y/o capital adicional de acuerdo con términos atractivos; cualquier cambio en los mercados de capital en general que pueda afectar las políticas o actitudes en México, y/o compañías mexicanas con respecto a financiamientos otorgados o inversiones hechas México o en compañías mexicanas; multas u otras penalidades y reclamos por parte de las autoridades y/o clientes; nuestra capacidad para implementar nuestros planes de gastos de capital o nuestra estrategia de negocios, incluyendo nuestra capacidad para obtener financiamiento cuando sea necesario y en términos razonables; intervención del gobierno, incluyendo medidas que resulten en cambios en los mercados laborales, mercados cambiarios o sistemas fiscales de México; tasas de inflación continuas y/o más altas y fluctuaciones en los tipos de cambio, incluyendo la depreciación del Peso Mexicano; cualquier evento de fuerza mayor, o fluctuaciones macroeconómicas; cambios en la demanda de locales comerciales; incertidumbre relacionada con el brote propagación del covid-19; regulaciones ambientales, de salud y seguridad y estándares de la industria que se están volviendo más estrictos; nuestra relación con nuestros empleados y nuestra capacidad para retener a los miembros clave de nuestra alta gerencia y a los empleados técnicos clave; la capacidad de nuestros directores y funcionarios para identificar un número adecuado de oportunidades potenciales de negocio; nuestras expectativas con respecto al desempeño de nuestros negocios; el aumento de competencia en nuestro sector; y los posibles cambios en la regulación y en los acuerdos de libre comercio como resultado de las condiciones políticas de Estados Unidos, México u otras naciones latinoamericanas.

Esta presentación ni su contenido constituyen el sustento de un contrato o de un compromiso vinculante de cualquier naturaleza. Los receptores de este documento no deberán interpretar el contenido del mismo como asesoría legal, fiscal o recomendación de compra o de inversión, por lo que deberán consultar a sus propios asesores para tal efecto. Cualquier receptor de este documento, al momento de su recepción, reconoce que el contenido del mismo es meramente informativo y que no abarca ni pretende abarcar todo lo necesario para evaluar una inversión, y que no se basará única y exclusivamente en dicha información para comprar o vender valores, llevar a cabo una inversión, tomar una decisión de inversión o recomendar una inversión a un tercero, por lo que dichas personas renuncian a cualquier derecho al que pudieran ser titulares que derive de o se relacione con la información contenida en esta presentación. Esta presentación no está dirigida a, o está destinada a distribuirse o usarse por, cualquier persona o entidad que sea ciudadano o residente en cualquier localidad, estado, país u otra jurisdicción donde dicha distribución o uso sean

contrarios a la ley o donde se requiera de algún registro o licencia. Ni la CNBV, ni cualquier otra autoridad han aprobado o desaprobado la información contenida en esta presentación, así como su veracidad y suficiencia.

Resumen de los Principales Indicadores Financieros y Operativos

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de los principales indicadores financieros para el 4T20 y 4T19, y del 2020 y del 2019, respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

Métricas Financieras[2] (Miles de pesos)	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
NOI	207,193	261,813	(20.9%)	687,478	1,014,125	(32.2%)
Margen NOI	88%	90%	(2) p.p.	87%	90%	(3) p.p.
EBITDA Ajustado	160,441	208,008	(23%)	718,036	835,888	(14%)
Margen EBITDA Ajustado	61%	67%	(6) p.p.	65%	68%	(3) p.p.
Deuda Financiera	5,938,949	5,944,978	0.0%	5,938,949	5,944,978	0.0%
LTV	19%	42%	(23) p.p.	19%	42%	(23) p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos totales	255,340	302,329	(16%)	1,068,732	1,220,694	(12%)
Costos y Gastos de operación	(126,068)	(156,147)	(19%)	(580,420)	(473,488)	23%
(Pérdida) utilidad de operación	18,691	384,333	(95%)	(158,427)	1,427,024	(111%)
(Pérdida) utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión	133,511	205,539	(35%)	490,873	711,848	(31%)
Margen de Operación	52%	68%		46%	58%	
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(419,709)	179,475	(334%)	(403,912)	533,727	(176%)

-

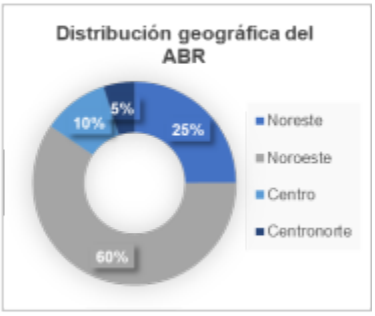
Indicadores Operativos

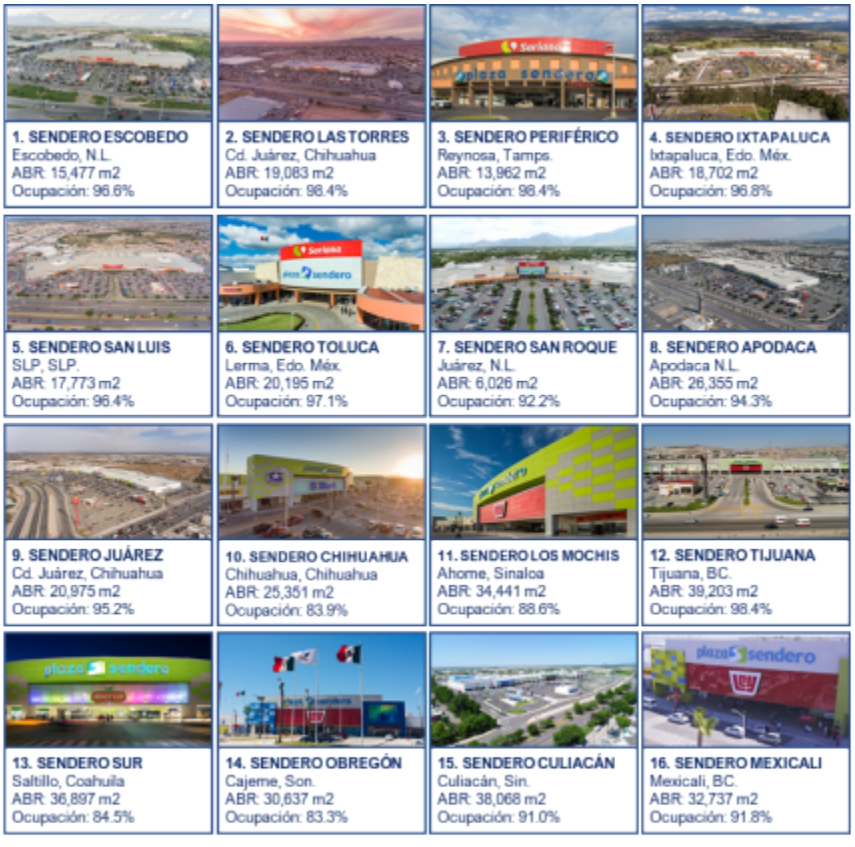
Indicadores Operativos	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Número de propiedades en operación [3]	16	16	0.0%	16	16	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR) m² [4]	407,595	407,595	0.0%	407,595	407,595	0.0%
Tasa de Ocupación (%)	92.3%	95.7%	(3.4%)	92.3%	95.7%	(3.4%)
Afluencia de visitantes (millones)	18.4	29.1	(36.7%)	65.1	109.0	(40.3%)
Renta Promedio por m² [5]	273	274	(0.5%)	274	269	2.0%

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 4T20, el portafolio de Acosta Verde se conforma de 16 centros comerciales comunitarios (community centers) localizados en nueve estados, principalmente en la región norte y centro de la República Mexicana. Al término del 4T20, las propiedades registraron un porcentaje de ocupación promedio de 92.3%.





1. SENDERO ESCOBEDO
Escobedo, N.L.
ABR: 15,477 m2
Ocupación: 96.6%

2. SENDERO LAS TORRES
Cd. Juárez, Chihuahua
ABR: 19,083 m2
Ocupación: 98.4%

3. SENDERO PERIFÉRICO
Reynosa, Tamps.
ABR: 13,962 m2
Ocupación: 98.4%

4. SENDERO IXTAPALUCA
Ixtapaluca, Edo. Méx.
ABR: 18,702 m2
Ocupación: 96.8%

5. SENDERO SAN LUIS
SLP, SLP.
ABR: 17,773 m2
Ocupación: 96.4%

6. SENDERO TOLUCA
Lerma, Edo. Méx.
ABR: 20,195 m2
Ocupación: 97.1%

7. SENDERO SAN ROQUE
Juárez, N.L.
ABR: 6,026 m2
Ocupación: 92.2%

8. SENDERO APODACA
Apodaca N.L.
ABR: 26,355 m2
Ocupación: 94.3%

9. SENDERO JUÁREZ
Cd. Juárez, Chihuahua
ABR: 20,975 m2
Ocupación: 95.2%

10. SENDERO CHIHUAHUA
Chihuahua, Chihuahua
ABR: 25,351 m2
Ocupación: 83.9%

11. SENDERO LOS MOCHIS
Ahome, Sinaloa
ABR: 34,441 m2
Ocupación: 88.6%

12. SENDERO TIJUANA
Tijuana, BC.
ABR: 39,203 m2
Ocupación: 98.4%

13. SENDERO SUR
Saltillo, Coahuila
ABR: 36,897 m2
Ocupación: 84.5%

14. SENDERO OBREGÓN
Cajeme, Son.
ABR: 30,637 m2
Ocupación: 83.3%

15. SENDERO CULIACÁN
Culiacán, Sin.
ABR: 38,068 m2
Ocupación: 91.0%

16. SENDERO MEXICALI
Mexicali, BC.
ABR: 32,737 m2
Ocupación: 91.8%

Propiedades del portafolio en operación

El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 16 Centros Comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 407,595m2, con una ocupación de 92.3% del ABR al cierre del 4T20. En este trimestre el portafolio registró un total de 18.4 millones de visitantes y 65.1 millones acumulados en 2020.

Para facilidad del análisis dividimos el portafolio en dos grupos: el Portafolio Estabilizado, formado por Centros Comerciales de una edad promedio de 14.9 años, con altos niveles de ocupación y sus ingresos ya están estabilizados, adicional se cuenta con ocho subanclas adquiridas en 2017 propiedad de un tercero, cuyos locales se encuentran en algunos de los Centros Comerciales Estabilizados. Un segundo grupo denominado Portafolio en Estabilización, formado por Centros Comerciales con una edad promedio de 3.4 años. En este portafolio se encuentran los Centros Comerciales inaugurados a partir del 2016 y consideramos que cuentan con gran potencial de crecimiento. Posteriormente se agregarán nuevas aperturas de centros comerciales a este grupo.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de diciembre de 2020.

Portafolio en Operación	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m2)	Ocupación	Principales Anclas
Propiedades Estabilizadas						
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosi, SLP.	2006	17,773	96%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	92%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	95%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	94%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas (1)		Chih, Mex., Tamps, SLP.	-	11,713	100%	-
Total Portafolio Estabilizado				**170,261**	**97%**	
Propiedades en Estabilización						
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	84%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	89%	Ley, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC.	2016	39,203	98%	Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,897	84%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	83%	Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,068	91%	Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC.	2018	32,737	92%	Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Estabilización				**237,334**	**89%**	

Total Portafolio en Operación	**407,595**	**92%**

(*1) Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.*
La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali al 100% y Fideicomiso CIB F2715 50%.

Los ingresos del portafolio corresponden a Renta Base, Renta Variable (% de las ventas), Áreas Comunes (estacionamiento, publicidad, renta de espacios comunes) y Derechos de Arrendamiento. En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros del portafolio en base flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2020.

Ingresos Totales (En miles de pesos)	**4T20**	**4T19**	**Var. %**	**2020**	**2019**	**Var. %**
Sendero Escobedo	12,072	15,818	(23.7%)	41,963	64,915	(35.4%)
Sendero Las Torres	14,513	20,894	(30.5%)	55,755	79,456	(29.8%)
Sendero Periférico	13,289	11,778	12.8%	42,670	45,587	(6.4%)
Sendero Ixtapaluca	15,551	19,533	(20.4%)	50,375	78,890	(36.1%)
Sendero San Luis	18,710	22,467	(16.7%)	65,131	89,879	(27.5%)
Sendero Toluca	19,610	25,950	(24.4%)	68,246	105,941	(35.6%)
Sendero San Roque	1,056	2,285	(53.8%)	4,188	10,466	(60.0%)
Sendero Apodaca	20,878	24,881	(16.1%)	66,492	92,321	(28.0%)
Sendero Juárez	9,728	13,986	(30.4%)	34,878	53,336	(34.6%)
F2715 Subanclas	7,687	10,447	(26.4%)	24,043	40,449	(40.6%)
Portafolio Estabilizado	**133,095**	**168,038**	**(20.8%)**	**453,740**	**661,239**	**(31.4%)**
Sendero Chihuahua	10,035	15,530	(35.4%)	37,546	60,303	(37.7%)
Sendero Los Mochis	13,509	16,111	(16.1%)	44,569	63,729	(30.1%)
Sendero Tijuana	24,921	23,874	4.4%	75,469	93,999	(19.7%)
Sendero Sur	12,736	16,515	(22.9%)	46,944	63,578	(26.2%)
Sendero Obregón	10,491	11,386	(7.9%)	34,919	44,571	(21.7%)
Sendero Culiacán	16,377	19,648	(16.6%)	52,824	76,124	(30.6%)
Sendero Mexicali	15,081	18,301	(17.6%)	48,627	67,150	(27.6%)
Portafolio en Estabilización	**103,149**	**121,365**	**(15.0%)**	**340,898**	**469,455**	**(27.4%)**
Total Portafolio en Operación	**236,244**	**289,403**	**(18.4%)**	**794,638**	**1,130,694**	**(29.7%)**

La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado.
La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3% y Mexicali al 100%.
Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV con el Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%.

El detalle de ingresos se presenta en base flujo de efectivo:

Detalle de Ingresos (En miles de pesos.)	**4T20**	**4T19**	**Var. %**	**2020**	**2019**	**Var. %**
Renta Base	207,626	245,893	(15.6%)	690,815	941,874	(26.7%)
Renta Variable	8,977	13,619	(34.1%)	34,810	83,378	(58.3%)
Áreas comunes	17,938	26,668	(32.7%)	52,564	84,021	(37.4%)
Derechos de Arrendamiento	1,703	3,223	(47.2%)	16,448	21,421	(23.2%)
Ingreso Total	**236,244**	**289,403**	**(18.4%)**	**794,638**	**1,130,694**	**(29.7%)**

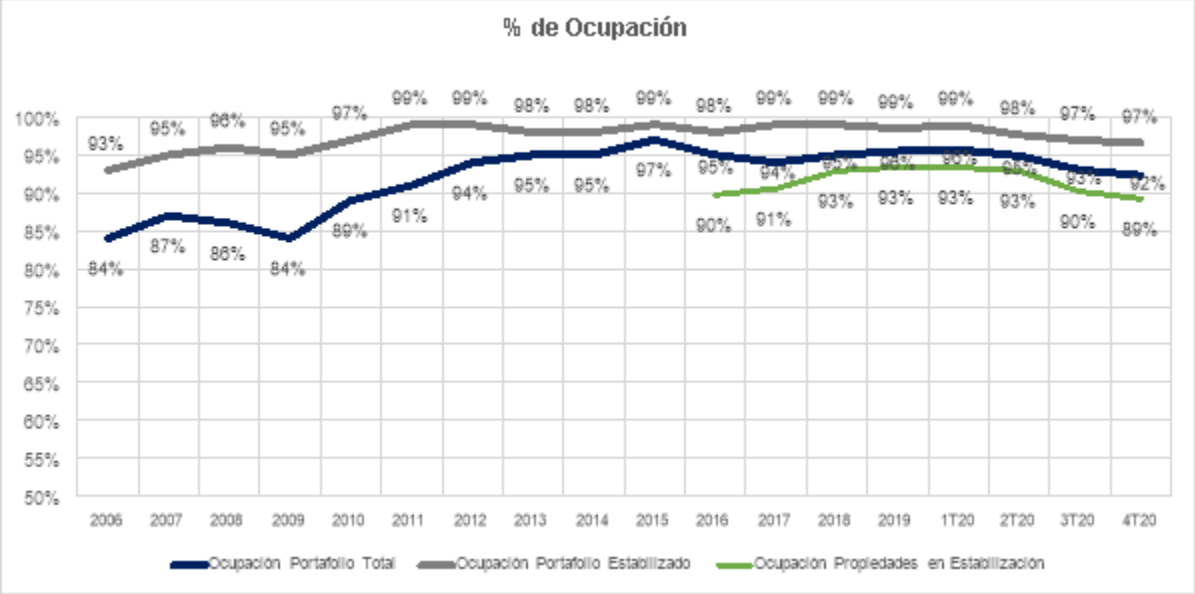
La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado.
La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3% y Mexicali al 100%.
Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV con el Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%.

NOI (En miles de pesos)	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Sendero Escobedo	10,694	14,671	(27.1%)	37,420	59,982	(37.6%)
Sendero Las Torres	13,585	19,538	(30.5%)	51,544	74,989	(31.3%)
Sendero Periférico	12,662	11,182	13.2%	40,525	43,025	(5.8%)
Sendero Ixtapaluca	14,321	18,289	(21.7%)	45,913	73,714	(37.7%)
Sendero San Luis	17,481	21,220	(17.6%)	60,172	84,583	(28.9%)
Sendero Toluca	18,069	24,461	(26.1%)	62,662	99,485	(37.0%)
Sendero San Roque	371	1,499	(75.2%)	1,482	7,077	(79.1%)
Sendero Apodaca	15,219	19,598	(22.3%)	45,134	71,560	(36.9%)
Sendero Juárez	8,249	12,644	(34.8%)	29,583	47,181	(37.3%)
F2715 Subanclas	7,554	10,307	(26.7%)	23,510	39,890	(41.1%)
Portafolio Estabilizado	**118,205**	**153,408**	**(22.9%)**	**397,944**	**601,486**	**(33.8%)**
Margen Operativo	89%	91%		88%	91%	
Sendero Chihuahua	8,145	13,735	(40.7%)	30,747	53,237	(42.2%)
Sendero Los Mochis	11,441	14,344	(20.2%)	36,547	55,456	(34.1%)
Sendero Tijuana	23,257	21,796	6.7%	68,910	85,960	(19.8%)
Sendero Sur	10,503	15,055	(30.2%)	39,847	56,589	(29.6%)
Sendero Obregón	8,366	9,621	(13.0%)	27,015	36,223	(25.4%)
Sendero Culiacán	13,849	17,230	(19.6%)	43,829	65,372	(33.0%)
Sendero Mexicali	13,426	16,624	(19.2%)	42,640	59,802	(28.7%)
Portafolio en Estabilización	**88,988**	**108,404**	**(17.9%)**	**289,534**	**412,639**	**(29.8%)**
Margen Operativo	86%	89%		85%	88%	
Total Portafolio en Operación	**207,193**	**261,813**	**(20.9%)**	**687,478**	**1,014,125**	**(32.2%)**
Margen Operativo	88%	90%		87%	90%	

La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado.
La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6% Culiacán 75.3% y Mexicali al 100%.
Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV con el Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%.

Ocupación

Al cierre del 4T20, la tasa de ocupación del portafolio total fue de 92.3%, en comparación con 95.7% en 4T19. La tasa de ocupación del portafolio estabilizado al cierre del 4T20 fue 96.6%, en comparación con 98.9% al cierre del mismo periodo del año anterior. Los proyectos en estabilización tuvieron una ocupación de 89.2% al cierre del 4T20 contra 93.4% al cierre del 4T19.



Características Contratos de Arrendamiento

Plaza Sendero cuenta con un modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado enfocados en necesidades primarias, donde las tiendas ancla y la composición de arrendatarios juega un papel importante en el desempeño del centro comercial. Aproximadamente el 50% del ABR de cada centro comercial está comercializada con cadenas nacionales que han acompañado a Acosta Verde en cada proyecto. Esto ayuda a los nuevos desarrollos a lograr la meta de alta tasa de ocupación del ABR desde la apertura.

Al término del 4T20, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,614 contratos de arrendamiento, con una importante diversificación de giros y ubicación geográfica, lo cual asegura el enfoque primordial de satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de los visitantes. Asimismo, se cuenta con aproximadamente 280 contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía.

La siguiente tabla muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino como porcentaje de los ingresos por ABR y renta base.

Distribución de Renta Base por Giro Comercial	% Renta Base	% ABR
Alimentos y Bebidas	16%	10%
Entretenimiento	16%	22%
Ropa y Calzado	14%	11%
Departamental	13%	22%
Especializados	9%	6%
Accesorios	6%	2%
Telefonía	4%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Deportes	3%	2%
Mueblería	2%	3%
Otros	11%	8%

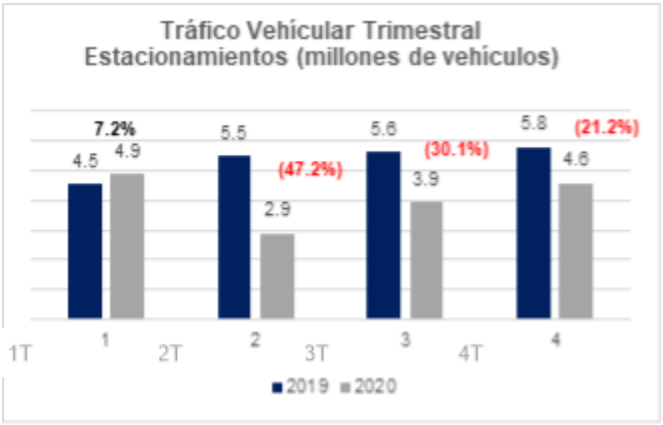
La siguiente tabla muestra los diez principales arrendatarios del portafolio en términos de ABR.

Distribución por ABR			
Arrendatario	Número de contratos	ABR (m2)	% del ABR total
cinépolis	15	64,282	17.1%
Casa Ley	5	33,686	9.0%
Suburbia	3	19,029	5.1%
Coppel	13	18,622	5.0%
FAMSA	6	13,666	3.6%
Woolworth	6	11,551	3.1%
Promoda	4	7,179	1.9%
merco	1	5,463	1.5%
Parisina	8	5,411	1.4%
S-Mart	1	4,906	1.3%
Total	**62**	**183,795**	**48.9%**

Afluencia de visitantes

A raíz de la contingencia sanitaria por el brote de COVID-19, donde las autoridades municipales, estatales y federal, anunciaron sus primeras medidas sanitarias a partir de mediados de marzo, los centros comerciales comenzaron a operar parcialmente, provocando un impacto en la afluencia de visitantes, contabilizando. Al 31 de diciembre de 2020 la afluencia fue de aproximadamente 65.1 millones de visitas acumuladas durante el año, presentando una disminución de 40% en comparación con aproximadamente 109.0 millones de visitantes durante el mismo período del año pasado. Al cierre del 4T20, la afluencia del estacionamiento de los centros comerciales fue de 4,557,280 vehículos, 21.2% comparado con el 4T19 con 5,783,819 vehículos. En 4T20, el tráfico vehicular en las propiedades ha presentado una notoria mejoría en comparación con los dos trimestres anteriores. En el acumulado de 2020, la afluencia de vehículos fue 16.2 millones, 24.2% debajo de 2019 con 21.3 millones de vehículos registrados.

Al cierre del 4T20, todos los centros comerciales se encuentran operando, con ciertas restricciones de giros de acuerdo con las disposiciones oficiales emitidas por cada municipio y/o entidad federativa.



Ingreso por Renta Base

La renta base mensual promedio contratada por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 273 en el 4T20, lo que representa un decremento de solo (0.5%) comparado con los Ps. 274 por metro cuadrado al 4T19.

Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del cuarto trimestre, se renovaron 5,446 m² del ABR en el portafolio, equivalente a 67 contratos de arrendamiento.

El Lease Spread (indicador que refleja la variación entre la renta promedio de un grupo de contratos nuevos en comparación con la renta promedio que expiró con relación a este mismo grupo) en 4T20 fue de 3.4%, tomando como base para la comparación, 6,658 m² renovados y sustituidos durante el trimestre.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 31 de diciembre de 2020. Como se puede observar en la siguiente tabla, el mayor porcentaje del ABR vence a largo plazo (2026 y años posteriores).

Año	Número de Contratos que vencen	ABR de Contratos que vencen (m2)	% de ABR que expira	Renta Fija que vence	% de Renta Fija que expira
2021	661	76,619	20%	24,899,172	31%
2022	461	51,129	14%	16,571,841	21%
2023	305	60,114	16%	13,919,257	17%
2024	46	18,039	5%	3,708,638	5%
2025	22	6,711	2%	1,509,032	2%
2026 y posterior	119	163,031	43%	19,112,752	24%

Portafolio en Desarrollo

A la fecha del presente reporte, Acosta Verde concluyó la construcción del centro comercial Sendero Santa Catarina en el estado de Nuevo León con un inicio de operación próximamente, mientras que en Baja California se encuentra el desarrollo de Sendero Ensenada el cual cuenta con la construcción detenida.

Adicionalmente a los desarrollos, continuamos en la búsqueda de buenas oportunidades de inversión en el mercado ya que contamos con capital disponible lo cual consideramos una ventaja competitiva. En consideración con lo anterior se realizan análisis continuos en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión con el fin de incrementar el portafolio actual e incrementar las utilidades de la empresa. A la vez, con la adquisición de nuevas plazas y mediante una estrategia de posicionamiento adecuada se espera incrementar el reconocimiento de la marca.

A continuación, se presenta información de cada uno de los proyectos en construcción, la cual está basada en estimados y expectativas. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos a la Compañía; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, hoy en día, como estimaciones y no datos definitivos.

Sendero Santa Catarina

Actualmente el centro comercial concluyó su construcción en Nuevo León, ubicado en Carretera Monterrey–Saltillo #2601 esquina con Sierra San Miguel, Col. La Puerta, en el municipio de Santa Catarina. Este municipio forma parte del área metropolitana de Monterrey que tiene población aproximada de 4.6 millones de habitantes. El proyecto tiene un área de influencia estimada de 373,000 habitantes y 97,000 hogares. El terreno tiene una superficie de 150,889 m^2. Actualmente se cuenta con importantes marcas comerciales firmadas, entre las que se pueden mencionar a supermercado Merco, Cinépolis, Coppel, Muebles Foly, Hemsa, Parisina y Del Sol.

Acosta Verde cuenta con una participación del 40% del activo el cual controla y consolida en los estados financieros de AV. La fecha estimada de apertura de Sendero Santa Catarina es en marzo de 2021.

Ubicación	ZM Monterrey, N.L.
ABR	34,812 m2
% de Avance de Obra	100%
% de Comercialización (ABR firmada)	70%
Fecha estimada de apertura	Primer Trimestre 2021
Inversión Actual	781 millones (montos sin IVA)
Inversión Pendiente	65.6 millones (montos sin IVA)

Sendero Ensenada

Durante el 1T20 inició su construcción en Baja California sin embargo actualmente la construcción se encuentra detenida. Se localiza sobre Libramiento Sur esquina con la calle Mariano Marquez, en el municipio de Ensenada. El proyecto tiene un área de influencia de 337,000 habitantes y 99,200 familias aproximadamente. La ubicación cuenta con un importante flujo vehicular y es una zona densamente poblada. Sendero Ensenada será un centro comercial único en su tipo en la ciudad. Las tiendas ancla de este proyecto serán Casa Ley y Cinépolis. Debido al contexto actual, la construcción de la plaza de momento se encuentra en pausa.

Acosta Verde cuenta con una participación del 100%. Con Sendero Ensenada, Acosta Verde contaría con presencia en las 3 ciudades más importantes del Estado, contemplando las aperturas previas en Sendero Tijuana y Sendero Mexicali.

Ubicación	Ensenada, B.C.
ABR	25,490 m2
% de Avance de Obra	7%
% de Comercialización (ABR firmada)	41%
Fecha estimada de apertura	Por definir
Inversión Actual	214 millones (montos sin IVA)
Inversión Pendiente	335 millones (montos sin IVA)

Estados Financieros

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada no auditada de la Compañía preparada bajo NIIF para los periodos indicados:

Estado de Situación Financiera

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

Estados Consolidados de Situación Financiera No auditados
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

		31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019	Var. %
Activo		-		
Activo circulante				
Efectivo	$	3,301,792	555,103	495%
Cuentas por cobrar		70,667	35,668	98%
Partes relacionadas		5,042	23,876	(79%)
Otras cuentas por cobrar		4,555	2,919	56%
Pagos anticipados		5,087	8,206	(38%)
Incentivos a arrendatarios por devengar		56,378	-	100%
Impuestos por recuperar		299,111	334,570	(11%)
Inventario de terrenos		8,800	43,355	(80%)
Instrumento financiero derivado		-	2,641	(100%)
Total activo circulante		**3,751,432**	**1,006,338**	**273%**
Activo no circulante:				
Construcciones en proceso		520,727	114,656	354%
Propiedades de inversión		12,757,221	13,406,521	(5%)
Inmuebles y equipo, neto		121,350	106,156	14%
Efectivo restringido		119,581	140,319	(15%)
Incentivos a arrendatarios por devengar		63,891	-	100%
Depositos en garantia		22,418	21,408	5%
Activo Intangible, neto		3,949	3,611	9%
Activo por arrendamiento		141,609	147,447	(4%)
Instrumento financiero derivado activo		173	201	(14%)
Inversiones en compañias subsidiarias		199,054	202,511	(2%)
Impuesto diferido (activo)		35,927	-	100%
Total activo no circulante		**13,985,900**	**14,142,830**	**(1%)**
Total activo	**$**	**17,737,332**	**15,149,168**	**17%**

Pasivo y Capital Contable				
Pasivo circulante:				
Deuda circulante	$	233,881	430,687	(46%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		325,363	317,384	3%
Pasivo por arrendamiento		16,859	15,441	9%
Partes relacionadas		-	474,357	(100%)
Instrumentos financieros derivados		4,128	3,415	21%
Impuestos a la utilidad		684	3,136	(78%)
Total pasivo circulante		**580,915**	**1,244,420**	**(53%)**
Pasivo no circulante:				
Deuda no circulante		5,596,855	5,394,294	4%
Pasivo por arrendamiento		143,057	141,207	1%
Ingresos diferidos		27,389	28,214	(3%)
Instrumentos financieros derivados		104,219	39,125	58%
Impuestos diferidos (pasivo)		1,667,021	1,835,104	(8%)
Beneficios a empleados		5,373	3,787	42%
Total pasivo no circulante		**7,543,914**	**7,441,731**	**1%**
Total pasivo		**8,124,829**	**8,686,151**	**(6%)**
Capital contable				
Capital social		5,925,603	2,216,268	167%
Prima en subscripción de acciones		37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas		2,740,502	3,019,892	(9%)
Otras cuentas de capital		(114,943)	(6,579)	1647%
Otros resultados integrales		(2,090)	(1,364)	53%
Total participación controladora		8,586,976	5,266,121	63%
Total participación no controladora		1,025,527	1,196,896	(14%)
Total capital contable		**9,612,503**	**6,463,017**	**49%**
Total pasivo y capital contable	**$**	**17,737,332**	**15,149,168**	**17%**

Análisis y variaciones de los principales rubros del estado de situación financiera

Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre 2020 ascendió a Ps. 3,301,792, un incremento de Ps. 2,746,689 o 495% con respecto al saldo al 31 de diciembre 2019. El incremento en el saldo del efectivo se da principalmente por incremento en el capital social en Ps. 3,724,900 (equivalente a $200 millones de dólares norteamericanos, al tipo de cambio de $18.6245 por cada dólar) por la adquisición del 37.98% del capital social de la Compañía adquiridas por Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. el 7 de febrero de 2020.

Cuentas por cobrar
Las cuentas por cobrar al cierre de diciembre 2020 son Ps. 70,667 un incremento de 98% con respecto al saldo al 31 de diciembre 2019. El incremento en cartera es explicado principalmente por la disminución en cobro como consecuencia de la pandemia por “COVID-19”.
Al cierre de diciembre de 2020 la estimación para pérdidas crediticias esperadas es de $48,238.

Incentivos a arrendatarios por devengar (no circulante)
Al cierre de diciembre 2020 se tiene una cuenta por Ps. 56,378 de incentivos a arrendatarios por devengar explicados por la contabilización de concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19.

Impuestos por recuperar
El saldo de la cuenta de impuestos por recuperar del IVA e ISR al 31 de diciembre 2020 resulta en Ps. 299,111 resultando un decremento de 11% comparados con el saldo al cierre de diciembre 2019.

Inventario de terrenos
Los inventarios de terrenos al cierre del 31 de diciembre 2020 reportan un saldo de Ps. 8,800 con un decremento en Ps. 34,555 comparado contra el saldo al 31 de diciembre 2019 explicado por un pago en especie en el fideicomiso F3401 - Proyecto de Santa Catarina.

Construcciones en proceso
Las construcciones en proceso al cierre de diciembre 2020 tienen un saldo de Ps. 520,727, incrementando en 354% o Ps. 406,071 con respecto al cierre al 31 de diciembre 2019 explicado por las inversiones en los proyectos en construcción que son Plaza Sendero Santa Catarina y Plaza Sendero Ensenada.

Propiedades de Inversión
Las propiedades de inversión que al cierre de diciembre 2020 tienen un valor de Ps. 12,757,221 tuvieron un decremento en Ps. 649,300 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019. Lo anterior es explicado por las actualizaciones en los valores avalúos de los centros comerciales dado los efectos en los mercados financieros e inmobiliarios impactados por el brote de COVID-19 declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020.

Pasivo circulante
El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2020 ascendió a Ps. 580,915, con lo que tuvo una disminución de 53% en comparación con el saldo al 31 de diciembre 2019. Lo anterior explicado principalmente por la liquidación de los pasivos siguientes: partes relacionadas por US. 24 millones y la liquidación de deuda bancaria con banco Invex, banco Sabadell y Banco Bancrea.

Pasivo no circulante
El pasivo no circulante al 31 de diciembre de 2020 ascendió a Ps. 7,543,914, con lo que tuvo un incremento en Ps. 102,183 o 1% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2019 explicado principalmente por deuda bancaria.

Capital contable

El capital total al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 9,612,503 en comparación con el capital total de Ps. 6,463,017 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un incremento de 49%. Dicho cambio se atribuye principalmente al aumento de Capital social por la inversión hecha por Promecap Acquisition Company el pasado mes de febrero del 2020.

Estado consolidado de resultados Integrales

Los Estados Financieros consolidados de resultados integrales contienen los siguientes rubros, principalmente:

Ingresos. La fuente principal de los ingresos de Acosta Verde son los ingresos por arrendamiento que provienen de las rentas que los arrendatarios pagan por el uso de Locales Comerciales. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen sobre una base de línea recta sobre el plazo del arrendamiento.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con ingresos por servicios de administración de proyectos, que consisten en ingresos obtenidos derivado de la actividad de administración de centros comerciales, e incluyen una: (i) comisión por desarrollo, (ii) comisión por arrendamiento (consiste en una comisión pagada por generar y cerrar la primera generación de arrendamientos en un centro comercial), (iii) comisión por renovación de arrendamientos (en proyectos estabilizados, consiste en una comisión pagada por arrendatarios por programas de mejora y renovaciones), (iv) comisión por administración, y (v) comisión por gestión de activos (consiste en una comisión pagada por un condominio por los servicios de seguridad, mantenimiento de áreas comunes, limpieza entre otros).

Los ingresos por administración son reconocidos en los estados financieros a las tasas pactadas para la prestación del servicio respectivo. De esta forma, (i) la comisión por desarrollo, se reconoce a la tasa de 8% del valor de la tierra y la construcción, (ii) la comisión por arrendamiento y la comisión por renovación de arrendamiento, se reconocen a la tasa de 5% del valor total del contrato de arrendamiento respectivo, (iii) la comisión por administración, se reconoce al 3% del flujo operativo que derive del centro comercial respectivo, y (iv) la comisión por gestión de activo se reconoce al monto fijo pactado con cada inmueble.

Gastos de Operación. El gasto de operación se integra por honorarios, asesorías y servicios administrativos, arrendamientos, depreciación y amortización, proyectos de construcción, gastos de mantenimiento, devolución de arrendamientos, impuestos y derechos, multas y recargos, gastos de oficina, entre otros gastos generales.

Valuación de propiedades de inversión. La valuación de propiedades de inversión se compone del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión (i.e. los Locales Comerciales y derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de inmuebles).

Otros ingresos/gastos. La partida de otros ingresos/gastos, incluye ingresos por reembolsos de gastos, depuración de saldos, venta de activos, condonación de adeudos, penalizaciones e ingresos por venta de activo. Los otros gastos incluyen condonaciones por cuentas por cobrar, depuración de impuestos, recuperación de aires acondicionados, penalidades y otros gastos.

Ingresos/gastos financieros. Los ingresos y costos financieros se componen de gastos por intereses e ingresos por intereses, intereses pagados, costo por pago anticipado de deuda, ingresos por rendimientos, instrumentos financieros, comisiones bancarias, pérdida y utilidad cambiaria.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas. La participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas consiste en los importes que la Compañía invirtió en acciones o participaciones de compañías o fideicomisos asociados. Se consideran asociadas todas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene influencia significativa pero no control, por lo que para clasificar como asociada la Compañía debe poseer entre el 20% y el 50% de los derechos de voto en la asociada respectiva.

Impuestos a la utilidad. El impuesto a la utilidad se compone de tanto el impuesto causado sobre la base gravable por el año respectivo, así como el impuesto diferido.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias
Estados Consolidados de Resultados Integrales No auditados
Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Períodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de			Períodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de		
	2020	2019	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	$ 225,482	275,747	(18%)	954,892	1,088,447	(12%)
Venta de propiedades	-	-	-	-	21,815	(100%)
Servicios de administración	29,858	26,582	12%	113,840	110,432	3%
Total Ingresos	**255,340**	**302,329**	**(16%)**	**1,068,732**	**1,220,694**	**(12%)**
Gastos de operación:						
Costo de propiedades de inversión	-	-	-	-	(11,500)	(100%)
Gastos de operación	(126,068)	(156,147)	(19%)	(580,420)	(461,988)	26%
Total Costos y Gastos de la Operación	**(126,068)**	**(156,147)**	**(19%)**	**(580,420)**	**(473,488)**	**23%**
Valuación de propiedades de inversión	(114,820)	178,794	(164%)	(649,300)	715,176	(191%)
Otros gastos, neto	4,239	59,357	- (93%)	2,561	(35,358)	- (107%)
(Pérdida) utilidad de operación	**18,691**	**384,333**	**(95%)**	**(158,427)**	**1,427,024**	**(111%)**
Ingresos financieros	(2,562)	61,077	(104%)	1,016,172	191,412	431%
Gastos financieros	(551,715)	(200,083)	176%	(1,369,976)	(850,653)	61%
Gastos financieros, neto	**(554,277)**	**(139,006)**	**299%**	**(353,804)**	**(659,241)**	**(46%)**
Deterioro en inversión de asociada	-	-	-	-	(38,692)	(100%)
Participación en resultados de compañías asociadas	7,261	5,756	26%	8,854	22,612	(61%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	**$ (528,325)**	**251,083**	**(310%)**	**(503,377)**	**751,703**	**(167%)**
Impuestos a la utilidad	109,342	(70,826)	(254%)	100,191	(217,194)	(146%)
(Pérdida) utilidad neta del periodo	**$ (418,983)**	**180,257**	**(332%)**	**(403,186)**	**534,509**	**(175%)**
Otras partidas del resultado integral	(726)	(782)	(7%)	(726)	(782)	(7%)

Resultado integral del periodo	$	(419,709)	179,475	(334%)	(403,912)	533,727	(176%)
Resultado integral atribuible a:							
Participación controladora		(361,218)	146,382		(276,561)	428,390	
Participación no controladora		(58,491)	33,093		(127,351)	105,337	
		(419,709)	179,475		(403,912)	533,727	

Análisis y variaciones de los principales rubros del estado de resultados integrales

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2020 contra al periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2019

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre 2020 fueron de Ps. 225,482 en comparación con los Ps. 275,747 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre 2019, lo cual representa un decremento en (16%). Este decremento se atribuye a la disminución en Ps. 50,265 de ingresos por arrendamiento atribuibles al efecto de la pandemia COVID.19.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Detalle de ingresos por arrendamiento *(miles de pesos)*	**4T20**	**4T19**
Sendero Escobedo	12,889	13,174
Sendero Las Torres	15,785	18,037
Sendero Periférico	12,247	11,897
Sendero Ixtapaluca	14,742	19,240
Sendero San Luis	15,915	22,865
Sendero Toluca	22,339	26,825
Sendero San Roque	905	2,251
Sendero Juárez	10,667	14,972
Sendero Apodaca	20,145	24,126
Sendero Chihuahua	10,057	15,116
Sendero Los Mochis	13,598	15,657
Sendero Tijuana	23,671	24,047
Sendero Sur	12,976	15,981
Sendero Obregón	9,834	11,154
Sendero Culiacán	14,783	19,221
Sendero Mexicali	14,929	18,282
Otros ingresos por arrendamiento	-	2,902
	225,482	**275,747**

Los ingresos por servicios de administración que recibió la Compañía por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, se incrementaron en un 12% a comparación de los ingresos por servicios de administración recibido por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019, la variación se explica principalmente por ingresos de servicios profesionales en EJE Empresarial compañía del grupo.

Costos y gastos de la operación

Los costos y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre 2020 fueron de Ps. 126,068 en comparación con los Ps. 156,147 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre 2019, lo cual representa un decremento en 19%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre 2020 fue de Ps. (114,820) en comparación con los Ps. 178,794 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre 2019, lo cual representa un decremento en 164%. Este decremento se atribuye principalmente por las actualizaciones en los valores avalúos de los centros comerciales y terrenos dado los efectos en los mercados financieros e inmobiliarios impactados por el brote de COVID-19 declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre 2020 resultó en un ingreso de Ps. 4,239 en comparación con los Ps. 59,357 de ingreso del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre 2019.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 554,277 por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019, en comparación con los Ps. 139,006 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 299%. Este efecto se debe principalmente al efecto por perdida cambiaria registrada en el trimestre

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad (pérdida) por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 7,621 en comparación con los Ps. 5,756 registrados al cierre del 4T19. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 5 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020 fueron de Ps. (109,342) en comparación con los Ps. 70,826 pagados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019, lo que representa un decremento en Ps. 180,168. El decremento se atribuye principalmente al registro de los impuestos diferidos que son detonados por el reconocimiento del valor razonable de las propiedades de inversión.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La pérdida neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. (419,709), en comparación con los Ps. 179,475 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento 334%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios de descritos anteriormente

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2020 contra al periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2019

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre 2020 fueron de Ps. 954,892 en comparación con los Ps. 1,088,447 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre 2019, lo cual representa un decremento en 12% atribuibles al efecto de la pandemia COVID.19 dado la disminución en rentas por locales desocupados y descuentos otorgados.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Detalle de ingresos por arrendamiento *(miles de pesos)*	2020	2019
Sendero Escobedo	54,182	64,911
Sendero Las Torres	67,114	73,685
Sendero Periférico	47,299	45,658
Sendero Ixtapaluca	63,197	78,663
Sendero San Luis	72,246	91,164
Sendero Toluca	93,274	106,065
Sendero San Roque	4,779	10,425
Sendero Juárez	50,228	57,750
Sendero Apodaca	81,363	92,776
Sendero Chihuahua	50,806	59,352
Sendero Los Mochis	59,030	62,902
Sendero Tijuana	85,640	92,728
Sendero Sur	56,226	62,537
Sendero Obregón	41,700	44,137
Sendero Culiacán	65,558	75,303
Sendero Mexicali	62,250	67,489
Otros ingresos por arrendamiento	-	2,902
	954,892	**1,088,447**

Los ingresos por venta de propiedades registrados al cierre del 31 de diciembre 2019 se atribuyen a la venta de un excedente de terreno en el proyecto de Tijuana que generó un ingreso de Ps. 21,815.

Los ingresos por servicios de administración que recibió la Compañía por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, no tuvieron variación anual significativa.

Costos y gastos de la operación

Los costos y gastos totales de la operación por el periodo terminado el 31 de diciembre 2020 fueron de Ps. 580,420 en comparación con los Ps. 473,488 del periodo terminado el 31 de diciembre 2019, lo cual representa un incremento en 23% o Ps. 106,932. Este incremento se atribuye principalmente por un efecto neto en Ps. (11,500) en costos de propiedades de inversión por la venta de terreno en el proyecto de Tijuana en 2019 y un incremento en Ps. 118,432 de gastos de operación principalmente por gastos transaccionales de la capitalización con PAC y transacción en listado a la bolsa mexicana de valores y estimación de cuentas incobrables.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo terminado el 31 de diciembre 2020 fue de Ps. (649,300) en comparación con los Ps. 715,176 del periodo terminado el 31 de diciembre 2019, lo cual representa un decremento en 191%. Este decremento se atribuye principalmente por las actualizaciones en los valores avalúos de los centros comerciales y terrenos dados los efectos en los mercados financieros e inmobiliarios impactados por el brote de COVID-19 declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo terminados el 31 de diciembre 2020 resultaron en un ingreso de Ps. 2,561 en comparación con el gasto neto por Ps. 35,358 del periodo terminado el 31 de diciembre 2019. El decremento en la cuenta se explica principalmente por otros gastos registrados en 2019 que fueron la venta de participación en asociadas (MAZCOA) y gastos extraordinarios por cancelaciones de cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Los ingresos (gastos) financieros, neto

Los ingresos (gastos) financieros, neto por el periodo terminado el 31 de diciembre 2020 resultaron por un gasto de Ps. 353,804, en comparación con el gasto de Ps. 659,241 del mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución por Ps. 305,437. Este efecto se debe principalmente por la utilidad cambiaria y disminución de gastos por intereses.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La pérdida neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 403,912, en comparación con la utilidad de Ps. 533,727 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento de 176%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios de descritos anteriormente

Estados consolidados de flujo de efectivo

Acosta Verde, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto No auditados
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

		Al 31 de diciembre 2020	Al 31 de diciembre 2019	Var. %
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad (Perdida) neta	$	(403,912)	533,727	(176%)
Ajustes por:				
Depreciación y amortización		30,311	38,591	(21%)
Provisiones		18,476	-	100%
Deterioro de clientes		38,507	2,117	1719%
Operación de capital		(10,000)	-	100%
Ganancia en venta de terreno		-	(5,796)	(100%)
Rendimientos de inversionistas retenido como ISR		-	(2,011)	(100%)
Pérdida en venta de inversiones		-	61,088	(100%)
Impuestos a la utilidad diferido		(158,060)	155,377	(202%)
Disminución (Incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión		649,300	(715,176)	(191%)
Cancelación de cuentas por cobrar con accionistas por fusión		5,500	-	100%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados		(8,854)	(22,612)	(61%)
Deterioro en inversión en asociadas		-	38,692	(100%)
Beneficios a empleados		997	761	31%
Otras partidas del resultado integral		726	(782)	(193%)
Efectos de fusión		5,259	-	100%
Valuación de instrumentos financieros		115,943	93,713	24%
Intereses a favor		(62,613)	(61,930)	1%
Intereses y comisiones a cargo		495,519	591,892	(16%)
Subtotal		**717,099**	**707,651**	1%
Cambios en:				
Cuentas por cobrar, neto		(73,673)	(7,024)	949%
Otras cuentas por cobrar		(1,635)	87,096	(102%)
Incentivos a arrendatarios por devengar		(120,269)	-	100%
Partes relacionadas		18,834	(250)	(7648%)
Pagos anticipados		(31,548)	(27,335)	15%
Impuestos por recuperar		35,458	129,297	(73%)

Depósitos en garantía	(8,176)	5,501	(249%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	13,874	(48,743)	(128%)
Impuestos a la utilidad	(2,452)	(489)	402%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	**547,512**	**845,704**	**(35%)**
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	(373,421)	(100%)
Intereses cobrados	186	137	35%
Rendimientos cobrados	59,851	30,807	94%
Utilidades recibidas de negocio conjunto	12,310	9,915	24%
Venta de propiedades de inversión	-	17,296	(100%)
Anticipo por venta de inmuebles	1,100	-	100%
Construcciones en proceso	(406,071)	(113,939)	256%
Adquisiciones de inmuebles y equipo	(23,450)	(4,750)	394%
Venta de inversiones en asociadas	-	36,000	(100%)
Pago de edificio	-	(9,008)	(100%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**(356,074)**	**(406,962)**	**(13%)**
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de participación no controladora	6,289	292,734	(98%)
Rendimientos pagados a participación no controladora	(15,752)	(37,526)	(58%)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	463,504	200,041	132%
Pago de préstamos bancarios	(372,314)	(235,170)	58%
Pago de otros préstamos	(1,723)	(16,255)	(89%)
Pago de certificados bursátiles	(85,527)	(71,910)	19%
Intereses y comisiones pagadas	(460,902)	(565,685)	(19%)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(93)	(100%)
Pago de préstamos a partes relacionadas	(453,735)	-	100%
Pago de intereses a partes relacionadas	(11,656)	(70,381)	(83%)
Arrendamientos	(1,607)	-	100%
Pagos de capital por arrendamientos	(15,540)	(21,244)	(27%)
Prima instrumentos financieros derivados	(43,360)	-	100%
Intereses pagados por instrumentos	(27,862)	-	100%

financieros derivados			
Gastos por emisión de capital	(134,676)	-	100%
Pago a accionistas	(19,994)	-	100%
Aportaciones de Capital Social	3,724,920	-	100%
Disminución de Capital Social	(15,585)	(54,503)	(71%)
Efectivo restringido	20,738	(9,564)	(317%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	**2,555,218**	**(589,558)**	**(533%)**
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**2,746,656**	**(150,815)**	**(1921%)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	**555,103**	**705,918**	**(21%)**
Proveniente de fusión	**33**	**-**	**100%**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo $	**3,301,792**	**555,103**	**495%**

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados ((Pérdida) utilidad de operación) al cierre del 31 de diciembre 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

	Período de tres meses terminados el 31 de diciembre de			Período de doce meses terminados el 31 de diciembre de		
Cifras en miles de pesos	**2020**	**2019**	**Var. %**	**2020**	**2019**	**Var. %**
(Pérdida) Utilidad de Operación	18,691	384,333	(95%)	(158,427)	1,427,024	(111%)
(-) Revaluación de Propiedades	114,820	(178,794)	(164%)	649,300	(715,176)	(191%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,192	7,003	3%	28,595	27,744	3%
EBITDA	**140,702**	**212,542**	(34%)	**519,468**	**739,592**	(30%)
(-) Otros ingresos y gastos [1]	(4,239)	(59,357)	(93%)	(2,561)	35,358	(107%)
(-) Venta de propiedades	-	-	-	-	(21,815)	(100%)
(+) Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-	-	11,500	(100%)
(+) F2715 Subanclas [2]	6,769	10,245	(34%)	30,680	39,883	(23%)
(-) Mazcoa [3]	-	-	-	-	(2,092)	(100%)
(+) Gastos no recurrentes y otros [4]	17,208	44,578	(61%)	170,449	33,461	409%
EBITDA Ajustado	**160,440**	**208,008**	(23%)	**718,035**	**835,888**	(14%)
Margen de EBITDA Ajustado	**61%**	**67%**	(6) p.p	**65%**	**68%**	(3) p.p

[1] Incluye ingreso por venta de participación minoritaria de los centros comerciales de Mazatlán y Coatzacoalcos (MAZCOA) y Villahermosa
[2] Incluye el 100% de los ingresos y gastos operativos del negocio conjunto que tiene AV con el Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%
[3] Incluye los ingresos y gastos de MAZCOA solo de la participación que tenía Acosta Verde
[4] Incluye reconocimiento del gasto de arrendamiento IFR 16, reconocimiento de licencias corporativas, indemnización y gastos no recurrentes

Conciliación NOI

La Compañía calcula NOI con base en flujo de efectivo, a continuación se muestra la conciliación del NOI contable al NOI en base a flujo de efectivo al cierre del 31 de diciembre 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

Cifras en miles de pesos	Período de tres meses terminados el 31 de diciembre de			Período de doce meses terminados el 31 de diciembre de		
	2020	2019	Var. %	2020	2019 [6]	Var. %
Ingresos Contables NOI	225,481	275,748	(18%)	954,892	1,085,546	(12%)
F2715 Subanclas Contable [1]	6,823	10,308	(34%)	31,266	40,450	(23%)
Predial	(3,944)	(4,080)	(3%)	(15,775)	(16,159)	(2%)
Servicios de mantenimientos	(14,493)	(12,171)	19%	(53,204)	(54,072)	(2%)
NOI Contable	**213,868**	**269,804**	**(21%)**	**917,178**	**1,055,765**	**(13%)**
Arrendamiento del Terreno [2]	(3,692)	(3,573)	3%	(14,491)	(13,976)	4%
Gasto de Administración [3]	(6,829)	(8,239)	(17%)	(23,310)	(32,675)	(29%)
Ajuste Flujo vs Devengado [4]	(4,493)	(3,459)	30%	(2,309)	5,088	(145%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios [5]	(14,883)	0	100%	(120,269)	0	100%
Ajuste CXC e Incobrables	23,223	7,280	219%	(69,321)	(76)	91652%
NOI Base Flujo de Efectivo	**207,193**	**261,813**	**(21%)**	**687,478**	**1,014,125**	**(32%)**

[1] Incluye el 100% de los ingresos y gastos operativos del negocio conjunto que tiene AV con el Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%
[2] El Arrendamiento del Terreno de Apodaca por la normativa IFRS 16 no es un gasto contable
[3] El Gasto de Administración es un gasto Inter compañía, en los resultados consolidados el efecto contable es cero sin embargo al ser un gasto de cada plaza se considera dentro de los gastos de NOI base Flujo de efectivo
[4] El ajuste es principalmente por el cobro de "derecho de arrendatarios (Key Money)" debido a que contablemente se amortizan al plazo del contrato
[5] El incentivo a arrendatarios se amortizan al plazo remanente del contrato, dicho efecto se elimina en el dato flujo
[6] La conciliación NOI es una comparativa de mismas plazas, en 2019 no se incluye la participación de AV en los centros comerciales de Mazatlán y Coatzacoalcos (MAZCOA). Los ingresos generados en 2019 por MAZCOA son de Ps.2,902 y los gastos de Ps.724

Análisis de la Deuda[6]

Acosta Verde cerró el 4T20 con una deuda total de Ps. 5,938,949 y un LTV de 19%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	4T20	4T19	Var. %
Deuda Total [1]	5,938,949	5,944,978	0%
Deuda Neta Total [1]	2,491,190	5,680,947	(56%)
Deuda Neta Proporcional [1]	1,629,383	5,062,265	(68%)

Loan to Value [2]	19%	42%	(23) p.p.

[1] Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de acreedores y proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 89% está en dólares).

[2] Valor calculado tomando el total de la deuda neta dividido entre el Valor avalúo de los Activos correspondientes a la deuda.

Deuda Corporativa (En Miles de pesos)	**Fecha de Vencimiento**	**Saldo Actual[1]**	**Tasa Base**	**Margen**	**Participación de AV**	**Saldo Deuda Proporcional[2]**
AcostCB15 [2]	feb-35	2,714,443	8.00%	-	100%	2,714,443
Sendero Chihuahua	jul-31	308,729	TIIE 28 días	2.50%	57%	175,667
Sendero Los Mochis	ago-31	360,759	TIIE 28 días	2.50%	57%	205,272
Sendero Tijuana	feb-33	427,521	TIIE 28 días	2.50%	76%	323,206
Sendero Sur	ago-34	387,079	TIIE 28 días	2.50%	76%	292,632
Sendero Obregón	sep-34	284,670	TIIE 28 días	2.50%	76%	215,211
Sendero Culiacán	may-32	442,476	TIIE 28 días	2.50%	75%	333,185
Sendero Mexicali	abr-25	402,074	TIIE 28 días	2.25%	100%	402,074
Sendero Santa Catarina	dic-26	411,225	TIIE 28 días	2.25%	40%	164,490
F2715 Subanclas [3]	oct-27	119,706	TIIE 28 días	2.50%	100%	119,706
Crédito Corto Plazo [4]	feb-21	20,578	6.99%	-	65%	13,280
Crédito Corto Plazo [4]	mar-21	33,236	6.97%	-	63%	21,095
Total Deuda Corporativa		**5,912,497**				**4,980,261**

[1] Incluye Intereses provisionales al 31 de diciembre de 2020.

[2] AcostCB15 contempla el Portafolio Estabilizado (con excepción de Sendero San Roque y los Locales en el F2715 Subanclas)

[3] La deuda del Fideicomiso 2715 no consolidan a los Estados Financieros. AV tiene una participación del 50%, sin embargo, la deuda corresponde al 100% a AV. Se reconoce en Estados Financieros el 50% por la estructura generada para el financiamiento.

[4] Corresponden a créditos de corto plazo en Chihuahua, Los Mochis, Tijuana, Sur y Obregón.

[1] En la información se está incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueño de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis, 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3% y Mexicali 100%. Adicional incluye el 100% del Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación.; la participación de AV es del 50%.

Las métricas y ajustes que se muestran a continuación no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de los resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.

[3] Adicionalmente, Acosta Verde tiene el centro comercial de Santa Catarina terminado con fecha de apertura esperada en marzo 2021, tiene un desarrollo en proceso (actualmente en pausa) en Ensenada en Baja California y administra cuatro centros comerciales para terceros

[4] Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales

[5] Cálculo excluye portafolio en estabilización

[6] La Deuda Total y el Total de Deuda Corporativa incluye la participación de minoritarios, AV es dueña de Chihuahua 56.9%, Los Mochis, 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3% and Mexicali 100%. Adicional incluye la deuda del Fideicomiso 2715. Deuda que no consolida en AV pero correspondiente 100% a AV aun y cuando AV tiene una participación del 50%. En los números de Deuda Proporcional, excluye la participación de minoritarios.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Negocio de Acosta Verde

Acosta Verde fue fundada en 1970 por el Arq. Jesús Acosta Verde. Acosta Verde es una empresa mexicana, pionera en el desarrollo de centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias de la población en México, cuenta con una sólida trayectoria en la planeación, desarrollo, comercialización, administración y operación de centros comerciales comunitarios (*community centers*) en el país. En 2002, Acosta Verde creó el concepto y la marca de centros comerciales Sendero, a través del cual la Compañía ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación y altos volúmenes de trafico de visitantes en sus centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias. Plaza Sendero se caracteriza por su enfoque primordial en satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de la comunidad.

Desde que Acosta Verde desarrolló su primer centro comercial Sendero, la estrategia de negocio se ha enfocado principalmente en atender a la población de clase media y media baja en México, ya que son segmentos de más rápido crecimiento y los cuales abarcan un porcentaje importante de la población total en el país, por lo que ofrecen un potencial considerable de consumidores. Así mismo, Acosta Verde busca ofrecerle a esta población centros comerciales de gran calidad donde puedan realizar sus compras diarias y se atiendan diversas necesidades de consumo gracias a la mezcla comercial ofrecida.

El modelo de negocio de la marca Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes.

Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales incluyendo Sendero Santa Catarina con fecha de apertura programada para marzo 2021. Adicionalmente un centro comercial esta en desarrollo en Ensenada, Baja California. Debido a la situación actual de contingencia, el desarrollo de este centro comercial se encuentra actualmente en pausa.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Aspectos Destacados:

Operativos

- Debido a la situación de contingencia sanitaria declarada por la Secretaria de Salud desde marzo de 2020 por el brote de COVID-19, Acosta Verde ha estado en constante revisión de los decretos y publicaciones emitidas por las autoridades en cada ciudad donde se tiene participación, para asegurar su correcto cumplimiento.

- Derivado de dicha contingencia y las medidas sanitarias que han sido implementadas por las autoridades municipales, estatales y federal, desde marzo los centros comerciales comenzaron a operar parcialmente, provocando un impacto negativo en la afluencia de visitantes.

- Durante algunas semanas del 4T20, el estado de Chihuahua, el estado de México y la Ciudad de México han sido categorizados como estado de “semáforo rojo” resultando en el cierre temporal de comerciales no esenciales. Esto ocasiona que los centros comerciales ubicados en estas entidades sean los más afectados por disminución de visitantes. No obstante, gracias a que Sendero cuenta con giros esenciales que buscan satisfacer las principales necesidades de consumo, como supermercados, se siguen recibiendo visitantes constantemente.

- Acosta Verde elaboró un robusto protocolo de implementación de medidas y acciones para la prevención de contagio de COVID-19 en los centros comerciales Sendero. Las acciones fueron adoptadas y diseñadas con base en los lineamientos establecidos por las autoridades locales, estatales y federales. Dicho protocolo abarca acciones para proteger a los visitantes, arrendatarios y colaboradores en los centros comerciales.

- Acosta Verde reportó un total de 407,595 m² de Área Bruta Rentable, compuesto por 16 propiedades al cierre de 4T20. El ABR se mantiene igual al ABR de 4T19.

- Al finalizar el 4T20, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.3%, en comparación con 95.7% en 4T19. La ocupación del portafolio estabilizado al cierre del 4T20 fue de 96.6%, en comparación con 98.9% al cierre de 4T19. Los proyectos en estabilización tuvieron una ocupación de 89.2% al cierre del 4T20 y de 93.4% al cierre del 4T19.

- Al 31 de diciembre de 2020 la afluencia fue de aproximadamente 65.1 millones de visitas acumuladas durante el año, presentando una disminución de 40% en comparación con aproximadamente 109.0 millones de visitantes durante el mismo período del año pasado. Al cierre del 4T20, la afluencia del estacionamiento de los centros comerciales fue de 4,557,280 vehículos, 21.2% comparado con el 4T19 con 5,783,819 vehículos. En 4T20, el tráfico vehicular en las propiedades ha presentado una notoria mejoría en comparación con los dos trimestres anteriores. En el acumulado de 2020, la afluencia de vehículos fue 16.2 millones, 24.2% debajo de 2019 con 21.3 millones de vehículos registrados.

- Al cierre del 4T20, todos los centros comerciales se encuentran operando, con ciertas restricciones de giros y aforos de acuerdo con las disposiciones oficiales emitidas por cada municipio y/o entidad federativa.

- Durante el 4T20, Acosta Verde logró una eficiencia de cobranza del 101% en comparación con la facturación, explicada por los extraordinarios esfuerzos de nuestro equipo y las sólidas relaciones de la Compañía con los locatarios. Como resultado, la eficiencia de nuestro cobro anual de renta fue del 85%.

Financieros

- Los ingresos por arrendamiento durante 4T20 fueron de Ps. 225,482 representando un decremento de 18% comparado con el 4T19

- El NOI[1] para 4T20 alcanzó Ps. 207,193, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 261,813. El margen de NOI para el 4T20 fue de 88%

- El EBITDA ajustado para el 4T20 alcanzó los Ps. 160,441 con una disminución de 23% al compararse con el mismo trimestre del año anterior. El margen a EBITDA ajustado del trimestre fue del 61%.

Portafolio en Desarrollo

A la fecha del presente reporte, Acosta Verde concluyó la construcción del centro comercial Sendero Santa Catarina en el estado de Nuevo León con un inicio de operación próximamente, mientras que en Baja California se encuentra el desarrollo de Sendero Ensenada el cual cuenta con la construcción detenida.

Adicionalmente a los desarrollos, continuamos en la búsqueda de buenas oportunidades de inversión en el mercado ya que contamos con capital disponible lo cual consideramos una ventaja competitiva. En consideración con lo anterior se realizan análisis continuos en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión con el fin de incrementar el portafolio actual e incrementar las utilidades de la empresa. A la vez, con la adquisición de nuevas plazas y mediante una estrategia de posicionamiento adecuada se espera incrementar el reconocimiento de la marca.

[1] En la información se está incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueño de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis, 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3% y Mexicali 100%. Adicional incluye el 100% del Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación.; la participación de AV es del 50%.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los riesgos principales para ejecutar la estrategia planteada son abordados de manera completa en el Folleto informativo presentado ante la BMV el 30 de septiembre de 2020. Para más información consultar la sección de riesgos del citado Folleto Informativo. Del 30 de septiembre a la fecha de publicación de este reporte trimestral no se han identificado riesgos adicionales a revelar.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ver sección [105000] Comentarios y Análisis de la Administración - Comentarios de la gerencia.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, Acosta Verde contaba con un activo total de Ps.17,737,332 y Ps. 15,149,168, un pasivo de Ps. 8,124,829 y Ps. 8,686,151 y un capital social de Ps. 9,612,503 y Ps. 6,463,017, respectivamente.

Las siguientes razones financieras son indicativas de la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

(Cifras expresadas en miles de pesos)		31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
		-	-
Activo			
Activo circulante	$	3,751,432	1,006,338
Activo no circulante		13,985,900	14,142,830
Total activo		**17,737,332**	**15,149,168**
Pasivo			
Pasivo circulante		580,915	1,244,420
Pasivo no circulante		7,543,914	7,441,731
Total pasivo		**8,124,829**	**8,686,151**
Total capital contable		**9,612,503**	**6,463,017**

Total pasivo y capital contable	**$**	**17,737,332**	**15,149,168**

Indicadores financieros

Prueba del ácido (activo no circulante / pasivo no circulante)	6.46	0.81
Endeudamiento (pasivo total / activo total)	46%	57%

Comparación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, contra el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019.

Activo

Activo Total. El activo total al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 17,737,332 en comparación con el activo total de Ps. 15,149,168 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un incremento de 17%.

Activo Circulante. El activo circulante al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 3,751,432 en comparación con el activo circulante de Ps. 1,006,338 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un incremento de 273%. Dicho cambio se atribuye principalmente a la entrada de efectivo por la ampliación de capital.

Activo No Circulante. El activo no circulante al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 13,985,900 en comparación con el activo no circulante de Ps. 14,142,830 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un decremento de 1%.

Pasivo

Pasivo Total. El pasivo total al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 8,124,829 en comparación con el pasivo total de Ps. 8,686,151 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un decremento en 6%.

Pasivo Circulante. El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 580,915 en comparación con el pasivo circulante de Ps. 1,244,420 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un decremento de 53%. Dicho cambio se atribuye principalmente a la liquidación de saldos con partes relacionadas y deuda circulante.

Pasivo No Circulante. El pasivo no circulante al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 7,543,914 en comparación con el pasivo no circulante de Ps. 7,441,731 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un incremento de 1%.

Capital

Capital Contable Total. El capital total al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 9,612,503 en comparación con el capital total de Ps. 6,463,017 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un incremento de 49%. Dicho cambio se atribuye principalmente al aumento de Capital social por la inversión hecha por Promecap Aquisition Company S.A.B de C.V.

Fuentes de Liquidez y Recursos de Capital

Acosta Verde ha financiado su desarrollo principalmente con el flujo generado por sus operaciones y en específico los

ingresos por arrendamiento, así como a través de créditos bancarios para la construcción y desarrollo de los centros comerciales y emisión de certificados bursátiles en el mercado mexicano.

En febrero 2020 Acosta Verde obtuvo un incremento en el capital social en Ps. 3,724,900 (equivalente a $200 millones de dólares norteamericanos, al tipo de cambio de $18.6245 por cada dólar) por la adquisición del 37.98% del capital social de la Compañía adquiridas por Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. incrementando así sus recursos de capital.

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)		Al 31 de diciembre 2020	Al 31 de diciembre 2019
(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo	$	(403,912)	533,727
Ajustes		1,121,011	173,924
Subtotal		**717,099**	**707,651**
Flujos provenientes de actividades de operación		**547,512**	**845,704**
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión		**(356,074)**	**(406,962)**
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento		**2,555,218**	**(589,558)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**2,746,656**	**(150,815)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		**555,103**	**705,918**
Proveniente de fusión		**33**	**-**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$**	**3,301,792**	**555,103**

Inversiones de Capital

Acosta Verde ha incurrido en inversiones de capital como parte de su operación principalmente para financiar el desarrollo de nuevos centros comerciales. La tabla a continuación muestra los flujos netos de efectivo de las actividades de inversión al cierre de diciembre 2020 y 2019:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)		Al 31 de diciembre 2020	Al 31 de diciembre 2019
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedad de inversión	$	-	(373,421)
Intereses cobrados		186	137
Rendimientos cobrados		59,851	30,807
Utilidades recibidas de negocio conjunto		12,310	9,915
Venta de propiedades de inversión		-	17,296
Anticipo por venta de inmuebles		1,100	-
Construcciones en proceso		(406,071)	(113,939)
Adquisiciones de inmuebles y equipo		(23,450)	(4,750)
Venta de inversiones en asociadas		-	36,000
Pago de edificio		-	(9,008)

Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**(356,074)**	**(406,962)**

Acosta Verde ha incurrido en inversiones de capital como parte de su operación principalmente para financiar el desarrollo de nuevos Locales Comerciales.

Próximas Aperturas	Tipo	Ubicación	Año de Compra de Terreno	Año de Apertura	M2 Rentables	% Accionario
Sendero Santa Catarina	Nuevo Desarrollo	Santa Catarina, Nuevo León	2019	1° Trim. 2021	34,113	40%
Sendero Ensenada	Nuevo Desarrollo	Ensenada, Baja California	2019	Fecha por determinar	25,491	100%

Operaciones No Registradas en los Estados Financieros

A la fecha del presente reporte trimestral la Compañía no cuenta con operaciones que no se encuentren registradas en los Estados Financieros.

Control interno [bloque de texto]

Control Interno

Misión
???Brindar asesoría y apoyo para mantener un ambiente de control optimo en GAV, mediante la identificación de riesgos, implementación de controles, y optimización de procesos que nos permita alcanzar los objetivos establecidos por Dirección.

Visión
Asegurar el diseño, implementación y monitoreo del sistema de control interno, a través de un enfoque de administración de riesgos y una metodología basada en las mejores prácticas (COSO).

Estructura

Actividades

Control Interno provee un grado razonable de aseguramiento para el logro de objetivos dentro de las siguientes categorías: eficiencia y efectividad de las operaciones, confiabilidad de los reportes financieros y cumplimiento de las políticas, mediante las siguientes actividades:

- El marco de control conceptual de referencia de nuestro Sistema de Control Interno utilizado es COSO.
- Diseño y Evaluación de procesos.
- Apoyo en el diseño e implementación de controles.
- Monitoreo de las actividades de control.
- Apoyo en la prevención, análisis y detección de riesgos.

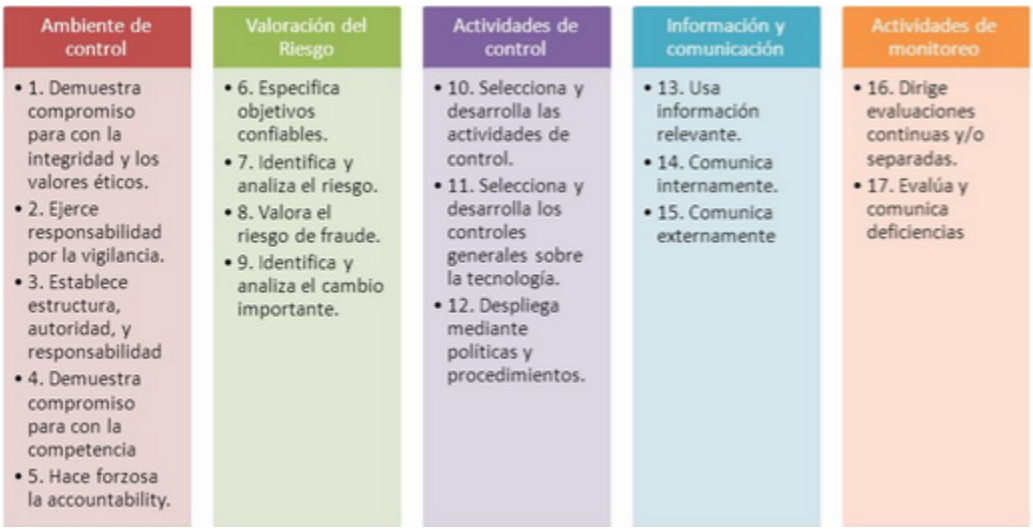
Estas actividades están documentadas en nuestros papeles de trabajo:

- Políticas.
- Matrices de Riesgos.
- Diagramas de Flujo.
- Sistama de Control Interno (SICI).

COSO

COSO es el marco de control conceptual de referencia de nuestro Sistema de Control Interno ya que nos proporciona orientación de la gestión del riesgo, mejora del control dentro de la empresa y mitigar los fraudes con la finalidad hacer más eficiente la organización.

Principios de COSO:



Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Resumen de los Principales Indicadores Financieros y Operativos

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de los principales indicadores financieros para el 4T20 y 4T19, y del 2020 y del 2019, respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

Métricas Financieras[1] (Miles de pesos)	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
NOI	207,193	261,813	(20.9%)	687,478	1,014,125	(32.2%)
Margen NOI	88%	90%	(2) p.p.	87%	90%	(3) p.p.
EBITDA Ajustado	160,441	208,008	(23%)	718,036	835,888	(14%)
Margen EBITDA Ajustado	61%	67%	(6) p.p.	65%	68%	(3) p.p.
Deuda Financiera	5,938,949	5,944,978	0.0%	5,938,949	5,944,978	0.0%
LTV	19%	42%	(23) p.p.	19%	42%	(23) p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos totales	255,340	302,329	(16%)	1,068,732	1,220,694	(12%)

Costos y Gastos de operación	(126,068)	(156,147)	(19%)	(580,420)	(473,488)	23%
(Pérdida) utilidad de operación	18,691	384,333	(95%)	(158,427)	1,427,024	(111%)
(Pérdida) utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión	133,511	205,539	(35%)	490,873	711,848	(31%)
Margen de Operación	52%	68%		46%	58%	
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(419,709)	179,475	(334%)	(403,912)	533,727	(176%)

-

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Número de propiedades en operación [2]	16	16	0.0%	16	16	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR) m² [3]	407,595	407,595	0.0%	407,595	407,595	0.0%
Tasa de Ocupación (%)	92.3%	95.7%	(3.4%)	92.3%	95.7%	(3.4%)
Afluencia de visitantes (millones)	18.4	29.1	(36.7%)	65.1	109.0	(40.3%)
Renta Promedio por m² [4]	273	274	(0.5%)	274	269	2.0%

Las métricas y ajustes que se muestran a continuación no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de los resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.

[2] Adicionalmente, Acosta Verde tiene el centro comercial de Santa Catarina terminado con fecha de apertura esperada en marzo 2021, tiene un desarrollo en proceso (actualmente en pausa) en Ensenada en Baja California y administra cuatro centros comerciales para terceros

[3] Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales

[4] Cálculo excluye portafolio en estabilización

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GAV
Periodo cubierto por los estados financieros:	2020-01-01 al 2020-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2020-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GAV
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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	31 de diciembre de 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 se presentaron los eventos más relevantes que se debieron principalmente a las siguientes transacciones:

a. Durante el primer trimestre 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).

b. El 28 de enero de 2020 la Compañía dispuso de $150,000 de la línea de crédito celebrada con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, generando intereses por $854, la tasa de interés es de TIIE más 2.5%.

c. El 10 de febrero de 2020 la Compañía liquidó el préstamo que obtuvo de EI AV 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.

d. 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.

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 incluye $150 de intereses generados a la fecha del pago.

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 $36,389, los intereses pagados por este crédito fueron $669.

g. 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.

h. El 8 de julio de 2020 mediante Resoluciones Adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad se aprobó la reducción de su capital social en la parte variable por la cantidad de $15,585 mediante reembolso en favor del accionista EI AV Fund L. P.

i. 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 Sociedad de fecha 23 de septiembre de 2020 por medio de las cuales se resolvió, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Sociedad de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Sociedad 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 sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad debido a los acuerdos establecidos (véase Nota 7). Esta fusión se considera fuera del alcance de las NIIF 3 – "Combinación de negocios" debido a que la entidad fusionada, que sería la adquirida, no representa un negocio en los términos definidos por dicha norma y se aplica NIIF 3 – "Pagos basados en acciones". Véase Nota 8 en donde 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".

Información por segmentos

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

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

No aplica

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,301,792,000	555,103,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	80,264,000	62,463,000
Impuestos por recuperar	299,111,000	334,570,000
Otros activos financieros	61,465,000	10,847,000
Inventarios	8,800,000	43,355,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	3,751,432,000	1,006,338,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	3,751,432,000	1,006,338,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	206,063,000	161,928,000
Inversiones registradas por método de participación	199,054,000	202,511,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	121,350,000	106,156,000
Propiedades de inversión	13,277,948,000	13,521,177,000
Activos por derechos de uso	141,609,000	147,447,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	3,577,000	3,239,000
Activos por impuestos diferidos	35,927,000	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	13,985,900,000	14,142,830,000
Total de activos	17,737,332,000	15,149,168,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	330,175,000	798,292,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	233,881,000	430,687,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	16,859,000	15,441,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	580,915,000	1,244,420,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	580,915,000	1,244,420,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	131,608,000	67,339,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	5,596,855,000	5,394,294,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	143,057,000	141,206,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	5,373,000	3,787,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	5,373,000	3,787,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,667,021,000	1,835,104,000
Total de pasivos a Largo plazo	7,543,914,000	7,441,730,000
Total pasivos	8,124,829,000	8,686,150,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,925,603,000	2,216,268,000
Prima en emisión de acciones	37,904,000	37,904,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	2,740,502,000	3,019,893,000
Otros resultados integrales acumulados	(117,033,000)	(7,943,000)
Total de la participación controladora	8,586,976,000	5,266,122,000
Participación no controladora	1,025,527,000	1,196,896,000
Total de capital contable	9,612,503,000	6,463,018,000
Total de capital contable y pasivos	17,737,332,000	15,149,168,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,068,732,000	1,220,694,000	255,340,000	302,329,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,068,732,000	1,220,694,000	255,340,000	302,329,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	580,420,000	473,488,000	126,068,000	156,147,000
Otros ingresos	26,127,000	832,000,000	5,477,000	191,495,000
Otros gastos	672,866,000	152,182,000	116,058,000	(46,656,000)
Utilidad (pérdida) de operación	(158,427,000)	1,427,024,000	18,691,000	384,333,000
Ingresos financieros	1,016,172,000	191,412,000	(2,562,000)	61,077,000
Gastos financieros	1,369,976,000	850,653,000	551,715,000	200,083,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	8,854,000	(16,080,000)	7,261,000	5,756,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(503,377,000)	751,703,000	(528,325,000)	251,083,000
Impuestos a la utilidad	(100,191,000)	217,194,000	(109,342,000)	70,826,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(403,186,000)	534,509,000	(418,983,000)	180,257,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(403,186,000)	534,509,000	(418,983,000)	180,257,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(275,835,000)	429,172,000	(360,492,000)	147,164,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(127,351,000)	105,337,000	(58,491,000)	33,093,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(4.62)	3,031.66	(6.03)	1,032.28
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(4.62)	3,031.66	(6.03)	1,032.28
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(4.62)	7.12	(6.03)	2.43
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(4.62)	7.12	(6.03)	2.43

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(403,186,000)	534,509,000	(418,983,000)	180,257,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(726,000)	(782,000)	(726,000)	(782,000)
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(726,000)	(782,000)	(726,000)	(782,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(726,000)	(782,000)	(726,000)	(782,000)
Resultado integral total	(403,912,000)	533,727,000	(419,709,000)	179,475,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(276,561,000)	428,390,000	(361,218,000)	146,382,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(127,351,000)	105,337,000	(58,491,000)	33,093,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(403,186,000)	534,509,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	(158,060,000)	155,377,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	432,906,000	528,398,000
+ Gastos de depreciación y amortización	30,311,000	38,591,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	57,980,000	2,878,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(10,000,000)	(5,796,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(8,854,000)	(22,612,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(73,673,000)	(7,024,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	17,199,000	86,846,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	13,874,000	(48,743,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	6,466,000	191,482,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	649,300,000	(715,176,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	957,449,000	204,221,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	554,263,000	738,730,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(6,718,000)	106,974,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	547,545,000	845,704,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	36,000,000
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	23,450,000	13,758,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	1,100,000	17,296,000
- Compras de otros activos a largo plazo	406,071,000	487,360,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	60,037,000	30,944,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	12,310,000	9,915,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(356,074,000)	(406,963,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	3,724,920,000	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	31,337,000	92,029,000
+ Importes procedentes de préstamos	463,504,000	200,041,000
- Reembolsos de préstamos	913,299,000	323,335,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	17,147,000	21,244,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	500,420,000	636,066,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(171,003,000)	283,077,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	2,555,218,000	(589,556,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2,746,689,000	(150,815,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,746,689,000	(150,815,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	555,103,000	705,918,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,301,792,000	555,103,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,216,268,000	37,904,000	0	3,019,893,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(275,835,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(275,835,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	3,724,920,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	15,585,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(3,556,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	3,709,335,000	0	0	(279,391,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	2,740,502,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(6,579,000)	0	(1,364,000)	(7,943,000)	5,266,122,000	1,196,896,000	6,463,018,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(275,835,000)	(127,351,000)	(403,186,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(726,000)	(726,000)	(726,000)	0	(726,000)
Resultado integral total	0	0	0	(726,000)	(726,000)	(276,561,000)	(127,351,000)	(403,912,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	3,724,920,000	0	3,724,920,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	15,585,000	28,213,000	43,798,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(3,556,000)	(15,751,000)	(19,307,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	(108,364,000)	0	0	(108,364,000)	(108,364,000)	(54,000)	(108,418,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	(108,364,000)	0	(726,000)	(109,090,000)	3,320,854,000	(171,369,000)	3,149,485,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,090,000)	(117,033,000)	8,586,976,000	1,025,527,000	9,612,503,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,270,771,000	37,904,000	0	2,590,721,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	429,172,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	429,172,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	54,503,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(54,503,000)	0	0	429,172,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,216,268,000	37,904,000	0	3,019,893,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(6,579,000)	0	(582,000)	(7,161,000)	4,892,235,000	839,553,000	5,731,788,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	429,172,000	105,337,000	534,509,000
Otro resultado integral	0	0	0	(782,000)	(782,000)	(782,000)	0	(782,000)
Resultado integral total	0	0	0	(782,000)	(782,000)	428,390,000	105,337,000	533,727,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	292,734,000	292,734,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	54,503,000	40,728,000	95,231,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(782,000)	(782,000)	373,887,000	357,343,000	731,230,000
Capital contable al final del periodo	0	(6,579,000)	0	(1,364,000)	(7,943,000)	5,266,122,000	1,196,896,000	6,463,018,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	5,925,603,000	2,216,268,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	134	149
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	60,034,937	141,047
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	119,581,000	140,319,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	28,595,000	27,744,000	7,192,000	6,260,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,068,732,000	1,220,694,000
Utilidad (pérdida) de operación	(158,427,000)	1,427,024,000
Utilidad (pérdida) neta	(403,186,000)	534,509,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(275,835,000)	429,172,000
Depreciación y amortización operativa	28,595,000	27,744,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
Banorte - Sendero Chihuahua	NO	2016-02-26	1931-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	0	4,249,000	11,882,000	17,940,000	24,237,000	250,422,000						
Banorte - Sendero Los Mochis	NO	2016-02-26	1931-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	0	4,532,000	12,672,000	19,109,000	25,819,000	298,627,000						
Banorte - Sendero Tijuana	NO	2016-02-26	1933-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	0	5,568,000	19,080,000	25,689,000	32,579,000	344,605,000						
Banorte - Sendero Sur	NO	2017-01-13	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	0	4,720,000	11,842,000	18,587,000	26,134,000	325,796,000						
Banorte - Sendero Obregón	NO	2017-03-29	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	0	1,752,000	7,633,000	11,634,000	16,453,000	247,199,000						
Banorte - Sendero Culiacán	NO	2016-02-26	2032-05-15	TIIE 28 días + 2.50%	0	5,029,000	15,032,000	22,663,000	30,622,000	369,130,000						
Sabadell - Sendero Mexicali	NO	2018-04-06	2025-04-15	TIIE 28 días + 2.25%	0	9,928,000	16,081,000	21,766,000	23,666,000	330,633,000						
Banorte - Sendero Santa Catarina	NO	2020-01-16	2026-12-15	TIIE 28 días + 2.25%	0	1,963,000	3,526,000	9,594,000	17,548,000	378,594,000						
TOTAL					0	37,741,000	97,748,000	146,982,000	197,058,000	2,545,006,000	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
Banorte PQ - Sendero Chihuahua	NO	2020-11-13	2021-11-02	0.0699	0	15,957,000	0	0	0	0						
Banorte PQ - Sendero Los Mochis	NO	2020-11-13	2021-11-02	0.0699	0	17,770,000	0	0	0	0						
Banorte PQ - Sendero Tijuana	NO	2020-12-12	2021-12-03	0.0697	0	11,681,000	0	0	0	0						
Banorte PQ - Sendero Sur	NO	2020-11-13	2021-11-02	0.0699	0	4,440,000	0	0	0	0						
Banorte PQ - Sendero Obregón	NO	2020-11-13	2021-11-02	0.0699	0	3,965,000	0	0	0	0						
TOTAL					0	53,813,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	91,554,000	97,748,000	146,982,000	197,058,000	2,545,006,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
AcostCB15	NO	2020-01-01	2020-01-01		0	135,947,000	136,022,000	157,706,000	181,493,000	2,081,368,000						
TOTAL					0	135,947,000	136,022,000	157,706,000	181,493,000	2,081,368,000	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	135,947,000	136,022,000	157,706,000	181,493,000	2,081,368,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
Inversiones e inmuebles control, S.A. de C.V.	NO	2017-01-09	2027-10-20	TIIE 28 días + 2.50%	0	6,380,000	4,939,000	4,076,000	4,645,000	39,812,000						
TOTAL					0	6,380,000	4,939,000	4,076,000	4,645,000	39,812,000	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
circulantes con costo																
TOTAL					0	6,380,000	4,939,000	4,076,000	4,645,000	39,812,000	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Varios	NO	2020-01-01	2020-01-01			11,098,000										
TOTAL					0	11,098,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	11,098,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	244,979,000	238,709,000	308,764,000	383,196,000	4,666,186,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	154,581,000	3,083,690,000	0	0	3,083,690,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	154,581,000	3,083,690,000	0	0	3,083,690,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	154,581,000	3,083,690,000	0	0	3,083,690,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
Ingresos				
Contratos de arrendamiento y servicios	1,068,732,000	0	0	1,068,732,000
TOTAL	1,068,732,000	0	0	1,068,732,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos aplicables a la contratación de coberturas, y únicamente lo hace con fines de cobertura para limitar su exposición a riesgos de mercado. Específicamente, en el pasado Acosta Verde ha celebrado operaciones financieras derivadas, con el propósito de mitigar fluctuaciones en tasas de interés y tipo de cambio en relación con los créditos que ha contratado. La Compañía no puede anticipar con qué frecuencia tendrá que celebrar operaciones financieras derivadas en el futuro, sin embargo, se tiene contemplado que estas únicamente serán contratadas con fines de cobertura y no especulativos.

El principal factor de riesgo que la compañía desea cubrir son los movimientos en la tasa de interés y surge por los préstamos que la Compañía tiene contratados. Los préstamos emitidos a tasas variables exponen a la Compañía a riesgos de tasa de interés.

Los derivados que ha contratado Acosta Verde son del tipo over-the-counter, y las contrapartes de los mismos son instituciones financieras elegibles que cuentan con las autorizaciones necesarias para efectuar operaciones con dichos instrumentos.

Todas las coberturas que se tienen contratadas actualmente tienen como garantía los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito por el cual fueron contratados. Las fuentes de liquidez de cada Instrumento de Cobertura Derivados serán los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito dado que tienen preferencia en la distribución antes de ser repartido a la Compañía por el Fideicomiso de Garantía Administración y Pago de cada uno de ellos.

Cuando la compañía cierra una Operación financiera derivada realiza una evaluación entre las distintas alternativas que no otorgan los bancos, las proyecciones de tasa de interés y se evalúan a fin de que represente el menor costo y la mejor cobertura de riesgos para la compañía.

Siguiendo lo establecido en la Política de Instrumentos Derivados el proceso para la contratación de derivados inicia en la Gerencia de Finanzas que identifica los riesgos y analiza la mejor y más eficiente forma de cobertura. Después, la gerencia de Finanzas revisará las propuestas con el Director de Finanzas y Administración y éste emitirá su aprobación. Previa aprobación, se realiza la contratación.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en contabilidad 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 periodo de reporte. De acuerdo a las políticas contables el valor razonable lo define el Banco que es contraparte y es externo a la

compañía. Se toma el Valor Razonable de mercado por parte del Banco y se compara con una evaluación interna que se realiza mediante la plataforma de Bloomberg. La metodología que se lleva a cabo por la Contraparte y por Bloomberg es una aproximación matemática de su valor de mercado. Para calcular el Valor Razonable del Instrumento Financiero Derivado, se sigue la metodología de Valor Presente de los flujos futuros estimados del mismo (ya sean flujo de efectivo hacia la contraparte, o flujos recibidos de parte de la contraparte). Tomando como base múltiples proyecciones de la Tasa de Interés de referencia (Curva de TIIE) que ya contemplan toda la volatilidad, incertidumbre y expectativas que existe en el mercado a la fecha de la valuación. Si hubiera alguna diferencia en la valuación entre ambas partes, se explica por la expectativa de Tasa de Interés de Referencia, pues no existe una única interpretación de la volatilidad, incertidumbre y expectativas en el futuro.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Todas las coberturas que se tienen contratadas actualmente tienen como garantía los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito por el cual fueron contratados. Las fuentes de liquidez de cada Instrumento de Cobertura Derivados serán los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito dado que tienen preferencia en la distribución antes de ser repartido a la Compañía por el Fideicomiso de Garantía Administración y Pago de cada uno de ellos.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Todos los Instrumentos Financieros Derivados con los que cuenta la compañía son de cobertura de tasa de interés y atados a un crédito en particular. El derivado le permitirá a la compañía seguir manteniendo una tasa de interés fija y por lo tanto, la administración no ve riesgos asociados a cambios del mismo.

En el periodo se cerraron posiciones de coberturas de tasas de interés. Siguiendo los acuerdos con los Bancos acreedores ante la Contingencia por COVID-19, se llevó a cabo un refinanciamiento de derivados de Cobertura de tasas en Sendero Chihuahua (CIB 2369), Sendero Los Mochis (2364), Sendero Tijuana (CIB 2370) y Sendero Culiacán (CIB 2368). El grupo cerró sus posiciones de derivados de cobertura de tasas de interés en dichos fideicomisos, el 50% con recursos propios y disposiciones de nuevos créditos para después obtener nuevos derivados de cobertura de tasas de interés a una tasa promedio de 5.9% abonando el resto.

Ningún Instrumento Financiero derivado tiene llamadas de margen específicas. Tampoco hay vencimientos en el próximo periodo.

El cálculo del Valor Razonable de los mismos está ligado a la expectativa de tasas de interés y volatilidad y en general cambios del activo subyacente característicos del mercado pudieran traer un impacto en el valor Razonable. Estos cambios son ajenos a la compañía y los determina el mercado.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Los Instrumentos Financieros derivados en la operación de la compañía se involucran solamente cuando se refiere a coberturas de deuda. Un indicador para medir la importancia de los Instrumentos Financieros Derivados sería el medir su Valor Razonable en relación con el Total de Pasivos de la compañía, como se presenta a continuación:

En Miles de pesos mexicanos

	4T20	3T20	2T20	1T20	2019	2018
Instrumentos financieros derivados Neto	***(101,073)***	***(101,073)***	***(117,997)***	***(61,394)***	***(39,698)***	***51,230***
Activo Circulante	*173*	*-*	*-*	*219*	*2,641*	*-*
Activo No Circulante	*-*	*556*	*1,171*	*2,071*	*201*	*51,230*
Pasivo Circulante	*(4,128)*	*(8,552)*	*(12,393)*	*(6,226)*	*(3,415)*	*-*
Pasivo No Circulante	*(104,219)*	*(93,077)*	*(106,775)*	*(57,458)*	*(39,125)*	*-*
Total Pasivo	***(8,124,829)***	***(8,374,039)***	***(8,266,517)***	***(8,305,382)***	***(8,686,151)***	***(8,537,434)***
Derivados/Deuda	**1.2%**	**1.2%**	**1.4%**	**0.7%**	**0.5%**	**-0.6%**

Todos los derivados con los que cuenta la compañía al 4Q20, corresponden a coberturas de intereses de Deuda.

La tabla a continuación lista las operaciones financieras derivadas extrabursátiles (over the counter) que ha celebrado Acosta Verde y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre del 2020:

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del instrumento	Monto Nocional	Valor del activo subyacente			Valor razonable		Vencimiento	Colateral / Líneas de Crédito / Garantías	Posición
			Base	Trimestre actual (31-dic-20)	Trimestre anterior (30-sep-20)	Trimestre actual (31-dic-20)	Trimestre anterior (30-sep-20)	Fecha/Año		
SWAP CIB/2364	Cobertura de Tasa de Interés	270.8 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	NA	-22,347	*Cerrado*	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 7.56%
SWAP CIB/2364	Cobertura de Tasa de Interés	270.8 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	13,807	NA	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2368	Cobertura de Tasa de Interés	125.6 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	NA	-15,057	*Cerrado*	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 7.88%
SWAP CIB/2368	Cobertura de Tasa de Interés	125.6 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	10,132	NA	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.40%
SWAP CIB/2369	Cobertura de Tasa de Interés	231.7 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	NA	-19,109	*Cerrado*	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 7.56%
SWAP CIB/2369	Cobertura de Tasa de Interés	231.7 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	11,782	NA	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.915%

SWAP CIB/2370	Cobertura de Tasa de Interés	319.9 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	NA	-27,489	*Cerrado*	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 7.535%
SWAP CIB/2370	Cobertura de Tasa de Interés	319.9 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	16,428	NA	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.96%
SWAP CIB/2499	Cobertura de Tasa de Interés	296.5 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	1,586	-3,830	15-feb-21	Fideicomiso de Garantía F2854	Strike: 7.725%
SWAP CIB/2499	Cobertura de Tasa de Interés	98.7 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	530	-1,279	15-feb-21	Fideicomiso de Garantía F2854	Strike: 7.73%
SWAP CIB/2629	Cobertura de Tasa de Interés	81.6 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	2,012	-3,443	15-abr-21	Fideicomiso de Garantía F3049	Strike: 7.325%
CAP CIB/2799	Cobertura de Tasa de Interés	402 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	4.55%	0	0	15-dic-21	NA	Strike: 8.5%
CAP CIB/3271	Cobertura de Tasa de Interés	112.5 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	0.00%	-173	556	15-feb-24	Fideicomiso de Garantía F4020	Strike: 8.5%
FLOOR CIB/3271	Cobertura de Tasa de Interés	112.5 millones PS	TIIE 28 días	5.29%	0.00%	9,769	-9,074	15-feb-24	Fideicomiso de Garantía F4020	Strike: 5.25%

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	13,000	13,000
Saldos en bancos	3,301,779,000	555,090,000
Total efectivo	3,301,792,000	555,103,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,301,792,000	555,103,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	70,667,000	35,668,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	5,042,000	23,876,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	4,555,000	2,919,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	80,264,000	62,463,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	8,800,000	43,355,000
Total inventarios circulantes	8,800,000	43,355,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	73,656,000	74,849,000
Total terrenos y edificios	73,656,000	74,849,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	47,694,000	31,307,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	121,350,000	106,156,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	12,757,221,000	13,406,521,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	520,727,000	114,656,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	13,277,948,000	13,521,177,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	3,577,000	3,239,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	3,577,000	3,239,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	3,949,000	3,611,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	11,098,000	10,240,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	474,357,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	13,210,000	14,240,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	13,210,000	14,240,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	3,121,000	3,017,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	9,646,000	12,090,000
Otras cuentas por pagar circulantes	293,100,000	284,348,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	330,175,000	798,292,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	91,554,000	321,246,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	135,947,000	106,090,000
Otros créditos con costo a corto plazo	6,380,000	3,351,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	233,881,000	430,687,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	131,608,000	67,339,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	131,608,000	67,339,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,986,794,000	2,669,041,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,556,589,000	2,725,253,000
Otros créditos con costo a largo plazo	53,472,000	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	5,596,855,000	5,394,294,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,090,000)	(1,364,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(114,943,000)	(6,579,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(117,033,000)	(7,943,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	17,737,332,000	15,149,168,000
Pasivos	8,124,829,000	8,686,150,000
Activos (pasivos) netos	9,612,503,000	6,463,018,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	3,751,432,000	1,006,338,000
Pasivos circulantes	580,915,000	1,244,420,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,170,517,000	(238,082,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	113,840,000	110,432,000	29,858,000	26,582,000
Venta de bienes	0	21,815,000	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	954,892,000	1,088,447,000	225,482,000	275,747,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,068,732,000	1,220,694,000	255,340,000	302,329,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	36,416,000	62,455,000	(2,739,000)	9,442,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	979,756,000	128,957,000	177,000	48,520,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	3,115,000
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	1,016,172,000	191,412,000	(2,562,000)	61,077,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	448,684,000	610,031,000	159,148,000	150,442,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	785,961,000	125,870,000	392,308,000	46,697,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	114,828,000	87,513,000	0	(3,258,000)
Otros gastos financieros	20,503,000	27,239,000	259,000	6,202,000
Total de gastos financieros	1,369,976,000	850,653,000	551,715,000	200,083,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	57,559,000	61,482,000	21,221,000	11,844,000
Impuesto diferido	(157,750,000)	155,712,000	(130,563,000)	58,982,000
Total de Impuestos a la utilidad	(100,191,000)	217,194,000	(109,342,000)	70,826,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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 incluidas en los estados financieros se refieren a valor razonable de las propiedades de inversión e impuestos a la utilidad.

El valor razonable de las propiedades de inversión de los Locales Comerciales se obtiene siguiendo la metodología determinada por valuadores especialistas. Se siguen dos metodologías, la primera, la metodología de costo de reposición del inmueble en el que se toman en cuenta las características físicas y precios actuales de mercado de construcción e inmobiliario para determinar el costo actual del inmueble y la segunda, un enfoque de Ingresos en el que se realiza una proyección de ingresos del inmueble y se realiza una metodología de flujos descontados usando una tasa de descuento y una tasa de capitalización terminal determinada por los propios valuadores.

Los supuestos significativos utilizados en el modelo de valuación por enfoque de ingresos fueron los siguientes:

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.

Renta: la renta mensual se obtiene a partir del uso del inmueble, tomando en consideración el área útil y rentable del mismo.

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 a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

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. 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.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

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 a ofrecer. El riesgo crediticio se genera por la exposición de crédito a clientes, incluyendo cuentas por cobrar. Si no existe una calificación independiente, la Compañía evalúa el riesgo crediticio de los clientes, tomando en cuenta la posición financiera, experiencia pasada y otros factores tales como bajas históricas, recuperaciones netas y un análisis de los saldos de cuentas por cobrar más antiguas con reservas que generalmente se incrementan a medida que la cuenta por cobrar se va haciendo más antigua.

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 31 de diciembre de 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. Por lo tanto, no se excedieron los límites de crédito durante el período de informe 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 $48,237 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.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Asociadas son todas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene influencia significativa pero no control, por lo que generalmente esta 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 perdidas 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 perdidas/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 perdidas 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.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía ha remunerado la cantidad de $12,855,776 pesos antes de IVA a nuestros auditores por conceptos de servicios de auditoría y asesoría en proceso de listado en bolsa mexicana de valores.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

El 23 de febrero de 2021, el Director General, el Director de Administración y Finanzas y la Contralora de la Compañía, Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos, Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes y Lic. Rosalinda Fernández Castillón, respectivamente, autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene control. 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 sociedad 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 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 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.

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.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

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

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, excepto que se especifique lo contrario.

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

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

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

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

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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, 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.	2,676,274	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. [b]	-	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. [c]	-	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. [d]	-	175,342
Total deuda	5,830,737	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 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 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:

	% de deuda	Importe de la deuda
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	8%	$ 240,000
Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S. de R. L. de C. V.	14%	420,000
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.	5%	150,000
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	10%	300,000
	100%	$ 3,000,000

(b)El 24 de agosto de 2018 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.

(d)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 (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, la Compañía ha cumplido con estas condiciones.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía realizó negociaciones con banco Banorte 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 por los próximos 12 meses a partir del 15 de mayo de 2020, así como una dispensa por el tiempo que, por petición 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.

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 a partir del 12 de junio de 2020 hasta el 14 de mayo de 2021, dispensa por el cierre de los centros comerciales debido a la contingencia, a partir del 12 de junio 2020 hasta el 14 de mayo de 2021, dispensa para constituir las reservas 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.

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

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	$ 555,103	$ 140,319	$ 3,049,984	$ 2,800,274	$ 25,278	$ 5,129,558
Obtención de préstamos	-	-	463,504	-	-	46,3504
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)	(3,465)	(7,477)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	$ 555,103	$ 140,319	$ 3,049,984	$ 2,800,274	$ 25,278	$ 5,129,558

(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
	$	**5,596,855**

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Ver apartado de “Información a revelar sobre criterios de consolidación” en esta sección.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de 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 o riesgo país.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el rubro de efectivo resultó por $3,301,792 y $555,103, respectivamente.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	31 de diciembre de 2020	2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		($ 403,912)	$ 533,727
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		30,311	38,591
Provisiones		18,476	-
Deterioro de clientes		38,507	2,117
Operación de capital		(10,000)	-
Ganancia en venta de terreno		-	(5,796)
Rendimientos de inversionistas retenido como ISR		-	(2,011)
Pérdida en venta de inversiones		-	61,088
Impuestos a la utilidad diferido		(158,060)	155,377
Disminución (Incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión		649,300	(715,176)
Cancelación de cuentas por cobrar con accionistas por fusión		5,500	-
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados		(8,854)	(22,612)
Deterioro en inversión en asociadas		-	38,692
Beneficios a empleados		997	761
Otras partidas del resultado integral		726	(782)
Efectos de fusión		5,259	-
Valuación de instrumentos financieros		115,943	93,713
Intereses a favor		(62,613)	(61,930)
Intereses y comisiones a cargo		495,519	591,892
Subtotal		717,099	707,651
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		(73,673)	(7,024)
Otras cuentas por cobrar		(1,635)	87,096
Incentivos a arrendatarios por devengar		(120,269)	-
Partes relacionadas		18,834	(250)
Pagos anticipados		(31,548)	(27,335)
Impuestos por recuperar		35,458	129,297
Depósitos en garantía		(8,176)	5,501
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		13,874	(48,743)
Impuestos a la utilidad		(2,452)	(489)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		547,512	845,704
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedad de inversión		-	(373,421)
Intereses cobrados		186	137
Rendimientos cobrados		59,851	30,807
Utilidades recibidas de negocio conjunto		12,310	9,915
Venta de propiedades de inversión		-	17,298
Anticipo por venta de inmuebles		1,100	-
Construcciones en proceso		(406,071)	(113,939)
Adquisiciones de inmuebles y equipo		(23,450)	(4,750)
Venta de inversiones en asociadas		-	36,000
Pago de edificio		-	(9,008)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(356,074)	(406,963)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de participación no controladora		6,289	292,734
Rendimientos pagados a participación no controladora		(15,752)	(37,526)
Prestamos recibidos de instituciones financieras		463,504	200,041
Pago de préstamos bancarios		(372,314)	(235,170)
Pago de otros préstamos		(1,723)	(16,255)
Pago de certificados bursátiles		(85,527)	(71,910)
Intereses y comisiones pagadas		(460,902)	(565,685)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		-	(93)
Pago de préstamos a partes relacionadas		(453,735)	-
Pago de intereses a partes relacionadas		(11,656)	(70,381)
Arrendamientos		(1,607)	-
Pagos de capital por arrendamientos		(15,540)	(21,244)
Prima instrumentos financieros derivados		(43,360)	-
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados		(27,862)	-
Gastos por emisión de capital		(134,676)	-
Pago a accionistas		(19,994)	-
Aportaciones de Capital Social		3,724,920	-
Disminución de Capital Social		(15,585)	(54,503)
Efectivo restringido		20,738	(9,564)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento		2,555,218	(589,556)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		2,746,656	(150,815)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		555,103	705,918
Proveniente de fusión		33	
Al final del periodo		$ 3,301,792	$ 555,103

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

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.

Confirmamos que los cambios en la política contable no tienen algún impacto financiero ya que es solamente de presentación del estado de flujos de efectivo.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Dentro del curso habitual de sus negocios, la Compañía se ve involucrada en juicios, arbitrajes, reclamaciones y otros procedimientos legales. Estos procedimientos incluyen demandas o reclamaciones en materia civil, fiscal, ambiental, entre otros. Cualquier sentencia o resolución de estos procedimientos en sentido significativamente desfavorable para la Compañía podría tener un importante efecto adverso en las actividades, resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

La dirección de cobranza de la Compañía ha estado involucrada en procesos administrativos relacionados con el desarrollo de sus actividades. En todos los casos, los procesos han sido iniciados por dicha dirección para exigir el cumplimiento por parte de sus arrendatarios. Desde el punto de vista de la Compañía, considerando el número de

procesos, no existe especial preocupación y aún en el supuesto de que no se resuelvan en forma favorable, la Compañía anticipa que no tendrán un efecto adverso significativo en su negocio, ya que si los arrendatarios no cumplen oportunamente con sus obligaciones al amparo de los contratos de arrendamiento que suscribieron, en especial respecto de su obligación de pago, se procederá a la rescisión del contrato de arrendamiento y se devolverá el local a los arrendadores, procediendo a rentar el local al siguiente arrendatario interesado.

La Compañía considera que actualmente no existe ningún procedimiento gubernamental, judicial o arbitral en su contra, ni tiene conocimiento de la existencia de alguna amenaza de inicio de algún procedimiento gubernamental, judicial o arbitral en su contra, que pudiese tener un efecto adverso significativo en sus operaciones, su situación financiera, sus resultados de operación o
sus flujos de efectivo:

La Emisora no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni ha sido declarada en concurso mercantil.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

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 a ofrecer. El riesgo crediticio se genera por la exposición de crédito a clientes, incluyendo cuentas por cobrar. Si no existe una calificación independiente, la Compañía evalúa el riesgo crediticio de los clientes, tomando en cuenta la posición financiera, experiencia pasada y otros factores tales como bajas históricas, recuperaciones netas y un análisis de los saldos de cuentas por cobrar más antiguas con reservas que generalmente se incrementan a medida que la cuenta por cobrar se va haciendo más antigua.

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 31 de diciembre de 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. Por lo tanto, no se excedieron los límites de crédito durante el período de informe 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 $48,237 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.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 los ingresos diferidos en el corto plazo resultaron en $13,210 y $14,240, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 los ingresos diferidos en el largo plazo resultaron en $27,389 y $28,214, respectivamente.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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)	($1,679,727)
Crédito a resultados	157,750	(155,712)
Crédito a otras cuentas de capital	46,260	335
Al 31 de diciembre	($ 1,631,094)	($1,835,104)

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 $33,773, 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 21%, la cual incluye el impacto de la baja descrita en el párrafo anterior durante el primer trimestre del año.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de 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 o riesgo país.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el rubro de anticipos de clientes resultó por $8,274 y $7,159 respectivamente.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2020	2019	2020	2019
Costo de propiedades de inversión:				
Costo de venta de terreno	$ -	$ 11,500	$ -	$ 11,500
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	331,699	240,756	57,632	76,576
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	79,617	76,867	33,439	41,230
Arrendamientos	5,873	8,246	38	1,627
Depreciación y amortización	28,596	27,744	7,192	7,003
Proyectos de construcción	17,938	20,434	4,307	7,839
Mantenimiento	58,015	60,402	16,931	14,794
Gastos de oficina	7,321	6,848	2,278	2,575
Impuestos y derechos	493	286	196	46
Multas y recargos	-	25	-	-
Gastos varios	2,647	5,351	793	1,467
Gastos de personal	1,925	2,981	1,014	1,690
Gastos de viaje	2,268	7,351	820	2,132
Deterioro de cuentas por cobrar	44,028	4,698	1,428	(832)
Total	$ 580,420	$ 461,988	$ 126,068	$ 156,147

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 fusión de condiciones de valor de mercado de la Compañía y pagable en función de un evento de liquidez, para lo cual la

Compañía consideró el aumento de capital que se explica en la Nota 7. Este gasto se presenta en el rubro de gasto por beneficios a empleados por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Ver la sección [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

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 acciones 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.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

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 EI AV Fund, L.P. que se revela en la Nota 10, 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 7, 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 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.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

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 Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el rubro de anticipos de clientes resultó por $5,373 y $3,787, respectivamente.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No hay eventos posteriores relevantes

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Ver el siguiente apartado “Información a revelar sobre gastos por naturaleza”

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2020	2019	2020	2019
Costo de propiedades de inversión:				
Costo de venta de terreno	$ -	$ 11,500	$ -	$ 11,500
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	331,699	240,756	57,632	76,576
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	79,617	76,867	33,439	41,230
Arrendamientos	5,873	8,246	38	1,627
Depreciación y amortización	28,596	27,744	7,192	7,003
Proyectos de construcción	17,938	20,434	4,307	7,839
Mantenimiento	58,015	60,402	16,931	14,794
Gastos de oficina	7,321	6,848	2,278	2,575
Impuestos y derechos	493	286	196	46
Multas y recargos	-	25	-	-
Gastos varios	2,647	5,351	793	1,467
Gastos de personal	1,925	2,981	1,014	1,690
Gastos de viaje	2,268	7,351	820	2,132
Deterioro de cuentas por cobrar	44,028	4,698	1,428	(832)
Total	$ 580,420	$ 461,988	$ 126,068	$ 156,147

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 fusión de condiciones de valor de mercado de la Compañía y pagable en función de un evento de liquidez, para lo cual la Compañía consideró el aumento de capital que se explica en la Nota 7. Este gasto se presenta en el rubro de gasto por beneficios a empleados por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se tiene en desarrollo los centros comerciales “Sendero Santa Catarina” y “Sendero Ensenada” con un plazo aproximado de 9 meses para cada uno, que serán propiedades de inversión las cuales se integran como sigue:

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

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)	679,700
Fideicomiso 2629	758,200			(146,700)	611,500
Fideicomiso 2799	838,000			(10,400)	827,600
Fideicomiso 3271	242,845			-	242,845
Fideicomiso 3401	130,576			-	130,576
Terreno Cd. Juárez[b]	101,100			4,300	105,400
Terreno Reynosa[c]	246,000			(5,000)	241,000
Terreno Matamoros[d]	22,040			(340)	21,700
Terreno Santa Catarina[e]	25,480	-	-	820	26,300
Valor neto	$13,406,521	$ -	$ -	($649,300)[1]	$ 12,757,221

(1)Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2020 en el modelo de valuación fueron los siguientes:

aEl modelo de valuación es bajo el enfoque de ingresos preponderantemente.
bSe proyectan flujos de efectivo operativos de cada centro comercial.
cSe descuentan los flujos a valor presente a una tasa promedio de 12.14% y una tasa de capitalización terminal de 8.65%.
dLos terrenos se revalúan con base en una metodología de comparables dentro del mercado.

Los principales datos de entrada proporcionados por la administración a los expertos valuadores que prepararon los avalúos al 31 de diciembre de 2020 consistieron en los siguientes:

(a)Ingresos proyectado por flujos de renta de locales (rent-roll).
(b)Tasa de renovación de contratos.
(c)Gastos de operación y no operativos proyectados.
(d)Tasas de ocupación de los centros comerciales.

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 para este cuarto trimestre de 2020 por $114,820. 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.

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

(e)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.

(f)La Compañía cuenta con un terreno de 140,787 metros cuadrados ubicado en Av. San Isidro sin número, colonia San Isidro, Ciudad Juárez, Chihuahua.

(g)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.

(h)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.

(i)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.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros” de esta sección.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2020	2019	2020	2019
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	($ 454,973)	($ 554,140)	($ 103,277)	($ 133,935)
Intereses pagados a personas morales	(2,677)	(10,512)	(699)	(1,583)
Intereses pagados a partes relacionadas	8,966	(45,379)	-	(10,244)
Instrumentos financieros	(114,828)	(87,513)	(50,462)	3258
Comisiones bancarias	(1,694)	(8,704)	(259)	(6,202)
Intereses por derecho de arrendamiento	(18,809)	(18,535)	(4,710)	(4,680)
Pérdida cambiaria	(785,961)	(125,870)	(392,308)	(46,697)
Total de gastos financieros	($1,369,976)	($ 850,653)	($ 551,715)	($ 200,083)
Ingresos financieros:				
Intereses cobrados a partes relacionadas	$ 135	$ 135	$ 34	$ 34
Ingresos por intereses	1,596	2,025	292	498
Ingresos por rendimientos	58,441	37,452	8041	8,910
Instrumentos financieros	(23,756)	22,843	(11,106)	3,115
Utilidad cambiaria	979,756	128,957	177	48,520
Total de ingresos financieros	$ 1,016,172	$ 191,412	($ 2,562)	$ 61,077
Ingresos (gastos) financieros, neto	($ 353,804)	($ 659,241)	($ 554,277)	($ 139,006)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía tiene los siguientes activos y pasivos monetarios:

	Al 31 de diciembre de			
	2020		2019	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	$ 154,581	$ 3,083,690	$ 16,935	$ 319,148
Pasivos monetarios	-	-	(25,171)	(474,357)
Monetario activo (pasivo) neto	$ 154,581	$ 3,083,690	($ 8,236)	($ 155,209)

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros” de esta sección.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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		
Activos financieros:	Circulante	No Circulante	Total
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
	$ 3,382,056	$ 119,754	$ 3,501,810
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
	$ 563,372	$ 5,701,074	$ 6,264,446

	31 de diciembre de 2019		
Activos financieros:	Circulante	No Circulante	Total
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
	$ 620,207	$ 140,520	$ 760,727
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
	$ 1,225,843	$ 5,433,419	$ 6,659,262

La información adicional relacionada con préstamos a partes relacionadas se detalla en la Nota 4.

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 Cuentas por cobrar.

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 2 - Precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados no activos; y valuaciones a 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	$ 42,450

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

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 nocional de los contratos de opciones de tasa de interés vigentes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de $1,693,018y $2,688,026. En el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 la pérdida neta reconocida en el estado de resultados integrales por ($138,583) y ($70,871), respectivamente, deriva de la medición de los contratos de opciones de tasa de interés.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre instrumentos financieros” de esta sección.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre instrumentos financieros” de esta sección.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

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

a. Riesgos de mercado
b. Riesgos de moneda extranjera - tipo de cambio
c. Riesgos crediticio
d. Riesgos de liquidez

a. Riesgo de mercado: tasa de interés

La Compañía está expuesta al riesgo de mercado principalmente relacionado con la volatilidad de las tasas de interés. Dicha volatilidad podría afectar desfavorablemente los resultados de la Compañía incrementando sus gastos financieros e impactando su liquidez y capacidad para hacer frente a sus obligaciones de pago de intereses y

principal. La exposición al riesgo radica principalmente en las variaciones que puedan generarse de la tasa de referencia TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días.

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

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

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.

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 EI AV Fund, L.P. que se revela en la Nota 10, 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 7, 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 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.

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 a ofrecer. El riesgo crediticio se genera por la exposición de crédito a clientes, incluyendo cuentas por cobrar. Si no existe una calificación independiente, la Compañía evalúa el riesgo crediticio de los clientes, tomando en cuenta la posición financiera, experiencia pasada y otros factores tales como bajas históricas, recuperaciones netas y un análisis de los saldos de cuentas por cobrar más antiguas con reservas que generalmente se incrementan a medida que la cuenta por cobrar se va haciendo más antigua.

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 31 de diciembre de 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. Por lo tanto, no se excedieron los límites de crédito durante el período de informe 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 $48,237 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.

d. 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 capital de la deuda con las diferentes instituciones de crédito 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:

	Vencimientos				
Al 31 de diciembre de 2020	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar	$ 325,363				
Partes relacionadas	-				
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
	$ 538,869	$151,572	$306,101	$1,498,651	$7,459,410
Al 31 de diciembre de 2019	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar	$ 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	641,605
Instrumentos financieros derivados	3,415	-	-	12,313	26,812
Certificados bursátiles fiduciarios	86,918	79,387	162,760	663,916	3,471,986
	$ 681,449	$183,746	$853,216	$1,361,504	$6,888,581

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:

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

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre gastos por naturaleza” de esta sección

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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	31 de diciembre de 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 se presentaron los eventos más relevantes que se debieron principalmente a las siguientes transacciones:

a. Durante el primer trimestre 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).

b. El 28 de enero de 2020 la Compañía dispuso de $150,000 de la línea de crédito celebrada con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, generando intereses por $854, la tasa de interés es de TIIE más 2.5%.

c. El 10 de febrero de 2020 la Compañía liquidó el préstamo que obtuvo de EI AV 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.

d. 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.

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 incluye $150 de intereses generados a la fecha del pago.

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 $36,389, los intereses pagados por este crédito fueron $669.

g. 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.

h. El 8 de julio de 2020 mediante Resoluciones Adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad se aprobó la reducción de su capital social en la parte variable por la cantidad de $15,585 mediante reembolso en favor del accionista EI AV Fund L. P.

i. 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 Sociedad de fecha 23 de septiembre de 2020 por medio de las cuales se resolvió, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Sociedad de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Sociedad 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 sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad debido a los acuerdos establecidos (véase Nota 7). Esta fusión se considera fuera del alcance de las NIIF 3 – “Combinación de negocios” debido a que la entidad fusionada, que sería la adquirida, no representa un negocio en los términos definidos por dicha norma y se aplica NIIF 3 – “Pagos basados en acciones”. Véase Nota 8 en donde 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”.

Información por segmentos

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

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

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como una pandemia. Todos los centros comerciales que opera la Compañía estuvieron parcialmente cerrados (por mandato federal, estatal o municipal) de abril a la primera semana de junio, permaneciendo operando principalmente los supermercados, tiendas departamentales, sucursales bancarias y restaurantes (entrega a domicilio). De igual forma, a esta fecha el tráfico de personas en los Centros Comerciales ha disminuido considerablemente. El proceso de apertura gradual ha comenzado en la segunda semana de junio y continuará conforme a las indicaciones del gobierno federal y estatal, continuaremos atentos a todas las indicaciones y protocolos para la puesta en marcha de nuestros centros comerciales.

La administración de la Compañía ha preparado planes para enfrentar esta contingencia y 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. Estos casos 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.
- -Recuperar a más tardar en el 2021 la cartera vencida que se genere en este 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 suspensión de actividades de construcción se aplazaron las aperturas de los proyectos actualmente en desarrollo Santa Catarina y Ensenada.

Al 31 de diciembre de 2020 los centros comerciales se encuentran operando con negocios esenciales y no esenciales con restricciones de horarios y/o aforo, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.3%.

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 contingencia, por lo que 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 a la fecha de emisión de estos estados financieros.

Durante el cuarto trimestre de 2020 los efectos más significativos de la contingencia sanitaria fueron los siguientes:

-Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión por $114,820.
-Disminución en estimación para pérdidas crediticias esperadas de $4,092.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Ver apartado de “Información a revelar sobre activos intangibles” de esta sección

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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 otras cuentas de capital	46,260	335
Al 31 de diciembre	($1,631,094)	($1,835,104)

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 $33,773, 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 21%, la cual incluye el impacto de la baja descrita en el párrafo anterior durante el primer trimestre del año.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Departamento	Headcount
ADMINISTRACION Y FINANZAS	2
ARQUITECTURA	6
COBRANZA	23
COMERCIAL	21
COMPRAS	2
CONSTRUCCION	6
CONTRALORIA CORPORATIVA	15
CONTROL INTERNO	3
CORPORATIVO GENERAL	5
DESARROLLO HUMANO	10
DIRECCION GENERAL	3
FINANZAS	4
INTELIGENCIA DE MERCADOS	2
JURIDICO	14
MERCADOTECNIA	5
PLANEACIÓN, TESORERIA Y COMPRAS CORPORATIVAS	1
TECNOLOGIA DE INFORMACION	7

TESORERIA	2
VENTAS AREAS COMUNES	3
Total general	**134**

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

A continuación, se presenta la lista de los actuales directores y funcionarios relevantes de la Emisora a la fecha del presente reporte:

Nombre del directivo o funcionario relevante	Cargo	Género
Jesús Acosta Verde	Fundador y Presidente del Consejo de Administración	Masculino
Jesús Acosta Castellanos	Director General	Masculino
Hernán Treviño de Vega	Director Jurídico y de Operaciones	Masculino
Edgar Maldonado de los Reyes	Director de Finanzas y Administración	Masculino
Miguel Reyes Vidales	Director de Construcción y Nuevos Proyectos	Masculino
Carlos Ruiz Santos	Director Comercial	Masculino
Patricio Canales Martínez	Director de Administración de Propiedades	Masculino

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Al 31 de diciembre y 31 de diciembre de 2020 los “pagos anticipados” relacionados con seguros ascienden a $1,419 y $1,731, respectivamente.

Acosta Verde cuenta con seguros de cobertura amplia, incluyendo cobertura contra daños materiales, accidentes e interrupción de negocios. Ciertos riesgos pueden no ser asegurables o puede no ser aconsejable asegurarlos desde un punto de vista económico, incluyendo pérdidas causadas por actos de guerra o disturbios. En caso de producirse una pérdida no asegurada, Acosta Verde podría perder tanto su inversión en, como las utilidades y el flujo de efectivo esperados de, un activo. Si dicha pérdida estuviera asegurada, Acosta Verde podría tener que pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamación para la indemnización de dicha pérdida a efecto de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a la cobertura que tenga contratada Acosta Verde para la pérdida.

Las pólizas de seguro no cubren ciertas pérdidas, incluyendo, pérdida o daño que surja directa o indirectamente por detonación nuclear, por guerra, invasión u operaciones bélicas, causado por confiscación, nacionalización, requisición, detención, embargo, cuarentena o cualquier resultado de cualquier orden de la autoridad pública o gobierno, multa o sanción u otro gravamen que incurra el asegurado o que sea impuesta por cualquier tribunal, agencia gubernamental, autoridad pública o civil o cualquier otra persona . Los seguros de responsabilidad civil de Acosta Verde tienen, entre otras, las siguientes exclusiones adicionales: responsabilidad civil profesional, caso fortuito y/o fuerza mayor, pago por accidente de trabajo, contaminación y/o polución gradual, incumplimiento de contrato, asbesto, contaminación radioactiva, entre otros. En caso de producirse una pérdida no asegurada, Acosta Verde podría estar expuesta a responsabilidad civil y podría tener que indemnizar a las víctimas, lo que podría dar lugar a un efecto material adverso en los resultados de operaciones.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Ver apartado de “Información a revelar sobre activos intangibles” de esta sección

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros”, de esta sección.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros”, de esta sección.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros”, de esta sección.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Al 31 de diciembre y 31 de diciembre de 2020 el inventario de terrenos se integra de la siguiente manera:

Inmueble	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Terreno Santa Catarina	$ -	$ 34,555
Terreno Saltillo	8,800	8,800
Total	**$ 8,800**	**$ 43,335**

Los inventarios de terrenos al cierre del 31 de diciembre 2020 reportan un saldo de Ps. 8,800 con un decremento en Ps. 34,555 comparado contra el saldo al 31 de diciembre 2019 explicado por un pago en especie en el fideicomiso F3401 – Proyecto de Santa Catarina

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se tiene en desarrollo los centros comerciales “Sendero Santa Catarina” y “Sendero Ensenada” con un plazo aproximado de 9 meses para cada uno, que serán propiedades de inversión las cuales se integran como sigue:

	2020	2019
Fideicomiso 3271 “Sendero Santa Catarina”	$ 453,499	$ 114,656
Fideicomiso 3401 “Sendero Ensenada”	67,228	-
Total de construcciones en proceso	$ 520,727	$ 114,656

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)	679,700
Fideicomiso 2629	758,200			(146,700)	611,500
Fideicomiso 2799	838,000			(10,400)	827,600
Fideicomiso 3271	242,845			-	242,845
Fideicomiso 3401	130,576			-	130,576
Terreno Cd. Juárez [b]	101,100			4,300	105,400
Terreno Reynosa [c]	246,000			(5,000)	241,000
Terreno Matamoros [d]	22,040			(340)	21,700
Terreno Santa Catarina [e]	25,480	-	-	820	26,300
Valor neto	$13,406,521	$ -	$ -	($649,300) [1]	$ 12,757,221

(1) Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2020 en el modelo de valuación fueron los siguientes:

(a)El modelo de valuación es bajo el enfoque de ingresos preponderantemente.
(b)Se proyectan flujos de efectivo operativos de cada centro comercial.
(c)Se descuentan los flujos a valor presente a una tasa promedio de 12.14% y una tasa de capitalización terminal de 8.65%.
(d)Los terrenos se revalúan con base en una metodología de comparables dentro del mercado.

Los principales datos de entrada proporcionados por la administración a los expertos valuadores que prepararon los avalúos al 31 de diciembre de 2020 consistieron en los siguientes:

a. Ingresos proyectado por flujos de renta de locales (rent-roll).
b. Tasa de renovación de contratos.
c. Gastos de operación y no operativos proyectados.
d. Tasas de ocupación de los centros comerciales.

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 para este cuarto trimestre de

2020 por $114,820. 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.

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.

(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.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de Inversiones en negocios conjuntos y asociadas se integra de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Asociadas	$ -	$ -
Negocio conjunto	199,054	202,511
Total	**$ 199,054**	**$ 202,511**

Negocio conjunto: 50% Fideicomiso CIB2715

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.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Mediante acta de asamblea celebrada el 7 de febrero de 2020 se acordaron los siguientes cambios en el capital social de la Compañía:

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. 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, 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.

Después de los cambios mencionados las acciones de la Compañía quedaron representadas de la siguiente manera:

Serie	Número de acciones
A Clase I	718
B Clase I	887
A Clase II	16,656,614
B Clase II	20,575,803

37,234,022

Conforme lo requiere la NIC 33, el cálculo de la utilidad básica y diluida por acciones por todos los periodos 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 los períodos concluidos el 31 de diciembre de 2019 que se presentan:

	1 de enero al 31 de diciembre de 2019	1 de octubre al 31 de diciembre de 2019
Utilidad neta de participación controladora	$ 428,390	$ 146,382
Número de acciones después de Split	37,234,022	37,234,022

Así mismo, 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.

El 8 de julio de 2020 los accionistas de la sociedad aprobaron en resoluciones adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria reducir en su parte variable el capital social de la Compañía por $15,585 en favor del accionista EI AV Fund L.P.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las acciones de la Compañía quedaron con la siguiente estructura:

	Número de acciones		Importe	
Serie	2020	2019	2020	2019
A	-	31,550	-	$ 32
B	-	31,424	-	37,255
C	-	7,550	-	8
AA	-	31,550	-	32
BB	-	31,423	-	1,639,319
CC	-	7,550	-	539,622
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	-
			$ 5,925,603	$ 2,216,268

Después de los cambios anteriores y de acuerdo con la estructura final del capital social, los derechos que otorgan cada serie y clase de acciones son como sigue:

Acciones Serie A, las cuales podrán ser suscritas o adquiridas únicamente por los Accionistas de la Familia Acosta Verde ("FAV") y por cualquier Cesionario Permitido y que confieren a los Accionistas de FAV únicamente los derechos que se establecen en los estatutos para las acciones en general, y aquellos inherentes a los Accionistas de FAV, incluyendo el derecho a emitir un voto por acción en las Asambleas de Accionistas.

Acciones Serie B, las cuales únicamente podrán ser suscritas o adquiridas por EI AV Fund, L.P. ("EI AV"), o por cualquier Cesionario Permitido y que confieren a EI AV únicamente los derechos que se establecen en los estatutos para las Acciones en general, y aquellos inherentes a EI AV, incluyendo el derecho a emitir un voto por acción en las Asambleas de Accionistas.

Acciones Serie C, las cuales únicamente podrán ser suscritas o adquiridas por Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. ("PAC") y por cualquier Cesionario Permitido y que confieren a PAC únicamente los derechos que se establecen en los estatutos para las Acciones en general, y aquellos inherentes a PAC, incluyendo el derecho a emitir un voto por acción en las Asambleas de Accionistas.

Todas las acciones, dentro de sus respectivas series o subseries, según sea el caso, confieren los mismos derechos y obligaciones a sus accionistas.

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

Durante el mes de julio de 2020 se registró en libros la cancelación de una cuenta por cobrar que se tenía con el accionista Jesús Adrián Acosta Castellanos por la cantidad de $10,000.

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 Sociedad de fecha 23 de septiembre de 2020 por medio de las cuales se resolvió, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Sociedad de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Sociedad 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 sociedad fusionante que subsiste y Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. como sociedad fusionada que se extingue.

Después de la fusión, la estructura de las acciones queda de la siguiente manera:

Serie	Número de acciones	Importe
A (Representativas de la parte variable del capital social)	6,033,332	$ 2,925,540
B (Representativas de la parte fija del capital social)	1,605	63
Total	60,034,937	$ 2,925,603

Por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios por $28,213 y $20,794, respectivamente.

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.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social de la Compañía estaba integrado como sigue:

	2020	2019
Capital social fijo	$ 95	$ 95
Capital social variable	5,925,508	2,216,173
Saldo acumulado al final del periodo y año	$ 5,925,603	$ 2,216,268

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.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre y 31 de diciembre de 2020 el saldo de Inversiones en negocios conjuntos y asociadas se integra de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Asociadas	$ -	$ -
Negocio conjunto	199,054	202,511
Total	**$ 199,054**	**$ 202,511**

Negocio conjunto: 50% Fideicomiso CIB2715

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.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el rubro de anticipos de clientes resultó por $8,274 y $7,159 respectivamente.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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 2i 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.

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	31 de diciembre de 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

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

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 capital de la deuda con las diferentes instituciones de crédito 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:

	Vencimientos				
Al 31 de diciembre de 2020	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar	$325,363				
Partes relacionadas	-				
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
	$538,869	$151,572	$306,101	$1,498,651	$7,459,410
Al 31 de diciembre de 2019	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar	$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	641,605
Instrumentos financieros derivados	3,415	-	-	12,313	26,812
Certificados bursátiles fiduciarios	86,918	79,387	162,760	663,916	3,471,986
	$681,449	$183,746	$853,216	$1,361,504	$6,888,581

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

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

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

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

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.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Al 31 de diciembre y 31 de diciembre de 2020 el saldo de Inversiones en negocios conjuntos y asociadas se integra de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Asociadas	$ -	$ -
Negocio conjunto	199,054	202,511
Total	**$ 199,054**	**$ 202,511**

Negocio conjunto: 50% Fideicomiso CIB2715

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.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación” en esta sección

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

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

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2020	2019	2020	2019
Otros ingresos:				
Reembolsos de gastos	$ 4,025	$ 1,386	$ 835	$ 148
Depuración de saldos	619	2,292	(111)	1,284
Recuperación de climas	2,986	4,244	95	1,316
Actualización de impuestos	12,474	14,026	2,672	9,830
Cancelación de exceso en provisiones	-	3,613	-	595
Penalizaciones	5,025	-	1,343	(3,093)
Anticipos de locales	-	55,332	-	-
Cobro de área común	634	-	279	(1)
Venta de activo fijo	364	-	364	-
	26,127	80,893	5,477	10,079
Otros gastos:				
Depuración de impuestos	($ 250)	($ 2,673)	($ 46)	($ 382)
Suministro de climas	(5,999)	(6,450)	(629)	(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)	-	429
Penalización	-	-	-	54,451
Estimación de cuentas incobrables	-	(172)	-	(172)
Costo de venta de activo fijo	(187)	-	(187)	-
Otros gastos varios	(749)	(207)	(376)	1,402
	(23,566)	(116,250)	(1,238)	49,278
Otros (gastos) ingresos, neto	$ 2,561	($ 35,357)	$ 4,239	$ 59,357

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación” en esta sección

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

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

	31 de diciembre de 2020	de 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	$ 5,087	$ 8,206

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

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	$ 139,255	($ 28,574)	$ 2,695	($ 7,220)	$ 106,156

[a)] La Compañía tenía celebrados contratos de arrendamiento financiero 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 2019 es de $73,953, determinado por un costo de $83,496, menos depreciación acumulada de $9,543, el vencimiento fue en junio de 2019, y la propiedad de los activos permaneció en la Compañía.

El gasto por depreciación por los periodos 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.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

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.

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.
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 a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha
de los estados financieros.

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. 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.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los periodos 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	
Entidad:	Cuentas por Cobrar	Cuentas por Pagar	Cuentas por Cobar	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 EI 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.

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	
	2020	2019
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	$ 135	$ 135
Intereses pagados		
El 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.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Ver apartado “información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital” de esta sección

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el rubro de efectivo resultó por $3,301,792 y $555,103, respectivamente.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

La fuente principal de los ingresos de Acosta Verde son los ingresos por arrendamiento que provienen de las rentas que los arrendatarios pagan por el uso de Locales Comerciales. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen sobre una base de línea recta sobre el plazo del arrendamiento.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con ingresos por servicios de administración de proyectos, que consisten en ingresos obtenidos derivado de la actividad de administración de centros comerciales, e incluyen una: (i) comisión por desarrollo, (ii) comisión por arrendamiento (consiste en una comisión pagada por generar y cerrar la primera generación de arrendamientos en un centro

comercial), (iii) comisión por renovación de arrendamientos (en proyectos estabilizados, consiste en una comisión pagada por arrendatarios por programas de mejora y renovaciones), (iv) comisión por administración, y (v) comisión por gestión de activos (consiste en una comisión pagada por un condominio por los servicios de seguridad, mantenimiento de áreas comunes, limpieza entre otros).

Los ingresos por administración son reconocidos en los estados financieros a las tasas pactadas para la prestación del servicio respectivo. De esta forma, (i) la comisión por desarrollo, se reconoce a la tasa de 8% del valor de la tierra y la construcción, (ii) la comisión por arrendamiento y la comisión por renovación de arrendamiento, se reconocen a la tasa de 5% del valor total del contrato de arrendamiento respectivo, (iii) la comisión por administración, se reconoce al 3% del flujo operativo que derive del centro comercial respectivo, y (iv) la comisión por gestión de activo se reconoce al monto fijo pactado con cada inmueble.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar sobre criterios de consolidación” en esta sección

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de políticas contables significativas:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las del ejercicio anterior. A los fines de los estados financieros intermedios consolidados condensados, cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados

financieros consolidados anuales se han condensado en los estados financieros intermedios consolidados. Además, los resultados operativos de los períodos intermedios presentados no son necesariamente indicativos de los resultados que la Compañía habría tenido si se hubieran presentado anualmente. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados para el año finalizado el 31 de diciembre de 2019.

a. Bases de preparación

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

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, excepto que se especifique lo contrario.

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

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

La Compañía optó por la presentación de un solo estado de resultados integrales.
El estado consolidado de flujos de efectivo de la Compañía se presenta utilizando el método directo.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de 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 o riesgo país.

c. Impuestos a la utilidad

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

d. Beneficios a empleados – bono de largo plazo

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

e. Flujo de efectivo

Con fecha efectiva 30 de septiembre de 2020 la Compañía cambió su política contable de presentación del estado de flujo para pasar del método directo al método indirecto que también se establece en la NIC 7 "Estado de Flujos de Efectivo". De conformidad con la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" la Compañía también ha Re expresado los estados de flujo de efectivo comparativos.

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.

Lo anterior fue aprobado por el Consejo de Administración, previa opinión del Comité de Auditoría, así como del auditor externo.

Acosta Verde emitió su primer estado de flujos de efectivo bajo el método indirecto a partir del tercer trimestre de 2020.

Confirmamos que los cambios en la política contable no tienen algún impacto financiero ya que es solamente de presentación del estado de flujos de efectivo.

f. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

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	$ 299,111	$ 334,570

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

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	$ 325,363	$ 317,384

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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	$ 70,667	$ 35,668

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	24.92%	24.92%	24.92%	70.95%	
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	1.48%	1.73%	1.74%	57.53%	
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

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.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de políticas contables significativas:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las del ejercicio anterior. A los fines de los estados financieros intermedios consolidados condensados, cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros consolidados anuales se han condensado en los estados financieros intermedios consolidados. Además, los resultados operativos de los períodos intermedios presentados no son necesariamente indicativos de los resultados que la Compañía habría tenido si se hubieran presentado anualmente. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados para el año finalizado el 31 de diciembre de 2019.

a. Bases de preparación

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

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, excepto que se especifique lo contrario.

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

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

La Compañía optó por la presentación de un solo estado de resultados integrales.
El estado consolidado de flujos de efectivo de la Compañía se presenta utilizando el método directo.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de 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 o riesgo país.

c. Impuestos a la utilidad

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

d. Beneficios a empleados – bono de largo plazo

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, los cuales pueden incluir incentivos de largo plazo que son pagables en un plazo mayor a 12 meses, sólo si los empleados permanecen en la entidad durante un

período de tiempo y se cumplen condiciones de mercado y / o desempeño definidas en los planes, los cuales son contabilizados de conformidad con la NIIF 2 - Pagos basados en acciones.

e. Flujo de efectivo

Con fecha efectiva 30 de septiembre de 2020 la Compañía cambió su política contable de presentación del estado de flujo para pasar del método directo al método indirecto que también se establece en la NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”. De conformidad con la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores” la Compañía también ha Re expresado los estados de flujo de efectivo comparativos.

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.

Lo anterior fue aprobado por el Consejo de Administración, previa opinión del Comité de Auditoría, así como del auditor externo.

Acosta Verde emitió su primer estado de flujos de efectivo bajo el método indirecto a partir del tercer trimestre de 2020.

Confirmamos que los cambios en la política contable no tienen algún impacto financiero ya que es solamente de presentación del estado de flujos de efectivo.

f. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Ingresos/gastos financieros. Los ingresos y costos financieros se componen de gastos por intereses e ingresos por intereses, intereses pagados, costo por pago anticipado de deuda, ingresos por rendimientos, instrumentos financieros, comisiones bancarias, pérdida y utilidad cambiaria.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Ingresos/gastos financieros. Los ingresos y costos financieros se componen de gastos por intereses e ingresos por intereses, intereses pagados, costo por pago anticipado de deuda, ingresos por rendimientos, instrumentos financieros, comisiones bancarias, pérdida y utilidad cambiaria.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Clasificación de derivados
Los derivados solo 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.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Ingresos/gastos financieros. Los ingresos y costos financieros, se componen de gastos por intereses e ingresos por intereses, intereses pagados, costo por pago anticipado de deuda, ingresos por rendimientos, instrumentos financieros, comisiones bancarias, pérdida y utilidad cambiaria.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Ver apartado “Información a revelar de las políticas contables significativas”, de esta sección.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos y dólares americanos excepto en donde se indique otra denominación)

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	31 de diciembre de 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 se presentaron los eventos más relevantes que se debieron principalmente a las siguientes transacciones:

a. Durante el primer trimestre 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).

b. El 28 de enero de 2020 la Compañía dispuso de $150,000 de la línea de crédito celebrada con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, generando intereses por $854, la tasa de interés es de TIIE más 2.5%.

c. El 10 de febrero de 2020 la Compañía liquidó el préstamo que obtuvo de EI AV 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.

d. 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.

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 incluye $150 de intereses generados a la fecha del pago.

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 $36,389, los intereses pagados por este crédito fueron $669.

g. 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.

h. El 8 de julio de 2020 mediante Resoluciones Adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad se aprobó la reducción de su capital social en la parte variable por la cantidad de $15,585 mediante reembolso en favor del accionista EI AV Fund L. P.

i. 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 Sociedad de fecha 23 de septiembre de 2020 por medio de las cuales se resolvió, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Sociedad de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Sociedad 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 sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad debido a los acuerdos establecidos (véase Nota 7). Esta fusión se considera fuera del alcance de las NIIF 3 – “Combinación de negocios” debido a que la entidad fusionada, que sería la adquirida, no representa un negocio en los términos definidos por dicha norma y se aplica NIIF 3 – “Pagos basados en acciones”. Véase Nota 8 en donde 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".

Información por segmentos

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

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

COVID-19

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como una pandemia. Todos los centros comerciales que opera la Compañía estuvieron parcialmente cerrados (por mandato federal, estatal o municipal) de abril a la primera semana de junio, permaneciendo operando principalmente los supermercados, tiendas departamentales, sucursales bancarias y restaurantes (entrega a domicilio). De igual forma, a esta fecha el tráfico de personas en los Centros Comerciales ha disminuido considerablemente. El proceso de apertura gradual ha comenzado en la segunda semana de junio y continuará conforme a las indicaciones del gobierno federal y estatal, continuaremos atentos a todas las indicaciones y protocolos para la puesta en marcha de nuestros centros comerciales.

La administración de la Compañía ha preparado planes para enfrentar esta contingencia y 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. Estos casos 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.
-Recuperar a más tardar en el 2021 la cartera vencida que se genere en este 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 suspensión de actividades de construcción se aplazaron las aperturas de los proyectos actualmente en desarrollo Santa Catarina y Ensenada.

Al 31 de diciembre de 2020 los centros comerciales se encuentran operando con negocios esenciales y no esenciales con restricciones de horarios y/o aforo, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.3%.

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 contingencia, por lo que 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 a la fecha de emisión de estos estados financieros.

Durante el cuarto trimestre de 2020 los efectos más significativos de la contingencia sanitaria fueron los siguientes:

-Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión por $114,820.

-Disminución en estimación para pérdidas crediticias esperadas de $4,092.

Autorización de los estados financieros:

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

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las del ejercicio anterior. A los fines de los estados financieros intermedios consolidados condensados, cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros consolidados anuales se han condensado en los estados financieros intermedios consolidados. Además, los resultados operativos de los períodos intermedios presentados no son necesariamente indicativos de los resultados que la Compañía habría tenido si se hubieran presentado anualmente. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados para el año finalizado el 31 de diciembre de 2019.

a. Bases de preparación

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

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, excepto que se especifique lo contrario.

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

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

La Compañía optó por la presentación de un solo estado de resultados integrales.
El estado consolidado de flujos de efectivo de la Compañía se presenta utilizando el método indirecto.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de 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 o riesgo país.

c. Impuestos a la utilidad

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

d. Beneficios a empleados – bono de largo plazo

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, los cuales pueden incluir incentivos de largo plazo que son pagables en un plazo mayor a 12 meses, sólo si los empleados permanecen en la entidad durante un período

de tiempo y se cumplen condiciones de mercado y / o desempeño definidas en los planes, los cuales son contabilizados de conformidad con la NIIF 2 - Pagos basados en acciones.

e. Flujo de efectivo

Con fecha efectiva 30 de septiembre de 2020 la Compañía cambió su política contable de presentación del estado de flujo para pasar del método directo al método indirecto que también se establece en la NIC 7 "Estado de Flujos de Efectivo". De conformidad con la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" la Compañía también ha re expresado los estados de flujo de efectivo comparativos.

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

f. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

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

a. Riesgos de mercado
b. Riesgos de moneda extranjera - tipo de cambio
c. Riesgos crediticio
d. Riesgos de liquidez

a. Riesgo de mercado: tasa de interés

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

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

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

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.

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 EI AV Fund, L.P. que se revela en la Nota 10, 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 7, 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 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.

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 a ofrecer. El riesgo crediticio se genera por la exposición de crédito a clientes, incluyendo cuentas por cobrar. Si no existe una calificación independiente, la Compañía evalúa el riesgo crediticio de los clientes, tomando en cuenta la posición financiera, experiencia pasada y otros factores tales como bajas históricas, recuperaciones netas y un análisis de los saldos de cuentas por cobrar más antiguas con reservas que generalmente se incrementan a medida que la cuenta por cobrar se va haciendo más antigua.

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 31 de diciembre de 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. Por lo tanto, no se excedieron los límites de crédito durante el período de informe 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 $48,237 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.

d. 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 capital de la deuda con las diferentes instituciones de crédito 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:

	Vencimientos				
Al 31 de diciembre de 2020	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar	$325,363				
Partes relacionadas	-				
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
	$538,869	$151,572	$306,101	$1,498,651	$7,459,410
Al 31 de diciembre de 2019	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar	$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	641,605
Instrumentos financieros derivados	3,415	-	-	12,313	26,812
Certificados bursátiles fiduciarios	86,918	79,387	162,760	663,916	3,471,986
	$681,449	$183,746	$853,216	$1,361,504	$6,888,581

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:

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

Nota 4 - Partes relacionadas:

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 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	
Entidad:	Cuentas por Cobrar	Cuentas por Pagar	Cuentas por Cobar	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 EI 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.

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	
	2020	2019
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	$ 135	$ 135
Intereses pagados		
El 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 5 - 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” con un plazo aproximado de 9 meses para cada uno, que serán propiedades de inversión las cuales se integran como sigue:

	2020	2019
Fideicomiso 3271 “Sendero Santa Catarina”	$ 453,499	$ 114,656
Fideicomiso 3401 “Sendero Ensenada”	67,228	-
Total de construcciones en proceso	$ 520,727	$ 114,656

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)	679,700
Fideicomiso 2629	758,200			(146,700)	611,500
Fideicomiso 2799	838,000			(10,400)	827,600
Fideicomiso 3271	242,845			-	242,845
Fideicomiso 3401	130,576			-	130,576
Terreno Cd. Juárez[b]	101,100			4,300	105,400
Terreno Reynosa[c]	246,000			(5,000)	241,000
Terreno Matamoros[d]	22,040			(340)	21,700
Terreno Santa Catarina[e]	25,480	-	-	820	26,300
Valor neto	$13,406,521	$ -	$ -	($649,300)[1]	$ 12,757,221

1. Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2020 en el modelo de valuación fueron los siguientes:

aEl modelo de valuación es bajo el enfoque de ingresos preponderantemente.
bSe proyectan flujos de efectivo operativos de cada centro comercial.
cSe descuentan los flujos a valor presente a una tasa promedio de 12.14% y una tasa de capitalización terminal de 8.65%.
dLos terrenos se revalúan con base en una metodología de comparables dentro del mercado.

Los principales datos de entrada proporcionados por la administración a los expertos valuadores que prepararon los avalúos al 31 de diciembre de 2020 consistieron en los siguientes:

(a)Ingresos proyectado por flujos de renta de locales (rent-roll).
(b)Tasa de renovación de contratos.
(c)Gastos de operación y no operativos proyectados.
(d)Tasas de ocupación de los centros comerciales.

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 para este cuarto trimestre de 2020 por $114,820. 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.

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.

(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.

Nota 6 - 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, 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.	2,676,274	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.	58,240	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. [b]	-	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. [c]	-	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. [d]	-	175,342
Total deuda	5,830,737	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 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 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:

	% de deuda	Importe de la deuda
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	8%	$ 240,000
Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S. de R. L. de C. V.	14%	420,000
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.	5%	150,000
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	10%	300,000
	100%	$ 3,000,000

(b)El 24 de agosto de 2018 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.

(d)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 (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, la Compañía ha cumplido con estas condiciones.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía realizó negociaciones con banco Banorte 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 por los próximos 12 meses a partir del 15 de mayo de 2020, así como una dispensa por el tiempo que, por petición 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.

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 a partir del 12 de junio de 2020 hasta el 14 de mayo de 2021, dispensa por el cierre de los centros comerciales debido a la contingencia, a partir del 12 de junio 2020 hasta el 14 de mayo de 2021, dispensa para constituir las reservas 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.

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

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	$ 555,103	$ 140,319	$ 3,049,984	$ 2,800,274	$ 25,278	$ 5,129,558
Obtención de préstamos	-	-	463,504	-	-	46,3504
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)	(3,465)	(7,477)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	$ 555,103	$ 140,319	$ 3,049,984	$ 2,800,274	$ 25,278	$ 5,129,558

(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
	$ 5,596,855

Nota 7 - Capital contable:

Mediante acta de asamblea celebrada el 7 de febrero de 2020 se acordaron los siguientes cambios en el capital social de la Compañía:

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. 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, 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.

Después de los cambios mencionados las acciones de la Compañía quedaron representadas de la siguiente manera:

Serie	Número de acciones
A Clase I	718
B Clase I	887
A Clase II	16,656,614
B Clase II	20,575,803
	37,234,022

Conforme lo requiere la NIC 33, el cálculo de la utilidad básica y diluida por acciones por todos los periodos 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 los períodos concluidos el 31 de diciembre de 2019 que se presentan:

	1 de enero al 31 de diciembre de 2019	1 de octubre al 31 de diciembre de 2019
Utilidad neta de participación controladora	$ 428,390	$ 146,382
Número de acciones después de Split	37,234,022	37,234,022

Así mismo, 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.

El 8 de julio de 2020 los accionistas de la sociedad aprobaron en resoluciones adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria reducir en su parte variable el capital social de la Compañía por $15,585 en favor del accionista EI AV Fund L.P.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las acciones de la Compañía quedaron con la siguiente estructura:

	Número de acciones		Importe	
Serie	2020	2019	2020	2019
A	-	31,550	-	$ 32
B	-	31,424	-	37,255
C	-	7,550	-	8
AA	-	31,550	-	32
BB	-	31,423	-	1,639,319
CC	-	7,550	-	539,622
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	-
			$ 5,925,603	$ 2,216,268

Después de los cambios anteriores y de acuerdo con la estructura final del capital social, los derechos que otorgan cada serie y clase de acciones son como sigue:

Acciones Serie A, las cuales podrán ser suscritas o adquiridas únicamente por los Accionistas de la Familia Acosta Verde ("FAV") y por cualquier Cesionario Permitido y que confieren a los Accionistas de FAV únicamente los derechos que se establecen en los estatutos para las acciones en general, y aquellos inherentes a los Accionistas de FAV, incluyendo el derecho a emitir un voto por acción en las Asambleas de Accionistas.

Acciones Serie B, las cuales únicamente podrán ser suscritas o adquiridas por EI AV Fund, L.P. ("EI AV"), o por cualquier Cesionario Permitido y que confieren a EI AV únicamente los derechos que se establecen en los estatutos para las Acciones en general, y aquellos inherentes a EI AV, incluyendo el derecho a emitir un voto por acción en las Asambleas de Accionistas.

Acciones Serie C, las cuales únicamente podrán ser suscritas o adquiridas por Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. ("PAC") y por cualquier Cesionario Permitido y que confieren a PAC únicamente los derechos que se establecen en los estatutos para las Acciones en general, y aquellos inherentes a PAC, incluyendo el derecho a emitir un voto por acción en las Asambleas de Accionistas.

Todas las acciones, dentro de sus respectivas series o subseries, según sea el caso, confieren los mismos derechos y obligaciones a sus accionistas.

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

Durante el mes de julio de 2020 se registró en libros la cancelación de una cuenta por cobrar que se tenía con el accionista Jesús Adrián Acosta Castellanos por la cantidad de $10,000.

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 Sociedad de fecha 23 de septiembre de 2020 por medio de las cuales se resolvió, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Sociedad de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Sociedad 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 sociedad fusionante que subsiste y Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. como sociedad fusionada que se extingue.

Después de la fusión, la estructura de las acciones queda de la siguiente manera:

Serie	Número de acciones	Importe
A (Representativas de la parte variable del capital social)	6,033,332	$ 2,925,540
B (Representativas de la parte fija del capital social)	1,605	63
Total	60,034,937	$ 2,925,603

Por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios por $28,213 y $20,794, respectivamente.

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.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social de la Compañía estaba integrado como sigue:

	2020	2019
Capital social fijo	$ 95	$ 95
Capital social variable	5,925,508	2,216,173
Saldo acumulado al final del periodo y año	$ 5,925,603	$ 2,216,268

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.

Nota 8 - Fusión:

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 Sociedad de fecha 23 de septiembre de 2020 por medio de las cuales se resolvió, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Sociedad de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Sociedad 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 sociedad 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. es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida bajo las leyes de México el 24 de noviembre de 2017. La Compañía es 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. El propósito corporativo de la Compañía es (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	3,723,861
Total activo	$ 3,729,394
Pasivo y Capital Contable	
Total capital contable	3,729,394
Total pasivo y capital contable	3,729,394

Por efecto de la fusión los activos no circulantes monetarios de PAC fueron eliminados contra su capital social. E capital social de la Sociedad no sufrió cambio alguno ya que no se realizó aumento de capital por tratarse de una fusión por absorción.

Con base en los acuerdos previamente establecidos derivado de la Operación de Fusión, se lleva a cabo la sustitución de la totalidad de las Acciones Serie C, las cuales únicamente podrían ser suscritas o adquiridas por PAC para entregar a los accionistas de PAC una Acción Serie A representativa del capital social de la Sociedad a razón de una por cada una.

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

Serie	Número de acciones	Importe
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
		$ 5,925,603

La tenencia accionaria posterior a la fusión tiene la siguiente estructura:

Serie	Número de acciones	Importe
A (Representativas de la parte variable del capital social)	6,033,332	$ 2,925,540
B (Representativas de la parte fija del capital social)	1,605	63
Total	60,034,937	$ 2,925,603

Nota 9 - Impuestos a la utilidad diferidos:

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 otras cuentas de capital	46,260	335
Al 31 de diciembre	($1,631,094)	($1,835,104)

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 $33,773, 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 21%, la cual incluye el impacto de la baja descrita en el párrafo anterior durante el primer trimestre del año.

Nota 10 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2020	2019	2020	2019
Costo de propiedades de inversión:				
Costo de venta de terreno	$ -	$ 11,500	$ -	$ 11,500
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	331,699	240,756	57,632	76,576
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	79,617	76,867	33,439	41,230
Arrendamientos	5,873	8,246	38	1,627
Depreciación y amortización	28,596	27,744	7,192	7,003
Proyectos de construcción	17,938	20,434	4,307	7,839
Mantenimiento	58,015	60,402	16,931	14,794
Gastos de oficina	7,321	6,848	2,278	2,575
Impuestos y derechos	493	286	196	46
Multas y recargos	-	25	-	-
Gastos varios	2,647	5,351	793	1,467
Gastos de personal	1,925	2,981	1,014	1,690
Gastos de viaje	2,268	7,351	820	2,132
Deterioro de cuentas por cobrar	44,028	4,698	1,428	(832)
Total	$ 580,420	$ 461,988	$ 126,068	$ 156,147

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 fusión de condiciones de valor de mercado de la Compañía y pagable en función de un evento de liquidez, para lo cual la Compañía consideró el aumento de capital que se explica en la Nota 7. Este gasto se presenta en el rubro de gasto por beneficios a empleados por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020.

Nota 11 - Gastos e ingresos financieros:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2020	2019	2020	2019
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	($ 454,973)	($ 554,140)	($ 103,277)	($ 133,935)
Intereses pagados a personas morales	(2,677)	(10,512)	(699)	(1,583)
Intereses pagados a partes relacionadas	8,966	(45,379)	-	(10,244)
Instrumentos financieros	(114,828)	(87,513)	(50,462)	3258
Comisiones bancarias	(1,694)	(8,704)	(259)	(6,202)
Intereses por derecho de arrendamiento	(18,809)	(18,535)	(4,710)	(4,680)
Pérdida cambiaria	(785,961)	(125,870)	(392,308)	(46,697)
Total de gastos financieros	($1,369,976)	($ 850,653)	($ 551,715)	($ 200,083)
Ingresos financieros:				
Intereses cobrados a partes relacionadas	$ 135	$ 135	$ 34	$ 34
Ingresos por intereses	1,596	2,025	292	498
Ingresos por rendimientos	58,441	37,452	8041	8,910
Instrumentos financieros	(23,756)	22,843	(11,106)	3,115
Utilidad cambiaria	979,756	128,957	177	48,520
Total de ingresos financieros	$ 1,016,172	$ 191,412	($ 2,562)	$ 61,077
Ingresos (gastos) financieros, neto	($ 353,804)	($ 659,241)	($ 554,277)	($ 139,006)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía tiene los siguientes activos y pasivos monetarios:

	Al 31 de diciembre de			
	2020		2019	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	$ 154,581	$ 3,083,690	$ 16,935	$ 319,148
Pasivos monetarios	-	-	(25,171)	(474,357)
Monetario activo (pasivo) neto	$ 154,581	$ 3,083,690	($ 8,236)	($ 155,209)

Nota 12 - Eventos posteriores:

En la preparación de los estados financieros la Compañía ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de diciembre de 2020 y hasta el 23 de febrero de 2020 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes que afectaran a los mismos.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Al 31 de diciembre de 2020 se presentaron los eventos más relevantes que se debieron principalmente a las siguientes transacciones:

a. Durante el primer trimestre 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).

b. El 28 de enero de 2020 la Compañía dispuso de $150,000 de la línea de crédito celebrada con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, generando intereses por $854, la tasa de interés es de TIIE más 2.5%.

c. El 10 de febrero de 2020 la Compañía liquidó el préstamo que obtuvo de EI AV 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.

d. 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.

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 incluye $150 de intereses generados a la fecha del pago.

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 $36,389, los intereses pagados por este crédito fueron $669.

g. 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.

h. El 8 de julio de 2020 mediante Resoluciones Adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad se aprobó la reducción de su capital social en la parte variable por la cantidad de $15,585 mediante reembolso en favor del accionista EI AV Fund L. P.

i. 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 Sociedad de fecha 23 de septiembre de 2020 por medio de las cuales se resolvió, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Sociedad de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Sociedad 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 sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad debido a los acuerdos establecidos (véase Nota 7). Esta fusión se considera fuera del alcance de las NIIF 3 – “Combinación de negocios” debido a que la entidad fusionada, que sería la adquirida, no representa un negocio en los términos definidos por dicha norma y se aplica NIIF 3 – “Pagos basados en acciones”. Véase Nota 8 en donde 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”.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las del ejercicio anterior. A los fines de los estados financieros intermedios consolidados condensados, cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros consolidados anuales se han condensado en los estados financieros intermedios consolidados. Además, los resultados operativos de los períodos intermedios presentados no son necesariamente indicativos de los resultados que la Compañía habría tenido si se hubieran presentado anualmente. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados para el año finalizado el 31 de diciembre de 2019.

a. Bases de preparación

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

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, excepto que se especifique lo contrario.

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

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

La Compañía optó por la presentación de un solo estado de resultados integrales.
El estado consolidado de flujos de efectivo de la Compañía se presenta utilizando el método indirecto.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de 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 o riesgo país.

c. Impuestos a la utilidad

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

d. Beneficios a empleados – bono de largo plazo

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, los cuales pueden incluir incentivos de largo plazo que son pagables en un plazo mayor a 12 meses, sólo si los empleados permanecen en la entidad durante un período

de tiempo y se cumplen condiciones de mercado y / o desempeño definidas en los planes, los cuales son contabilizados de conformidad con la NIIF 2 - Pagos basados en acciones.

e. Flujo de efectivo

Con fecha efectiva 30 de septiembre de 2020 la Compañía cambió su política contable de presentación del estado de flujo para pasar del método directo al método indirecto que también se establece en la NIC 7 "Estado de Flujos de Efectivo". De conformidad con la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" la Compañía también ha re expresado los estados de flujo de efectivo comparativos.

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

f. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

No aplica

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

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 23 de febrero de 2020 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes que afectaran a los mismos.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

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

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica