

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Financieros Consolidados Condensados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los
periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido	Página
Estados financieros consolidados condensados:	
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados integrales	4
Estados de cambios en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas sobre los estados financieros consolidados condensados	7 a 26

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

Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 3,414,058	\$ 3,554,467
Cuentas por cobrar		20,049	29,341
Partes relacionadas	4	5,145	4,830
Otras cuentas por cobrar		1,705	3,180
Pagos anticipados		1,449	1,348
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	22,221	45,557
Impuestos por recuperar		143,740	166,502
Total activo circulante		3,608,367	3,805,225
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	5	49,852	49,852
Propiedades de inversión	5	14,333,500	13,702,500
Inmuebles y equipo, neto		111,641	116,593
Efectivo restringido		157,499	133,865
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	48,323	68,726
Depósitos en garantía		24,346	23,449
Activos intangibles		4,360	3,862
Activo por derecho de uso		130,505	134,927
Instrumentos financieros derivados		113,470	62,689
Inversiones en negocios conjuntos		200,608	193,617
Impuestos a la utilidad diferidos		-	20,320
Total activo no circulante		15,174,104	14,510,400
Total activo		\$ 18,782,471	\$ 18,315,625
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	6	\$ 302,493	\$ 260,093
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		235,264	232,500
Pasivo por arrendamiento		17,339	17,780
Partes relacionadas		-	6,440
Impuestos a la utilidad		23,104	30,309
Total pasivo circulante		578,200	547,122
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	6	5,153,508	5,417,919
Pasivo por arrendamiento no circulante		148,984	144,214
Ingresos diferidos no circulante		39,393	28,944
Instrumentos financieros derivados		42,300	42,725
Impuestos a la utilidad diferidos		1,717,015	1,678,370
Beneficios a los empleados		4,686	4,119
Total pasivo no circulante		7,105,886	7,316,291
Total pasivo		7,684,086	7,863,413
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	7	5,925,603	5,925,603
Prima en suscripción de acciones		37,904	37,904
Utilidades acumuladas		3,937,636	3,418,014
Otras cuentas de capital		(114,943)	(114,943)
Otros resultados integrales		(2,153)	(2,094)
Total participación controladora		9,784,047	9,264,484
Participación no controladora		1,314,338	1,187,728
Total capital contable		11,098,385	10,452,212
Total pasivo y capital contable		\$ 18,782,471	\$ 18,315,625

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

Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General

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

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralor

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

Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	1 de enero al		1 de octubre al	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos por:					
Arrendamiento de inmuebles		\$ 1,161,121	\$ 976,208	\$ 304,609	\$ 264,072
Venta de propiedades		-	92,400	-	77,400
Servicios de administración		75,371	94,115	24,142	17,152
		<u>1,236,492</u>	<u>1,162,723</u>	<u>328,751</u>	<u>358,624</u>
Gastos de operación	9	(465,979)	(418,993)	(115,667)	(117,312)
Gastos de operación de servicios de administración y come	10	-	-	-	-
Costo de ventas de propiedades de inversión		-	(114,300)	-	(105,500)
Valuación de propiedades de inversión	5	631,000	587,087	199,600	327,087
Otros ingresos, neto		2,974	(7,408)	994	(15,140)
		<u>1,404,487</u>	<u>1,209,109</u>	<u>413,678</u>	<u>447,759</u>
Utilidad de operación					
Ingresos financieros	10	458,448	582,581	54,017	280,033
Gastos financieros	10	(1,027,556)	(803,059)	(305,284)	(326,697)
		<u>(569,108)</u>	<u>(220,478)</u>	<u>(251,267)</u>	<u>(46,664)</u>
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas		9,174	1,639	7,559	3,220
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		844,553	990,270	169,970	404,315
Impuestos a la utilidad	8	(172,601)	(120,370)	(53,131)	22,587
Utilidad neta del año		<u>671,952</u>	<u>869,900</u>	<u>116,839</u>	<u>426,902</u>
Otras partidas del resultado integral					
Partidas que no se reclasificarán a resultados:					
Remediación de pasivo laboral		(59)	(4)	(59)	(4)
Resultado integral del año		<u>\$ 671,893</u>	<u>\$ 869,896</u>	<u>\$ 116,780</u>	<u>\$ 426,898</u>
Resultado integral atribuible a:					
Participación controladora		\$ 519,563	\$ 677,508	\$ 80,916	\$ 326,996
Participación no controladora		152,330	192,388	35,864	99,902
		<u>\$ 671,893</u>	<u>\$ 869,896</u>	<u>\$ 116,780</u>	<u>\$ 426,898</u>
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)		\$ 8.65	\$ 11.29	\$ 1.35	\$ 5.45
Utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)		\$ 6.75	\$ 8.81	\$ 1.05	\$ 4.25

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


Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General


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

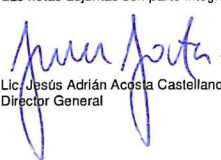

Lic. Rosalinda Fernández Castellón
Contralora

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
 Estados Consolidados Condensados de Cambios en el Capital Contable
 Periodo que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Otras cuentas de capital	Otros resultados Integrales	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2021		\$ 5,925,603	\$ 37,904	\$ 2,740,502	\$ (114,943)	\$ (2,090)	\$ 8,586,976	\$ 1,025,527	\$ 9,612,503
Distribución de utilidades	7	-	-	-	-	-	-	(30,187)	(30,187)
Resultado integral del año		-	-	677,512	-	(4)	677,508	192,388	869,896
Saldos al 31 de diciembre de 2021		5,925,603	37,904	3,418,014	(114,943)	(2,094)	9,264,484	1,187,728	10,452,212
Distribución de utilidades	7	-	-	-	-	-	-	(25,720)	(25,720)
Resultado integral del año		-	-	519,622	-	(59)	519,563	152,330	671,893
Saldos al 31 de diciembre de 2022		\$ 5,925,603	\$ 37,904	\$ 3,937,636	\$ (114,943)	\$ (2,153)	\$ 9,784,047	\$ 1,314,338	\$ 11,098,385

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


 Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
 Director General


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


 Lic. Rosalinda Fernández Castillón
 Contralora

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

Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		\$ 671,893	\$ 869,896
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		27,899	28,523
Deterioro de clientes		(4,290)	(24,988)
Pérdida en venta de terreno, neta		-	21,900
Deterioro de construcciones en proceso		-	17,376
Impuestos a la utilidad diferido		172,576	120,370
Valor razonable de propiedades de inversión		(631,000)	(587,087)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados		(9,174)	(1,639)
Beneficios a empleados		568	(1,255)
Valuación de instrumentos financieros		(51,206)	(126,007)
Intereses a favor		(74,002)	(27,937)
Intereses y comisiones a cargo		532,733	471,701
Subtotal		<u>635,997</u>	<u>760,853</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		13,581	66,316
Otras cuentas por cobrar		1,612	1,545
Incentivos a arrendatarios por devengar		43,739	5,987
Partes relacionadas		(6,756)	6,653
Pagos anticipados		(101)	3,740
Impuestos por recuperar		22,762	132,495
Depósitos en garantía		(897)	(1,031)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		13,078	(91,197)
Impuestos a la utilidad		(120,817)	(63,789)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		<u>602,198</u>	<u>821,572</u>
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión		-	(10,193)
Intereses y rendimientos cobrados		74,002	27,937
Utilidades recibidas de negocio conjunto		-	8,184
Venta de propiedades		-	92,400
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles		(13,505)	(13,347)
Inversión en acciones de negocio conjunto		-	(1,107)
Flujos netos de efectivo generados en o por actividades de inversión		<u>60,497</u>	<u>103,874</u>
Actividades de financiamiento			
Distribución de utilidades a los fideicomitentes-fideicomisarios		(23,537)	(30,187)
Préstamos recibidos de instituciones financieras		-	294,089
Pago de préstamos bancarios		(87,803)	(319,952)
Pago de otros préstamos		(4,939)	(1,721)
Pago de certificados bursátiles		(136,022)	(126,330)
Intereses y comisiones pagadas		(509,662)	(433,476)
Pagos de capital por arrendamientos		(16,775)	(17,359)
Prima instrumentos financieros derivados		-	(2,190)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados		(733)	(21,361)
Efectivo restringido		(23,633)	(14,284)
Flujos netos de efectivo utilizados en o por actividades de financiamiento		<u>(803,104)</u>	<u>(672,771)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(140,409)</u>	<u>252,675</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		<u>3,554,467</u>	<u>3,301,792</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>\$ 3,414,058</u>	<u>\$ 3,554,467</u>

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


Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General


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


Lic. Rosalinda Fernández Castellón
Contralora

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, y dólares americanos, excepto tipos de cambio)

Nota 1 - Información general:

Acosta Verde, S. A. B. de C. V., ("la Compañía" o "AV"), es la tenedora del grupo de empresas identificado como Grupo Acosta Verde. La actividad principal de la Compañía consiste en la tenencia de acciones de otras compañías, en posición mayoritaria, que tienen como actividad principal el desarrollo, promoción, compra-venta, arrendamiento, subarrendamiento, construcción y administración de toda clase de bienes inmuebles, principalmente los relacionados con centros comerciales.

La Compañía desarrolla sus actividades a través de sus subsidiarias y de las subsidiarias de éstas, que son las siguientes:

	% de tenencia	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
AV Promotora, S. de R. L. de C. V. ¹⁾	100	100
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora San Roque, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Fundadores, S. A. de C. V.	100	100
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V. ¹⁾	100	100
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100
Corporativo AV, S. de R. L. de C. V.	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/2364	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2368	75.26	75.26
Fideicomiso Irrevocable CIB/2369	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2370	75.60	75.60
Fideicomiso Irrevocable CIB/2499	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2629	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2799	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3271	40	40
Fideicomiso Irrevocable CIB/3401	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3751	100	100

1) El 19 de noviembre de 2021, la Compañía realizó una reestructura donde se fusionaron diferentes Compañías, dicha reestructura se detalla en la Nota 2a.

Al 31 de diciembre de 2022 no existen transacciones importantes que revelar. Al 31 de diciembre de 2021 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

- El 11 de febrero de 2021 se renovó el crédito con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte) contratados el 13 de noviembre de 2020 por \$20,364.
- El 11 de febrero se hizo una disposición de crédito con Banco Banorte por \$3,974 (Nota 6).
- El 12 de marzo de 2021 se renovó el crédito con Banco Banorte contratado el 14 de diciembre de 2020 por \$33,120.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

- d. El 11 de marzo de 2021 inició operaciones el centro comercial Plaza Sendero Santa Catarina.
- e. Derivado de la reforma en materia laboral aprobada en abril de 2021 y que entró en vigor en agosto de 2021 (posteriormente la autoridad otorgó prórroga de 1 mes) para efectos fiscales y legales la Compañía, en cumplimiento, realizó una reestructura corporativa que se resume en las siguientes actividades:
- Transfirió a sus empleados corporativos de Nomcor, S. de R. L. de C. V. a la compañía sub-holding AV Promotora, S. de R. L. de C. V. transformando esta última en una Compañía de Servicios Compartidos y Servicios Especializados, de acuerdo a las nuevas regulaciones, manteniendo y respetando las condiciones actuales de trabajo, subsistiendo todos los derechos que los colaboradores han generado a la fecha de transferencia en los mismos términos y condiciones. Para ello, mediante Asamblea de Socios celebrada el 7 de julio de 2021 se aprobó modificar el objeto social y reformar los estatutos sociales referentes a la prestación de servicios independientes y/o especializados relacionados con la asesoría en el ámbito legal, laboral, contable, capital humano, información tecnológica, integración de proyectos, calidad y prevención de procesos, contabilidad, tesorería, cobranza, atención a clientes y en general cualquier otro relacionado con la prestación de servicios de administración y consultoría a terceros, y a sociedades filiales o afiliadas en México o el extranjero, en el ejercicio de la libertad de trabajo contenida en el artículo 5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 - La compañía sub-holding es quien presta los servicios especializados a otras subsidiarias de AV y concentra los ingresos y gastos de personal.
 - Transfirió a los empleados de Eje Empresarial, S. de R. L. de C. V. a cada una de las administraciones de los centros comerciales, operadas por terceras partes no relacionadas a Acosta Verde, S. A. B de C. V., lo anterior manteniendo y respetando las condiciones actuales de trabajo, subsistiendo todos los derechos que los colaboradores han generado a la fecha de transferencia en los mismos términos y condiciones.
 - Las transferencias de los empleados a las administraciones de los centros comerciales provocaron que a partir de la fecha de transferencia AV ya no genere ciertos ingresos por servicios de administración ni sus costos asociados referente a los servicios que prestaba a los centros comerciales.
 - Derivado de lo descrito anteriormente algunas compañías subsidiarias se quedaron sin operaciones por lo que la administración decidió fusionarlas. Esta transacción de fusión se describe en la Nota 2a.
- f. El 13 de octubre de 2021 entró en vigor el Plan de Incentivos para la compensación en opciones de acciones para funcionarios y empleados de la Compañía (el Plan), mediante el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número CIB/3751, dicho plan fue aprobado por el Consejo de Administración el 8 de abril de 2021 y el 26 de abril de 2021 fue autorizado con la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. Conforme al Plan, la Compañía otorgará a ciertos de sus funcionarios una opción para suscribir y pagar cierto número de acciones conforme a los términos y condiciones que se establezcan en convenios de suscripción individuales con cada empleado.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Al 31 de diciembre de 2021, el análisis de la fecha de otorgamiento ("grant date"), indica que de acuerdo a los requerimientos de la NIIF 2 - Pagos basados en acciones, al cierre del ejercicio 2021 no se alcanzó con dicha fecha de otorgamiento, ya que, aunque el Plan de Incentivos fue aprobado por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración, no se ha formalizado el entendimiento mutuo entre la Compañía y los funcionarios, el cual será documentado en convenios de suscripción, los cuales establecerán el periodo de otorgamiento, número de opciones asignadas, entre otras condiciones y no se han celebrado al cierre del ejercicio 2021. Los funcionarios elegibles no han sido comunicados respecto de los detalles de los términos y condiciones del Plan de Incentivos. El Consejo de Administración ha sido facultado por la Asamblea de Accionistas para seleccionar a los funcionarios elegibles que participarán en el Plan de Incentivos, utilizando como instrumento para formalizar tanto la oferta como la aceptación, convenios individuales de suscripción.

Al formalizarse los convenios individuales de suscripción con los ejecutivos se alcanzará la fecha de otorgamiento, la cual será la fecha de valuación del Plan de Incentivos.

- g. El 11 de noviembre de 2021 se vendió el inmueble de 140,787 metros cuadrados, ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua por \$77,400 (véase Nota 5).

Información por segmentos

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

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

COVID-19

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad causada por el coronavirus SARS-CoV-2 ("COVID-19") como una pandemia. A partir de marzo del año 2020, todos los centros comerciales que opera la Compañía estuvieron ajustando su operación apegados a las medidas de salud impuestas por las autoridades federales, estatales y municipales.

- A raíz de las restricciones de movilidad emitidas por el gobierno federal, durante el segundo trimestre de 2020 los centros comerciales estuvieron operando con los negocios esenciales y no esenciales con restricciones de aforo, horario y/o de grupos vulnerables.

Al 31 de diciembre de 2022, los centros comerciales se encontraban operando con una tasa promedio de ocupación del portafolio total en operación de 92.9% (90.7% al 31 de diciembre de 2021).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2023, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las del ejercicio anterior. A los fines de los estados financieros intermedios consolidados condensados, cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros consolidados anuales se han condensado en los estados financieros intermedios consolidados. Además, los resultados operativos de los períodos intermedios presentados no son necesariamente indicativos de los resultados que la Compañía habría tenido si se hubieran presentado anualmente. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados para el año finalizado el 31 de diciembre de 2021:

a. Bases de preparación

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

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, excepto que se especifique lo contrario.

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Reestructura corporativa

Los estados financieros consolidados incluyen los activos netos de las siguientes compañías que fueron fusionadas a partir del 19 de noviembre de 2021 en una transacción bajo control común y contabilizada de acuerdo a la política contable descrita más adelante para estas transacciones.

AV Promotora, S. de R. L. de C. V., Compañía que subsiste, fusionó a las siguientes subsidiarias (Compañías fusionadas):

- Centros Comerciales Eficientes, S. A. de C. V. (operadora de Centros Comerciales y dueña de la marca Sendero)
- Nomcor, S. de R. L. de C. V. (empresa de personal corporativo)
- Eje Empresarial, S. de R. L. de C. V. (empresa de personal de centros comerciales)
- Espacios Comerciales Veracruz, S. A. de C. V. (sin operaciones)
- Servicios Corporativos AV, S. A. de C. V. (sin operaciones)
- Espacios Comerciales Talamas, S. de R. L. de C. V. (sin operaciones)
- Espacios Comerciales Acapulco, S. A. de C. V. (sin operaciones)
- Promavace, S. A. de C. V. (sin operaciones)
- Espacios Comerciales Los Cabos, S. A. de C. V. (sin operaciones)
- Espacios Comerciales Tijuana, S. A. de C. V. (sin operaciones)

Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V., Compañía que subsiste, fusionó a las siguientes subsidiarias (Compañías fusionadas):

- Espacios Comerciales Villahermosa, S. A. de C. V. (sin operaciones)
- Plaza Comercial Villahermosa, S. A. de C. V. (sin operaciones)

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

c. Impuestos a la utilidad

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

d. Beneficios a empleados - bono de largo plazo

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, a través de un plan de incentivos para la compensación en opciones de acciones de AV, los cuales pueden incluir incentivos de largo plazo que son pagables en un plazo mayor a 12 meses, sólo si los empleados permanecen en la entidad durante un período de tiempo y / 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 NIIF 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 con el aumento correspondiente en capital. El monto total del gasto a

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

ser cargado a resultados se determina con referencia al valor de las opciones otorgadas según sea pactado en los convenios de suscripción con el empleado elegible.

- Incluyendo cualquier condición de desempeño del mercado (por ejemplo, el precio de la acción de una entidad).
- Excluyendo el impacto de cualquier servicio y condiciones que otorguen el derecho que no correspondan al desempeño del mercado (por ejemplo, rentabilidad, objetivos de crecimiento en venta y la permanencia como empleado por un periodo de tiempo determinado).
- Incluyendo el impacto de cualquier servicio o condiciones de desempeño que no correspondan al mercado que otorguen el derecho (por ejemplo, el requerimiento que tienen los empleados para ahorrar o mantener acciones por un periodo específico de tiempo).

El gasto total se reconoce durante el periodo de irrevocabilidad, que es el periodo durante el cual se deben satisfacer todas las condiciones irrevocables especificadas. Al final de cada periodo de reporte, la Compañía revisa las estimaciones del número de opciones que espera otorgar con base en las condiciones de otorgamiento distintas del mercado y condiciones de servicios. Se reconoce el impacto de la revisión de la estimación original, si existiera, en el estado de resultados, con un ajuste correspondiente en el capital.

El plan de opciones a empleados es administrado por el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número CIB/3751. 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.

e. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

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

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

- a. Riesgo de mercado: tasa de interés

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

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

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

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 6.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, si la TIIE a 28 días se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%) manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera desfavorable en los resultados integrales por \$26,989 y \$27,890, respectivamente.

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

- b. Riesgo de moneda extranjera: tipo de cambio

El riesgo de moneda extranjera es el relacionado con el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en el tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene efectivo en bancos por US\$160,184, el cual genera exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 si el tipo de cambio del peso frente al dólar norteamericano se hubiera devaluado / revaluado en \$1 peso por dólar manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera favorable / desfavorable en los resultados integrales por \$160,184 y \$153,802, respectivamente.

c. Riesgo crediticio

La Compañía es responsable de administrar y analizar el riesgo crediticio de cada uno de sus clientes nuevos antes de establecer los términos y condiciones de pago. El riesgo crediticio se genera por la exposición de crédito a clientes, incluyendo cuentas por cobrar. Si no existe una calificación independiente, la Compañía evalúa el riesgo crediticio de los clientes, tomando en cuenta la posición financiera, experiencia pasada y otros factores tales como bajas históricas, recuperaciones netas y un análisis de los saldos de cuentas por cobrar más antiguas con reservas que generalmente se incrementan a medida que la cuenta por cobrar se va haciendo más antigua.

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

La Compañía tiene un riesgo de crédito limitado, ya que las cuentas por cobrar se cobran dentro de un término no mayor a 90 días. Durante el período de informe no se excedieron los límites de crédito y la administración no espera pérdidas significativas por incumplimiento de los clientes. Las concentraciones de riesgo crediticio en relación con las cuentas por cobrar son limitadas debido a que la base de clientes de la Compañía es grande y no está relacionada.

La Compañía determina su provisión de deterioro de cuentas por cobrar considerando la probabilidad de recuperación con base en experiencias pasadas, tomando en cuenta las tendencias actuales de cobranza, así como los factores económicos generales, incluyendo las tasas de bancarrota. Las cuentas por cobrar son completamente reservadas cuando existen problemas específicos de cobranza; con base en las experiencias pasadas. Además, los problemas de cobranza tales como la bancarrota o catástrofes también se toman en cuenta. El análisis de las cuentas por cobrar se realiza mensualmente, y la provisión de deterioro de cuentas por cobrar se ajusta en los resultados.

La Compañía continuamente evalúa las condiciones de crédito de sus clientes. La Compañía realiza diversas y distintas acciones para recuperar cuentas vencidas, incluyendo el uso de correos electrónicos, cartas de cobranza enviadas al cliente y llamadas directas.

La Compañía evalúa económicamente los esfuerzos necesarios para iniciar procesos legales para recuperar los saldos vencidos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la provisión de deterioro fue de \$14,472 y \$19,642, respectivamente.

La Compañía considera esta reserva suficiente para cubrir la pérdida probable de cuentas por cobrar; sin embargo, no puede asegurar que no se requerirá incrementar la cantidad de esta reserva.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Riesgo de liquidez

El departamento de finanzas de la Compañía monitorea constantemente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez de la Compañía, lo que permite mantener suficiente efectivo e inversión con disposición inmediata para cumplir con las necesidades operativas, así como para mantener flexibilidad a través de líneas de crédito abiertas sin utilizar y comprometidas. La Compañía realiza monitoreos regulares y toma decisiones considerando cumplir con los límites o cláusulas establecidas en los contratos de deuda. Las proyecciones consideran los planes de financiamiento de la Compañía, el cumplimiento de las cláusulas, de las tasas mínimas de liquidez y los requerimientos internos legales o regulatorios.

A continuación se presentan los flujos de efectivo proyectados y los desembolsos de pasivos financieros incluidos en el estado de situación financiera, en la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago:

Al 31 de diciembre de 2022	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 235,264				
Deuda financiera	109,902	\$ 86,649	\$ 175,349	\$ 1,104,526	\$ 2,798,371
Pasivo por arrendamiento	4,424	4,296	8,829	35,248	591,729
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	42,300	-
Certificados bursátiles fiduciarios	95,779	85,387	177,566	827,181	2,297,831
	<u>\$ 445,369</u>	<u>\$ 176,332</u>	<u>\$ 361,744</u>	<u>\$ 2,009,255</u>	<u>\$ 5,687,931</u>

Al 31 de diciembre de 2021	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 232,500				
Deuda financiera	85,258	\$ 81,005	\$ 179,094	\$ 794,127	\$ 3,390,165
Pasivo por arrendamiento	4,463	4,333	8,769	33,863	608,784
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	42,725	-
Certificados bursátiles fiduciarios	93,513	83,363	172,491	803,613	2,668,372
	<u>\$ 415,734</u>	<u>\$ 168,701</u>	<u>\$ 360,354</u>	<u>\$ 1,674,328</u>	<u>\$ 6,667,321</u>

Administración del capital

La estructura de capital de la Compañía incluye efectivo y equivalentes de efectivo y capital contable, que incluye el capital y utilidades acumuladas netas de reservas. Históricamente, la Compañía ha invertido recursos sustanciales en bienes de capital para expandir sus operaciones a través de la reinversión de utilidades. La Compañía no tiene una política establecida para declarar dividendos.

La Administración de la Compañía revisa anualmente la estructura de capital cuando presenta el presupuesto al consejo directivo. Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son: salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas y mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

A los efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Compañía monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el balance general consolidado menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable, según el balance general consolidado más la deuda neta.

La razón de apalancamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue como sigue:

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Total préstamos	6	\$ 3,020,444	\$ 3,109,024
Deuda Fideicomiso 2284	6	2,435,557	2,568,988
Menos: Efectivo restringido		(157,499)	(133,865)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(3,414,058)</u>	<u>(3,554,467)</u>
Deuda neta		1,884,444	1,989,680
Total capital contable		<u>11,098,385</u>	<u>10,452,212</u>
Total capital y deuda		<u>\$ 12,982,829</u>	<u>\$ 12,441,892</u>
Razón de apalancamiento		<u>15%</u>	<u>16%</u>

Nota 4 - Partes relacionadas:

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Partes relacionadas circulantes				
Afiliadas:				
Fideicomiso CIB 2715	\$ 4,572	\$ -	\$ 4,257	\$ 6,440
Accionistas	573 ^{a)}	-	573 ^{a)}	-
Total circulante	<u>\$ 5,145</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,830</u>	<u>\$ 6,440</u>

- a. Corresponde a préstamos otorgados a accionistas, los cuales tienen vigencia de un año y causan intereses a una tasa fija anual de 9.00%.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 143	\$ 137

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

Nota 5 - Construcciones en proceso y propiedades de inversión:

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía mantiene en desarrollo el centro comercial Sendero Ensenada, y por el cual la Administración se encuentra evaluando la reactivación del desarrollo. La integración de construcciones en proceso es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fideicomiso 3401 "Sendero Ensenada"	\$ 49,852	\$ 49,852
Total de construcciones en proceso	<u>\$ 49,852</u>	<u>\$ 49,852</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2021	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2022
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,125,500	\$ -	\$ -	\$ 43,300	\$ 1,168,800
Sendero San Luis ^(a)	1,014,500	-	-	34,300	1,048,800
Sendero Juárez ^(a)	625,100	-	-	32,500	657,600
Sendero Las Torres ^(a)	848,600	-	-	37,200	885,800
Sendero Ixtapaluca ^(a)	892,400	-	-	35,200	927,600
Sendero Escobedo ^(a)	713,600	-	-	31,800	745,400
Sendero Apodaca ^(a)	863,100	-	-	57,300	920,400
Sendero Periférico ^(a)	554,700	-	-	41,900	596,600
Sendero San Roque	128,100	-	-	1,800	129,900
Fideicomiso 2364	833,200	-	-	62,800	896,000
Fideicomiso 2368	867,300	-	-	34,500	901,800
Fideicomiso 2369	653,800	-	-	22,800	676,600
Fideicomiso 2370	1,096,900	-	-	96,000	1,192,900
Fideicomiso 2499	701,600	-	-	29,800	731,400
Fideicomiso 2629	631,400	-	-	15,100	646,500
Fideicomiso 2799	841,700	-	-	32,800	874,500
Fideicomiso 3271	865,400	-	-	14,100	879,500
Fideicomiso 3401	144,100	-	-	2,100	146,200
Terreno Reynosa ^(c)	249,600	-	-	3,900	253,500
Terreno Matamoros ^(d)	22,600	-	-	100	22,700
Terreno Santa Catarina ^(e)	29,300	-	-	1,700	31,000
Valor neto	<u>\$ 13,702,500</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 631,000</u> ⁽¹⁾	<u>\$ 14,333,500</u>

- (1) Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2022 en el modelo de valuación son la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal y la renta promedio por metro cuadrado.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2020	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2021
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,117,100	\$ -	\$ -	\$ 8,400	\$ 1,125,500
Sendero San Luis ^(a)	990,100	-	-	24,400	1,014,500
Sendero Juárez ^(a)	600,900	-	-	24,200	625,100
Sendero Las Torres ^(a)	817,600	-	-	31,000	848,600
Sendero Ixtapaluca ^(a)	846,200	-	-	46,200	892,400
Sendero Escobedo ^(a)	704,600	-	-	9,000	713,600
Sendero Apodaca ^(a)	834,500	-	-	28,600	863,100
Sendero Periférico ^(a)	524,500	-	-	30,200	554,700
Sendero San Roque	127,600	-	-	500	128,100
Fideicomiso 2364	798,200	-	-	35,000	833,200
Fideicomiso 2368	860,900	-	-	6,400	867,300
Fideicomiso 2369	630,400	-	-	23,400	653,800
Fideicomiso 2370	1,018,000	-	-	78,900	1,096,900
Fideicomiso 2499	679,700	-	-	21,900	701,600
Fideicomiso 2629	611,500	-	-	19,900	631,400
Fideicomiso 2799	827,600	-	-	14,100	841,700
Fideicomiso 3271	242,845	463,692	-	158,863	865,400
Fideicomiso 3401	130,576	-	-	13,524	144,100
Terreno Cd. Juárez ^(b)	105,400	-	(105,500)	100	-
Terreno Reynosa ^(c)	241,000	-	-	8,600	249,600
Terreno Matamoros ^(d)	21,700	-	-	900	22,600
Terreno Santa Catarina ^(e)	26,300	-	-	3,000	29,300
Valor neto	\$ 12,757,221	\$ 463,692	\$ (105,500)	\$ 587,087 ⁽¹⁾	\$ 13,702,500

- a Con fecha 26 de febrero de 2015 la Compañía otorgó al Fideicomiso 2284, como parte de la garantía de emisión de los certificados bursátiles, los locales que forman parte de sus propiedades de inversión, así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los locales antes mencionados, el cual vence el 15 de febrero de 2035.
- b La Compañía mantenía un terreno de uso no determinado de 140,787 metros cuadrados ubicado en Av. San Isidro sin número, colonia San Isidro, Ciudad Juárez, Chihuahua, el cual, mediante firma de contrato de compraventa, fue vendido a Inmuebles Torres Sur, S. A. de C. V. el 11 de noviembre de 2021 por \$77,400.
- c La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 50,000 metros cuadrados ubicado en Libramiento Sur Reynosa y Ave. Tecnológico, Col. Jarachinas, Reynosa, Tamaulipas, C. P. 88730.
- d La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 1,536 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez a la altura de la calle Sendero, Fraccionamiento Estancias Residencial, en el Municipio de Matamoros, Estado de Tamaulipas.
- e La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 183,327 metros cuadrados ubicado al sur de la Avenida Capitán Lucas García, a la altura de la calle Valle de Los Pinos en el Municipio de Sta. Catarina, Nuevo León.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

La Compañía normalmente celebra contratos de arrendamiento operativos con sus clientes por plazos que van desde los 3 años hasta los 5 años.

La Compañía estima que los pagos mínimos que recibirá por rentas futuras a cobrar con relación a los contratos de arrendamientos operativos vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 1,007,966	\$ 856,196
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,395,916	1,059,535
Plazos vigentes mayores a 3 años	1,837,918	1,655,627

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 6 - Deuda:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales.	\$ 2,435,557	\$ 2,568,988
Préstamo con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte), los intereses se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el periodo que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE 28 días más 2.5 puntos porcentuales. El pago del principal y los intereses se realizan de manera mensual y el vencimiento es en agosto de 2031.	2,591,194	2,659,617
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 19 octubre 2017, con vencimiento en octubre de 2027 a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	50,928	53,895
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V. firmado el 18 de diciembre de 2018, con vencimiento el 20 de diciembre de 2023 una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	150	2,061
Contrato de crédito con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, firmado el 4 de junio de 2018, los intereses ordinarios se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el periodo que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la tasa TIIE a 28 días más el margen aplicable, el pago del principal y los intereses se realizarán de manera mensual y el vencimiento es en abril de 2025.	378,172	393,451
Total deuda	5,456,001	5,678,012
Porción de deuda circulante	(302,493)	(260,093)
Deuda no circulante	\$ 5,153,508	\$ 5,417,919

- (a) El 24 de febrero de 2015, las compañías AV Promotora, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V., Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V. y Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V., todas subsidiarias de AV e integrantes del Grupo Acosta Verde, celebraron un contrato para la constitución en forma conjunta de un Fideicomiso Irrevocable para la emisión de Certificados Bursátiles Fideicomiso (CBF) 2284, en el cual designaron como Fiduciario a Banco Invex, S. A. El 26 de febrero de 2015 se llevó a cabo la primera emisión de CBF's, identificada como "ACOSTCB15", por un importe de \$3,000,000, los cuales, a partir de su emisión devengarán intereses mensuales sobre el saldo insoluto del principal a la tasa de interés bruto anual del 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. La amortización del principal de los CBFs se realizará en su totalidad a la fecha de vencimiento, la cual es el 15 de febrero de 2035; sin perjuicio de lo anterior, la emisión contempla la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas a partir de la primera fecha de pago.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Las subsidiarias que constituyeron el Fideicomiso para la emisión de los CBF's, participaron en los porcentajes e importes de deuda mostrados a continuación:

	<u>% de deuda</u>	<u>Importe de la deuda</u>
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	8%	\$ 240,000
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	10%	300,000
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	16%	480,000
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	15%	450,000
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V.	22%	660,000
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	19%	570,000
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	10%	300,000
	<u>100%</u>	<u>3,000,000</u>

Los contratos de crédito establecen determinadas condiciones de hacer y no hacer, referentes a venta de activos, inversiones de capital, financiamientos adicionales y prepagos de deuda, así como la obligación de mantener algunos indicadores financieros específicos de manera mensual (razones de apalancamiento financiero y de cobertura de intereses), que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado, podría dar lugar al vencimiento anticipado del crédito. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, excepto por lo que se menciona a continuación, la Compañía ha cumplido con estas condiciones.

Impacto de COVID-19 en la deuda

A continuación se detalla la estructura de deudas y compromisos financieros de la Compañía:

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía presenta cumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda para los siguientes Créditos: Certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15), para el Portafolio Banorte (CIB/2364 Los Mochis, CIB/2369 Chihuahua, CIB/2370 Tijuana, CIB/2368 Culiacán), el CIB/2499 (Sendero Saltillo), CIB/2629 (Sendero Obregón). Las proyecciones financieras de la Compañía, por los doce meses siguientes a la fecha, no indican que se puedan presentar eventos de incumplimiento en estos créditos.

En el caso de CIB2499 (Sendero Saltillo), CIB/2629 (Sendero Obregón), ambas con crédito en Banco Banorte, se llevaron a cabo cambios en las tablas de amortización a fin de poder asegurar el cumplimiento de los covenants actuales y proyectados. El 8 de agosto de 2022, se firmaron ambos Convenios modificatorios.

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía presenta un incumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda en el CIB/2799 (Mexicali) y en el CIB/3271 (Santa Catarina).

Para el CIB/3271 (Santa Catarina), actualmente con Banco Banorte, se tiene un incumplimiento de DSCR mínimo de 1.25x pero la Compañía cuenta con un waiver por parte del Banco con vencimiento en febrero de 2023.

Para el CIB/2799 (Mexicali), actualmente con Banco Sabadell, se tiene un incumplimiento de DSCR mínimo de 1.2x, sin embargo, la Compañía cuenta con un waiver por parte del Banco con fecha de vencimiento en diciembre de 2023.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,554,467	\$ 133,865	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)
Obtención de préstamos	-	-	-	-	-	-
Pago de préstamos	-	-	92,742	136,022	-	228,764
Flujo del año	(325,311)	23,634	-	-	-	(301,677)
Variación en tipo de cambio	184,902	-	-	-	-	184,902
Otros cambios (a)	-	-	(4,162)	484	(3,075)	(6,753)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,414,058	\$ 157,499	\$ (3,020,444)	\$ (2,451,159)	\$ 15,602	\$ (1,884,444)

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 3,301,792	\$ 119,581	\$ (3,138,200)	\$ (2,714,443)	\$ 21,907	\$ (2,409,363)
Obtención de préstamos	-	-	(294,089)	-	-	(294,089)
Pago de préstamos e intereses	-	-	321,673	126,330	-	448,003
Flujo del año	154,668	14,284	-	-	-	168,952
Variación en tipo de cambio	98,007	-	-	-	-	98,007
Otros cambios (a)	-	-	1,592	448	(3,230)	(1,190)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,554,467	\$ 133,865	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)

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

La porción a largo plazo de la deuda al 31 de diciembre de 2022 tiene los siguientes vencimientos:

2024	\$ 358,793
2025	799,313
2026 en adelante	3,995,402
	<u>\$ 5,153,508</u>

Nota 7 - Capital contable:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía no tuvo cambios en el capital social, excepto por lo siguiente:

El 26 de abril de 2021, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas se autorizó la implementación del Plan de Incentivos para la compensación en opciones de acciones para funcionarios y empleados de la Compañía (el Plan) y un aumento en la parte variable del capital social de la Compañía por la cantidad de hasta \$237,689,382 mediante la emisión de 1,225,203 acciones Serie A, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, las cuales serán mantenidas en la tesorería de la Compañía para ser suscritas y pagadas en los términos de este Plan.

Una vez que este aumento de acciones Serie A, la estructura del capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

(1) Incluye 15,666,667 de acciones correspondientes a opciones (warrants) y 1,225,203 de acciones correspondientes al Plan en tesorería.

Por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$25,720 y \$30,187, respectivamente, en efectivo.

La utilidad neta del año está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Nota 8 - Impuestos a la utilidad diferidos:

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos a la utilidad diferidos por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Al 1 de enero	\$ (1,658,050)	\$ (1,631,094)
Cargo a resultados	(58,989)	(26,960)
Crédito a otro resultado integral	24	4
Al 31 de diciembre	<u>\$ (1,717,015)</u>	<u>\$ (1,658,050)</u>

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 31 de diciembre de 2022, que incluyen montos significativos de pérdidas fiscales para amortizar en el futuro, se han basado en escenarios de proyección de utilidades fiscales futuras. En caso de cambios en estos supuestos de utilidades fiscales futuras los activos reconocidos pudieran ser ajustados.

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de 17% y 6%, respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 9 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021
Costo de propiedades de inversión:				
Costo de venta de terreno	\$ -	\$ 114,300	\$ -	\$ 105,500
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	243,074	228,325	60,600	61,141
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	53,670	61,394	16,901	21,124
Arrendamientos	5,163	6,103	80	2,214
Depreciación y amortización	27,899	28,524	7,059	7,188
Proyectos de construcción	30,544	18,927	10,088	4,230
Mantenimiento	90,015	84,208	19,436	18,710
Gastos de oficina	6,733	8,803	1,602	3,018
Impuestos y derechos	2,744	362	77	49
Multas y recargos	1,211	40	-	24
Gastos varios	1,768	1,577	297	406
Gastos de personal	3,126	1,534	1,891	782
Gastos de viaje	4,322	3,684	1,082	1,647
Deterioro de cuentas por cobrar	(4,290)	(24,988)	(3,446)	(3,221)
Donativos	-	500	-	-
Total	\$ 465,979	\$ 418,993	\$ 115,667	\$ 117,312

Nota 10 - Gastos e ingresos financieros:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (509,986)	\$ (424,814)	\$ (140,525)	\$ (110,887)
Intereses pagados a personas morales	(5,288)	(6,450)	(1,555)	(1,050)
Intereses por instrumentos financieros	(733)	(21,361)	-	(2,623)
Comisiones bancarias	(1,668)	(172)	-	-
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(19,692)	(19,089)	(5,004)	(4,816)
Pérdida cambiaria	(490,189)	(331,173)	(158,200)	(207,321)
Total de gastos financieros	(1,027,556)	(803,059)	(305,284)	(326,697)
Ingresos financieros:				
Intereses cobrados a partes relacionadas	143	137	36	34
Ingresos por intereses	55	213	-	51
Ingresos por rendimientos	73,804	27,293	37,817	7,861
Instrumentos financieros	51,206	125,948	(13,673)	22,313
Intereses por instrumentos financieros	27,953	-	15,573	-
Utilidad cambiaria	305,287	428,990	14,264	249,774
Total de ingresos financieros	458,448	582,581	54,017	280,033
Gastos financieros, neto	\$ (569,108)	\$ (220,478)	\$ (251,267)	\$ (46,664)

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía mantiene los siguientes activos monetarios:

	2022		2021	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	\$ 160,184	\$ 3,109,862	\$ 153,802	\$ 3,165,773
	<u>160,184</u>	<u>\$ 3,109,862</u>	<u>153,802</u>	<u>\$ 3,165,773</u>

Nota 11 - Eventos posteriores:

En la preparación de los estados financieros la Compañía ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de diciembre de 2022 y hasta el 22 de febrero de 2023 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes que afectaran a los mismos.


Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General


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


Lic. Rosalinda Fernández Castellón
Contralora