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

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

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 05 de marzo de 2026

INFORME QUE RINDE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 2025.

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 y es un indicador importante en la evaluación de los resultados.

La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios y costos y gastos de operación.

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.

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

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

b. Cambios en políticas contables y revelaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía adoptó las siguientes modificaciones vigentes a partir del 1 de enero de 2025, las cuales no tuvieron ningún impacto en la posición financiera o resultados de operación de la Compañía:

- Modificaciones a la NIC 21 - Falta de convertibilidad para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y qué tipo de cambio al contado utilizar cuando no lo sea.

Como resultado de la adopción de esta modificación a la NIC 21 la Compañía no tuvo ningún impacto material en los montos reconocidos o revelaciones en periodos anteriores o el periodo actual y no se espera que afecte significativamente los futuros.

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

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2025, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía.

La evaluación de la Compañía sobre los efectos de estas normas se describe a continuación:

a) Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica, y para incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones:

- Aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- Aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);
- Agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y
- Actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

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

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

La Compañía no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

b) NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 Presentación de estados financieros, introduciendo nuevos requisitos que ayudarán a lograr la comparabilidad del desempeño financiero de entidades similares y brindarán información más relevante y transparencia a los usuarios. Si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o la medición de partidas en los estados financieros, se espera que sus impactos en la presentación y revelación sean generalizados, en particular aquellos relacionados con el estado de resultados y la inclusión de medidas de desempeño definidas por la administración dentro de los estados financieros.

La administración está evaluando actualmente las implicaciones detalladas de la aplicación de la nueva norma en los estados financieros consolidados de la Compañía. A partir de la evaluación preliminar de alto nivel realizada, se han identificado los siguientes impactos potenciales:

- Aunque la adopción de la NIIF 18 no tendrá impacto en la utilidad neta de la Compañía, la Compañía espera que la agrupación de partidas de ingresos y gastos en el estado de resultados en las nuevas categorías afecte la forma en que se calcula y se informa la utilidad de operación. De la evaluación de impacto de alto nivel que ha realizado la Compañía, los siguientes elementos podrían afectar potencialmente la utilidad de operación:
-
    i. Las diferencias de cambio de moneda extranjera que actualmente se agregan en la partida 'otros ingresos y otras ganancias/(pérdidas) - neto' en la utilidad de operación podrían tener que desagregarse, con algunas ganancias o pérdidas de cambio de moneda extranjera presentadas debajo de la utilidad de operación.
    ii. La NIIF 18 tiene requisitos específicos sobre la categoría en la que se reconocen las ganancias o pérdidas de derivados, que es la misma categoría que los ingresos y gastos afectados por el riesgo que se está gestionando con el derivado. Aunque la Compañía actualmente reconoce algunas ganancias o pérdidas en la utilidad de operación y otras en los costos financieros, podría haber un cambio en el lugar donde se reconocen estas ganancias o pérdidas, y la Compañía actualmente está evaluando la necesidad de un cambio.

- La Compañía no espera que haya un cambio significativo en la información que actualmente se revela en las notas porque el requisito de revelar información material permanece sin cambios; sin embargo, la forma en que se agrupa la información podría cambiar como resultado de los principios de agregación/desagregación. Además, habrá nuevas revelaciones significativas requeridas para:

    i. medidas de desempeño definidas por la administración;
    ii. un desglose de la naturaleza de los gastos para las partidas presentadas por función en la categoría operativa del estado de resultados: este desglose solo se requiere para ciertas naturalezas de gastos; y
    iii. para el primer período anual de aplicación de la NIIF 18, una conciliación de cada partida del estado de resultados entre los montos reformulados presentados aplicando la NIIF 18 y los montos presentados previamente aplicando la NIC 1.

- Desde la perspectiva del estado de flujos de efectivo, habrá cambios en la forma en que se presentan los intereses recibidos y los intereses pagados. Los intereses pagados se presentarán como flujos de efectivo de financiamiento y los intereses recibidos como flujos de efectivo de inversión, lo que supone un cambio respecto de la presentación actual como parte de los flujos de efectivo operativos.

La Compañía aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor obligatoria del 1 de enero de 2027. Se requiere la aplicación retrospectiva, por lo que la información comparativa para el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2026 se reformulará de conformidad con la NIIF 18.

Consolidación

Subsidiarias

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

Cuando se realizan combinaciones mediante adquisiciones de negocios, 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 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

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

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

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 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 2025 y 2024.

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

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

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

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.

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.

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

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

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.

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 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.

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 2025 o 31 de diciembre de 2024, 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

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

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

país como los factores más relevantes y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en estos factores.

Instrumentos financieros

Activos financieros

i. Clasificación

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

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

Aquellos que se miden a costo amortizado.

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

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

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

ii. Reconocimiento y baja

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

iii. Medición

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

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

Instrumentos de deuda

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

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

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 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.

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.

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

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

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.

Inmuebles y equipo

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

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

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

i. Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de los terrenos, y

ii. Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición del terreno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTACTO
+01 (81) 1001 9800
www.grupoav.com
Pedro Ramírez Vázquez 200 - 1,
Valle Oriente, San Pedro Garza García,
N.L., México 66269

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.

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 calificados, 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.

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

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

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

operativos. En la Nota 2s 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.

Atentamente,

Lisa Rae Reichenbach
Presidente del Consejo de
Administración de “ACOSTA
VERDE”, S.A.B. DE C.V.