



CONTACTO  
01 (81) 4001 9800  
www.grupov.com

Pedro Ramírez Vázquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 01 de marzo de 2024

**INFORME QUE RINDE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS Y CRITERIOS CONTABLES Y DE INFORMACIÓN SEGUIDAS EN LA PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

A la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Acosta Verde S.A.B. de C.V.  
Presente.-

Estimados señores y señoras:

El suscrito, en mi carácter de Presidente del Consejo de Administración de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (la "Compañía"), con fundamento en el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, me permito rendir ante ustedes, en representación de dicho Consejo, el informe anual sobre las principales políticas y criterios contables y de información seguidas en la preparación de la información financiera, durante el ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

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

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía fueron clasificados atendiendo a su función, y en la Nota 21 se revelan los costos y gastos por naturaleza. Se presenta la utilidad de operación, debido a que muestra una evaluación objetiva de la eficiencia del negocio, considerando el sector en el que opera la Compañía.

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

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

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

b. Cambios en políticas contables y revelaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comenzó el 1 de enero de 2023:

- IFRS 7 - Contratos de seguros.
- Modificaciones a la NIC 8 - Definición de estimaciones contables.
- Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única.

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

- Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica No. 2 de las IFRS - Información a revelar sobre políticas contables

La Administración de la Compañía revisó las políticas contables y realizó actualizaciones a la información revelada en la nota 2. de políticas contables materiales, en ciertos casos de acuerdo con las modificaciones establecidas a la NIC 1.

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

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2023, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles, excepto por las siguientes modificaciones, las cuales la Compañía analizará una vez que sea adoptadas (1 de enero de 2024, fecha efectiva de adopción):

- Modificación a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos a corto y largo plazo, pasivos no circulantes con covenants - Modificaciones a la IFRS 16 - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior
- Modificaciones a la NIC 7 y IFRS 7 - Acuerdos de financiamiento con proveedores
- Modificaciones a la IFRS 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto.

c. Consolidación

*Subsidiarias*



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+52 (81) 1001 9800  
www.grupovar.com

Pedro Ramirez Vázquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

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

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

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

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

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gasto cuando se incurren. Los activos y los pasivos identificables adquiridos y los pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición.

La Compañía reconoce cualquier participación no controladora en la adquirida sobre la base de sus valores razonables o por la parte proporcional de la participación no controladora en los activos netos de la adquirida, según se elija en cada caso. El exceso de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como crédito mercantil. Si el total de la contraprestación transferida, el interés minoritario reconocido y las participaciones previamente medidas son 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.

Cuando se realizan reestructuras corporativas bajo control común, incluyendo fusiones que no califican como una adquisición de negocios, los activos netos de las entidades fusionadas se



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+01 (81) 1001 9800  
www.grupoav.com

Pedro Ramírez Vázquez 200 - L,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
B.J., México 66269

reflejan a su valor en libros antes de la fusión. No se realiza ningún ajuste para reflejar los valores razonables o reconocer nuevos activos o pasivos, ni se reconoce ningún crédito mercantil. Si hubiese alguna diferencia entre estos activos netos y alguna consideración pagada se reconoce en el capital contable y se presenta información comparativa.

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

La Nota 1 de los estados financieros consolidados enlista todas las subsidiarias importantes que son controladas por la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

#### *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 accionistas en su condición de tales. Un cambio en la participación resulta en un ajuste entre los valores en libros de las participaciones controladoras y no controladoras para reflejar sus participaciones relativas en la subsidiaria. La diferencia entre el monto del ajuste entre el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida y la participación no controladora se registra en el capital contable. Las ganancias o pérdidas por la venta de la participación no controladora también se registran en el capital contable.

#### *Venta o disposición de subsidiarias*

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

#### *Negocios conjuntos*

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

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



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+01 (81) 1001 9800  
www.grupoaav.com

Pedro Ramírez Vázquez #00 3,  
Valle Oriente, San Pedro García García,  
N.L., México 66269

### *Asociadas*

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

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

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

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

#### d. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### e. Efectivo restringido

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

De acuerdo al contrato del Fideicomiso 2284 (véase Nota 17) celebrado el 24 febrero de 2015, se establece un monto de efectivo que está restringido, que será destinado para cubrir cualquier faltante de recursos para el pago de intereses generados en una fecha de pago determinada siendo ésta el día 15 de cada mes. Esto deberá mantenerse hasta la fecha de



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+01 (81) 1001 9800  
www.grupovv.com

Pedro Ramirez Vazquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza Garcia,  
S.L.L., Mexico 66289

liquidación, en caso de que en alguna fecha de pago los recursos sean insuficientes el fiduciario podrá descontar del efectivo restringido el faltante para cubrir dicho pago.

f. Cuentas por cobrar a clientes

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

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

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las rentas en un periodo de 12 meses antes del 31 de diciembre de 2023 o 31 de diciembre de 2022, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. La Compañía consideró toda la información razonable y sustentable que estaba disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado y que es relevante para estimar las pérdidas crediticias esperadas. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía ha identificado el PIB y la tasa de desempleo del país como los factores más relevantes y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en estos factores.

g. Instrumentos financieros

*Activos financieros*

i. Clasificación

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

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



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+01 (81) 1001 9800  
www.grupoav.com

Pedro Ramírez Vazquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

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

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

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

ii. Reconocimiento y baja

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

iii. Medición

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

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

*Instrumentos de deuda*

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

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en ingresos y costos financieros. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **VR-ORI:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+51 (81) 1001 9800  
www.gruposav.com

Pedro Ramírez Vázquez 280 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos (gastos). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en ingresos y costos financieros y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- VR-resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos (gastos) en el periodo en el que surge.

#### iv. Deterioro

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

#### h. Instrumentos financieros derivados

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

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

#### i. Inmuebles y equipo

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

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

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





ACOSTAVERDE

CONTACTO  
011 (81) 1001 9800  
www.grupoav.com

Pedro Ramirez Vazquez 200 - L,  
Valle Oriente, San Pedro Garza Garcia,  
N.L., Mexico 66269

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+51 (81) 1001 9800  
www.grupoaav.com

Pedro Ramirez Vazquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

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

j. **Propiedades de inversión**

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

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

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

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

En los casos en los que el valor de las propiedades de inversión en construcción no pueda ser estimado confiablemente, pero para el cual la Compañía espera que el valor razonable de la propiedad sea determinable de manera confiable cuando se complete la construcción son valuadas a su costo menos deterioro, hasta el momento en que dicho valor razonable pueda ser medido de forma confiable o se completa la construcción, lo que ocurra primero. El valor razonable de las propiedades de inversión está basado en su valor de mercado, en mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si esta información no está disponible, la Compañía utiliza métodos de valoración alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o el enfoque de ingresos mediante flujos futuros de efectivo descontados. Las mediciones del valor razonable son realizadas para cada centro comercial en forma individual por peritos expertos independientes. En dichas mediciones se consideran las características particulares de cada propiedad y son la base para el valor en libros de cada propiedad en los estados financieros.

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



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+01 (81) 1001 9800  
www.grupocav.com

Pedro Ramirez Vazquez 200 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

El valor razonable de los terrenos se determina con base en una metodología de comparables dentro del mercado.

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

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

Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluirán hacia la Compañía y el costo se puede medir de forma fiable. Todas las demás reparaciones y costos de mantenimiento se cargan a gastos cuando se incurren. Cuando se reemplaza parte de una propiedad de inversión, el costo del reemplazo se incluye en el valor en libros de la propiedad y el valor razonable se reevalúa.

#### *Disposiciones*

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

#### k. 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 2t 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.



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
(01 (81) 1001 9800  
www.grupoviv.com

Pedro Ramírez Vázquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla.
- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla.

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

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

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

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

#### I. Deuda

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

Cuando la Compañía intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancialmente diferentes. Acosta Verde considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
001 (81) 1001 9800  
www.grupoar.com

Pedro Barrero Vazquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro García García,  
R.L., Mérida 66269

menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos analizados no cambiaron de forma relevante y la modificación no es sustancial, la diferencia entre: 1) el importe en libros del instrumento de deuda antes de la modificación, y 2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro del resultado integral de financiamiento.

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

m. Provisiones

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

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

n. Impuestos a la utilidad

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

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

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

- a. Si la Compañía concluye que no es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Compañía refleja el efecto de la incertidumbre al determinar la utilidad o pérdida fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales (bajo este supuesto, la Compañía refleja el efecto de la incertidumbre por cada posición fiscal incierta utilizando uno de los siguientes métodos,



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+01 (81) 1001 9800  
www.grupov.com

Pedro Ramírez Vázquez 200 3,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

que mejor prediga la resolución de la incertidumbre: i) el importe más probable, que corresponde al único importe más probable en un rango de posibles resultados o ii) el valor esperado, que corresponde a la suma de los importes ponderados por su probabilidad en un rango de resultados) o

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

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

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

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

- o. Beneficios a los empleados

#### *Planes de beneficios definidos*

Un plan de beneficios definidos es aquel que un empleado recibirá en su retiro, usualmente dependiente de uno o más factores tales como la edad, los años de servicio y la compensación. El pasivo reconocido en el estado de situación financiera con respecto a los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos al final del periodo contable. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo futuros estimados utilizando las tasas de los bonos del Gobierno de acuerdo con la NIC 19 para mercados no profundos, las cuales tienen plazos de vencimiento aproximados a los términos de la obligación. Las remediciones del pasivo por beneficios definidos que surgen de ajustes por la experiencia y cambios en las hipótesis actuariales se cargan o abonan al capital contable en el resultado integral dentro del periodo en que se producen. Los costos de servicios pasados se reconocen de manera inmediata en resultados.

#### *Beneficios por terminación*

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



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+51 (81) 1001 9800  
www.grupovv.com

Pedro Ramírez Márquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

#### *Beneficios a corto plazo*

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

#### *Participación de los trabajadores en las utilidades*

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

#### p. Pagos basados en acciones

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, a través de un plan de incentivos para la compensación en opciones de acciones de AV (véase Nota 19), las cuales se otorgan sólo si los empleados permanecen en la entidad durante un periodo de tiempo y / o se cumplen condiciones de mercado y / o desempeño definidas en los convenios de suscripción que se celebren con los empleados elegibles, los cuales son contabilizados de conformidad con la IFRS 2 - Pagos basados en acciones.

El valor razonable de los servicios recibidos en conformidad con el plan de opciones a empleados AV se reconoce como gasto durante el periodo irrevocable de servicio requerido, que es el periodo durante el cual se deben satisfacer todas las condiciones especificadas, con el aumento correspondiente en capital contable. El monto total del gasto a ser cargado a resultados se determina con referencia al valor razonable de las opciones en la fecha en que se otorgan considerando el modelo de valuación más apropiado de acuerdo a los términos y condiciones pactados en los convenios de suscripción con el empleado elegible.

El plan de opciones a empleados es administrado por el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número CIB/3751, el cual se consolida de acuerdo con los principios en la Nota 2c. Cuando las opciones se ejercen, el fideicomiso transfiere el monto apropiado de acciones al empleado. Los recursos que se reciben, neto de cualquier costo de transacción directamente atribuible a la transacción, se acredita a la cuenta capital social.

#### q. Capital social

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

*Clasificación de los instrumentos financieros emitidos por la Compañía como deuda o capital*



ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+01 (81) 1001 9800  
www.grupoav.com

Pedro Ramírez Vázquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Gárza García,  
N.L., México 66269

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

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

r. Resultado integral

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

s. 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.

t. Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce ingresos como sigue:

- i. Ingresos por arrendamiento de locales comerciales y derechos de arrendamiento
- ii. Ingresos por venta de propiedades clasificadas como inventario
- iii. Ingresos por servicios administrativos de centros comerciales, que se mencionan a continuación:
  - Ingresos por servicios de administración de proyectos.
  - Ingresos por servicios de administración de cartera.
  - Ingresos por servicios de comercialización.

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





ACOSTAVERDE

CONTACTO  
+01 (81) 1801 9800  
www.grupoav.com

Pedro Ramirez Vázquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro Garza García,  
N.L., México 66269

A partir de abril de 2020, con motivo de la contingencia sanitaria, la Compañía ha otorgado apoyo a los arrendatarios de los centros comerciales con descuentos en las rentas fijas. Estos descuentos son considerados modificaciones a los contratos de arrendamiento y, por lo tanto, los ingresos por renta a reconocer en el periodo restante del contrato son remediados para reconocer el efecto de los descuentos bajo el método de línea recta. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se incluye el efecto de estas modificaciones en el rubro de incentivos a arrendatarios por devengar en el estado de situación financiera.

Los ingresos por derechos de arrendamiento se reconocen dentro del renglón de ingresos por arrendamiento de inmuebles en el estado de resultados integrales. En los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 estos ingresos ascienden a \$17,737 y \$17,068, respectivamente.

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

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

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

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

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

Estos ingresos por servicios que se obtienen de la celebración de contratos y se reconocen a través del tiempo porque el cliente recibe y utiliza los beneficios simultáneamente cuando los ingresos derivados de la prestación de servicios pueden medirse razonablemente, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con el servicio, el grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido



ACOSTA VERDE

CONTACTO  
+01 (81) 1001 9800  
www.grupoav.com

Pedro Ramirez Vazquez 200 - 1,  
Valle Oriente, San Pedro (San) Garcia,  
N.L., México 66269

razonablemente y los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos razonablemente.

u. Moneda extranjera

*Moneda funcional y de presentación*

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

*Transacciones y saldos*

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

v. Utilidad por acción

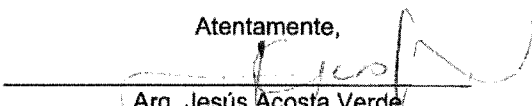
La utilidad básica por acción se computa dividiendo la utilidad neta atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

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.

Como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, y en nombre de dicho Consejo de Administración, reitero nuestro compromiso de realizar en todo momento nuestros deberes en beneficio de nuestros accionistas, por medio de procesos transparentes y de conformidad con las leyes aplicables. El presente informe fue aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Atentamente,

  
Arq. Jesús Acosta Verde  
Presidente del Consejo de  
Administración de "ACOSTA  
VERDE", S.A.B. DE C.V.