

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

Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, y por los
periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 24

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

Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera

30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022


(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 2,591,472	\$ 3,414,058
Cuentas por cobrar		19,439	20,049
Partes relacionadas	4	1,091	5,145
Otras cuentas por cobrar		2,320	1,705
Pagos anticipados		8,159	1,449
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	11,957	22,221
Impuestos por recuperar		247,320	143,740
Instrumentos financieros derivados		15,481	-
Total activo circulante		2,897,239	3,608,367
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	5	229,057	49,852
Propiedades de inversión	5	14,897,100	14,333,500
Inmuebles y equipo, neto		111,610	111,641
Efectivo restringido		145,983	157,499
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	38,975	48,323
Depósitos en garantía		25,143	24,346
Activos intangibles		4,953	4,360
Activo por derecho de uso		130,633	130,505
Instrumentos financieros derivados		66,976	113,470
Inversiones en negocios conjuntos		253,566	200,608
Total activo no circulante		15,903,996	15,174,104
Total activo		\$ 18,801,235	\$ 18,782,471
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	6	\$ 330,555	\$ 302,493
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		262,325	235,264
Pasivo por arrendamiento		18,499	17,339
Impuestos a la utilidad		89,243	23,104
Total pasivo circulante		700,622	578,200
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	6	4,513,311	5,153,508
Pasivo por arrendamiento no circulante		154,553	148,984
Ingresos diferidos no circulante		41,860	39,393
Instrumentos financieros derivados		87,112	42,300
Impuestos a la utilidad diferidos		1,797,345	1,717,015
Beneficios a los empleados		4,349	4,686
Total pasivo no circulante		6,598,530	7,105,886
Total pasivo		7,299,152	7,684,086
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	7	5,925,603	5,925,603
Prima en suscripción de acciones		37,904	37,904
Utilidades acumuladas		4,241,518	3,937,636
Otras cuentas de capital		(114,943)	(114,943)
Otros resultados integrales		(2,153)	(2,153)
Total participación controladora		10,087,929	9,784,047
Participación no controladora		1,414,154	1,314,338
Total capital contable		11,502,083	11,098,385
Total pasivo y capital contable		\$ 18,801,235	\$ 18,782,471

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


Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General


Ing. Edgar René Maltonado 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 Resultados Integrales

Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	1 de enero al		1 de julio al	
		30 de septiembre de 2023	2022	30 de septiembre de 2023	2022
Ingresos por:					
Arrendamiento de inmuebles		\$ 1,011,972	\$ 856,513	\$ 350,395	\$ 299,670
Servicios de administración		50,964	51,229	17,002	19,938
		<u>1,062,936</u>	<u>907,742</u>	<u>367,397</u>	<u>319,608</u>
Gastos de operación	9	(331,908)	(350,312)	(99,091)	(104,224)
Valuación de propiedades de inversión	5	563,600	431,400	128,800	178,100
Otros (gastos) ingresos, neto		(1,037)	1,979	(4,923)	1,333
		<u>1,293,591</u>	<u>990,809</u>	<u>392,183</u>	<u>394,817</u>
Utilidad de operación					
Ingresos financieros	10	413,814	404,431	192,903	170,669
Gastos financieros	10	(1,001,488)	(722,272)	(179,760)	(223,522)
		<u>(587,674)</u>	<u>(317,841)</u>	<u>13,143</u>	<u>(52,853)</u>
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas		9,709	1,615	9,006	(277)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		715,626	674,583	414,332	341,687
Impuestos a la utilidad	8	(169,573)	(119,470)	(57,782)	(60,458)
Utilidad neta del año		<u>546,053</u>	<u>555,113</u>	<u>356,550</u>	<u>281,229</u>
Resultado integral del año		\$ 546,053	\$ 555,113	\$ 356,550	\$ 281,229
Resultado integral atribuible a:					
Participación controladora		\$ 428,882	\$ 438,647	\$ 320,227	\$ 244,376
Participación no controladora		117,171	116,466	36,323	36,853
		<u>\$ 546,053</u>	<u>\$ 555,113</u>	<u>\$ 356,550</u>	<u>\$ 281,229</u>
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)		\$ 7.14	\$ 7.31	\$ 5.33	\$ 4.07
Utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)		\$ 5.58	\$ 5.70	\$ 4.16	\$ 3.18

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 Cambios en el Capital Contable
Periodo que terminó el 30 de septiembre de 2023 y 2022

(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 2022		\$ 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	-	-	-	-	-	-	(18,976)	(18,976)
Resultado integral del año		-	-	438,647	-	-	438,647	116,466	555,113
Saldos al 30 de septiembre de 2022		5,925,603	37,904	3,856,661	(114,943)	(2,094)	9,703,131	1,285,218	10,988,349
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
Aumento de capital social	7	-	-	-	-	-	-	6,600	6,600
Dividendos pagados	7	-	-	(125,000)	-	-	(125,000)	-	(125,000)
Distribución de utilidades	7	-	-	-	-	-	-	(23,955)	(23,955)
Resultado integral del año		-	-	428,882	-	-	428,882	117,171	546,053
Saldos al 30 de septiembre de 2023		\$ 5,925,603	\$ 37,904	\$ 4,241,518	\$ (114,943)	\$ (2,153)	\$ 10,087,929	\$ 1,414,154	\$ 11,502,083

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 Flujos de Efectivo - Método Indirecto
Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		\$ 546,053	\$ 555,113
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		21,251	20,840
Deterioro de clientes		1,212	(844)
Impuestos a la utilidad		169,573	119,470
Valor razonable de propiedades de inversión		(563,600)	(431,400)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados		(9,709)	(1,615)
Beneficios a empleados		(337)	(413)
Valuación de instrumentos financieros		75,825	(64,879)
Intereses a favor		(62,048)	(36,149)
Intereses ganados por derivados		(128,993)	-
Intereses y comisiones a cargo		438,008	386,458
Subtotal		487,235	546,581
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		(602)	5,473
Otras cuentas por cobrar		(522)	1,339
Incentivos a arrendatarios por devengar		19,612	35,788
Partes relacionadas		4,054	(6,714)
Pagos anticipados		(6,710)	(7,010)
Impuestos por recuperar		(17,429)	17,724
Depósitos en garantía		(797)	(897)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		29,434	4,616
Impuestos a la utilidad pagados		(109,254)	(97,348)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		405,021	499,552
Actividades de inversión			
Intereses y rendimientos cobrados		62,048	36,149
Intereses ganados por derivados		128,993	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto		7,275	-
Pago de dividendos		(125,000)	-
Construcciones en proceso		(179,205)	-
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles		(14,374)	(10,508)
Inversión en acciones de negocio conjunto		(50,526)	-
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en o por actividades de inversión		(170,789)	25,641
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora		6,600	-
Distribución de utilidades a los fideicomitentes-fideicomisarios		(23,955)	(16,797)
Pago de préstamos bancarios		(447,280)	(62,734)
Pago de otros préstamos		(50,732)	(3,295)
Pago de certificados bursátiles		(115,375)	(99,436)
Intereses y comisiones pagadas		(424,673)	(368,957)
Pagos de capital por arrendamientos		(12,919)	(12,107)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados		-	(733)
Efectivo restringido		11,516	(19,415)
Flujos netos de efectivo utilizados en o por actividades de financiamiento		(1,056,818)	(583,474)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(822,586)	(58,281)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		3,414,058	3,554,467
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		\$ 2,591,472	\$ 3,496,186

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

Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General

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

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralora

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados
Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30
de septiembre de 2023 y 2022

(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	
	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora San Roque, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Fundadores, S. A. de C. V.	100	100
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100
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

Al 30 de septiembre de 2023, las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

- El 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó en su totalidad el crédito que tenía contratado con Banco Sabadell, el pago total fue de \$376,949 el cual incluyó el pago de capital e intereses (véase Nota 6).
- El 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó en su totalidad el crédito que tenía contratado con Inversiones e Inmuebles Control, S. A., el pago fue por un total de \$50,526, el cual incluyó el pago de capital e intereses (véase Nota 6).
- El 27 de marzo de 2023, la Compañía decretó el pago de dividendos extraordinarios por \$125,000, los cuales se pagaron el 12 de abril de 2023 (Nota 7).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2022 la transacción más relevante es que se llevaron a cabo negociaciones sobre la deuda con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte) a fin de asegurar el cumplimiento de los indicadores financieros comprometidos actuales y proyectados y con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple (Banco Sabadell) se obtuvieron dispensas para el incumplimiento de indicadores financieros comprometidos, según se describe en la Nota 6.

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.

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 25 de octubre 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 2022:

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 2022, excepto que se especifique lo contrario.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

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

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

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

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones 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. 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 30 de septiembre de 2023 y 2022, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 6.

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, 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 \$19,766 y \$19,967, 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, la Compañía mantuvo efectivo en bancos por US\$128,345 y US\$158,854, respectivamente, el cual generó 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 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 \$128,345 y \$158,854, 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 30 de septiembre de 2023 y 2022.

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 periodo 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, la provisión de deterioro fue de \$13,232 y \$17,919, 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 30 de septiembre de 2023	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 262,325				
Deuda financiera	91,763	\$ 76,493	\$ 153,923	\$ 710,564	\$ 2,685,978
Pasivo por arrendamiento	5,152	5,134	10,026	38,487	579,148
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	87,112	-
Certificados bursátiles fiduciarios	96,836	90,446	178,426	843,553	2,014,768
	<u>\$ 456,076</u>	<u>\$ 172,073</u>	<u>\$ 342,375</u>	<u>\$ 1,679,716</u>	<u>\$ 5,279,894</u>

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>

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;

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas y mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

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

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

La razón de apalancamiento al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fue como sigue:

	Nota	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Total préstamos	6	\$ 2,522,429	\$ 3,020,444
Deuda Fideicomiso 2284	6	2,321,437	2,435,557
Menos: Efectivo restringido		(145,983)	(157,499)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(2,591,472)</u>	<u>(3,414,058)</u>
Deuda neta		2,106,411	1,884,444
Total capital contable		<u>11,502,083</u>	<u>11,098,385</u>
Total capital y deuda		<u>\$ 13,608,494</u>	<u>\$ 12,982,829</u>
Razón de apalancamiento		<u>15%</u>	<u>15%</u>

Nota 4 - Partes relacionadas:

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar
Partes relacionadas circulantes		
Afiliadas:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 518	\$ 4,572
Accionistas	573 ^{a)}	573 ^{a)}
Total circulante	<u>\$ 1,091</u>	<u>\$ 5,145</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

- 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%.

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	30 de septiembre de	
	2023	2022
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 23	\$ 107

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:

La Compañía mantiene en desarrollo el centro comercial Sendero Ensenada, el cual la Administración evaluó y reactivó su construcción durante el segundo trimestre de 2023. Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las construcciones en proceso se integran como sigue:

	2023	2022
Fideicomiso 3401 "Sendero Ensenada"	\$ 229,057	\$ 49,852

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2022	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 30 de septiembre de 2023
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,168,800	\$ -	\$ -	\$ 51,800	\$ 1,220,600
Sendero San Luis ^(a)	1,048,800	-	-	34,600	1,083,400
Sendero Juárez ^(a)	657,600	-	-	27,700	685,300
Sendero Las Torres ^(a)	885,800	-	-	40,600	926,400
Sendero Ixtapaluca ^(a)	927,600	-	-	44,800	972,400
Sendero Escobedo ^(a)	745,400	-	-	18,700	764,100
Sendero Apodaca ^(a)	920,400	-	-	42,900	963,300
Sendero Periférico ^(a)	596,600	-	-	21,300	617,900
Sendero San Roque	129,900	-	-	6,700	136,600
Fideicomiso 2364	896,000	-	-	29,800	925,800
Fideicomiso 2368	901,800	-	-	33,500	935,300
Fideicomiso 2369	676,600	-	-	31,200	707,800
Fideicomiso 2370	1,192,900	-	-	51,500	1,244,400
Fideicomiso 2499	731,400	-	-	27,900	759,300
Fideicomiso 2629	646,500	-	-	21,600	668,100
Fideicomiso 2799	874,500	-	-	48,200	922,700
Fideicomiso 3271	879,500	-	-	31,900	911,400
Fideicomiso 3401	146,200	-	-	900	147,100
Terreno Reynosa ^(b)	253,500	-	-	(2,200)	251,300
Terreno Matamoros ^(c)	22,700	-	-	200	22,900
Terreno Santa Catarina ^(d)	31,000	-	-	-	31,000
Valor neto	<u>\$ 14,333,500</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 563,600</u> ⁽¹⁾	<u>\$ 14,897,100</u>

- (1) Los supuestos significativos utilizados al 30 de septiembre de 2023 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 ^(b)	249,600	-	-	3,900	253,500
Terreno Matamoros ^(c)	22,600	-	-	100	22,700
Terreno Santa Catarina ^(d)	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>

^a Con fecha 26 de febrero de 2015 la Compañía otorgó al Fideicomiso 2284, como parte de la garantía de emisión de los certificados bursátiles, los locales que forman parte de sus propiedades de inversión, así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los locales antes mencionados, el cual vence el 15 de febrero de 2035.

^b La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 50,000 metros cuadrados ubicado en Libramiento Sur Reynosa y Ave. Tecnológico, Col. Jarachinas, Reynosa, Tamaulipas, C. P. 88730.

^c La Compañía cuenta con tres terrenos de uso indeterminado ubicados en el Municipio de Matamoros, Tamaulipas:

- Terreno de 1,536 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 5, entre las calles Valle de los Lirios y Camino Real, Fraccionamiento Estancias Residencial.
- Terreno de 1,386 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 6, entre las calles Valle de los Lirios y Camino Real, Fraccionamiento Estancias Residencial.
- Terreno de 5,514 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 21, esquina Sendero, en la calle Los Soles, Fraccionamiento Estancias Residencial

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

^d 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.

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 307,595	\$ 1,007,966
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,646,980	1,395,916
Plazos vigentes mayores a 3 años	2,229,953	1,837,918

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 6 - Deuda:

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales. a)	\$ 2,321,437	\$ 2,435,557
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 insoluble 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.	2,522,429	2,591,194
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
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
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 insoluble 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
Total deuda	4,843,866	5,456,001
Porción de deuda circulante	(330,555)	(302,493)
Deuda no circulante	\$ 4,513,311	\$ 5,153,508

- (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 insoluble 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, excepto por lo que se menciona a continuación, la Compañía ha cumplido con estas condiciones.

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

Al 30 de septiembre de 2023 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.

Al 30 de septiembre del 2023 la Compañía presenta un incumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda en el CIB/3271 (Santa Catarina). Se tiene un incumplimiento de DSCR mínimo de 1.25x pero la compañía cuenta con un Waiver por parte del Banco Banorte.

El CIB/2799 (Mexicali) mantenía un préstamo con Banco Sabadell, el cual el 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó anticipadamente en su totalidad el préstamo por un importe de \$376,949, el pago incluye \$3,913 de intereses generados a la fecha del pago.

El 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó anticipadamente el crédito que tenía con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V. por un importe de \$50,526, el pago incluye \$2,656 de intereses generados a la fecha del pago.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	<u>Efectivo</u>	<u>Efectivo restringido</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Emisión Fid 2284</u>	<u>Gastos de emisión</u>	<u>Deuda neta</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,414,058	\$ 157,499	\$ (3,020,444)	\$ (2,451,159)	\$ 15,602	\$ (1,884,444)
Pago de préstamos	-	-	498,012	115,375	-	613,387
Flujo del año	(1,085,779)	(11,516)	-	-	-	(1,097,295)
Variación en tipo de cambio	263,193	-	-	-	-	263,193
Otros cambios (a)	-	-	3	928	(2,183)	(1,252)
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<u>\$ 2,591,472</u>	<u>\$ 145,983</u>	<u>\$ (2,522,429)</u>	<u>\$ (2,334,856)</u>	<u>\$ 13,419</u>	<u>\$ (2,106,411)</u>

	<u>Efectivo</u>	<u>Efectivo restringido</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Emisión Fid 2284</u>	<u>Gastos de emisión</u>	<u>Deuda neta</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,554,467	\$ 133,865	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)
Pago de préstamos e intereses	-	-	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	<u>\$ 3,414,058</u>	<u>\$ 157,499</u>	<u>\$ (3,020,444)</u>	<u>\$ (2,451,159)</u>	<u>\$ 15,602</u>	<u>\$ (1,884,444)</u>

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

La porción a largo plazo de la deuda al 30 de septiembre de 2023 tiene los siguientes vencimientos:

2025	\$ 381,277
2026	512,104
2027 en adelante	<u>3,619,930</u>
	<u>\$ 4,513,311</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 7 - Capital contable:

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Compañía no tuvo cambios en el capital social.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 27 de marzo de 2023, se discutió y aprobó el pago de dividendos extraordinarios por la cantidad de \$125,000, mismos que se pagaron en una sola exhibición el 12 de abril de 2023.

La estructura del capital social de la Compañía al 30 de septiembre de 2023 es la siguiente:

Serie	<u>Número de acciones emitidas</u>
A (Representativas de la parte variable del capital social) (1)	76,925,202
B (Representativas de la parte fija del capital social)	1,605
Total	<u>76,926,807</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 30 de septiembre de 2023 y 2022 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$23,955 y \$18,976, respectivamente, en efectivo.

Al 30 de septiembre de 2023 la Compañía recibió aportaciones de Fideicomitentes-Fideicomisarios por \$6,600.

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Al 1 de enero	\$ (1,717,015)	\$ (1,658,050)
Cargo a resultados	(80,330)	(58,990)
Crédito a otro resultado integral	-	25
Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022	<u>\$ (1,797,345)</u>	<u>\$ (1,717,015)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 30 de septiembre de 2023, 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 período de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2023 y 2022 es de 24% y 18%, respectivamente.

Nota 9 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022, se integran como sigue:

	1 de enero al		1 de julio al	
	30 de septiembre de		30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	177,559	182,474	48,589	49,846
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	30,169	36,769	10,636	10,159
Arrendamientos	3,675	5,083	64	42
Depreciación y amortización	21,251	20,840	6,979	7,109
Proyectos de construcción	20,980	20,456	7,049	9,347
Mantenimiento	67,108	70,579	22,379	23,422
Gastos de oficina	5,451	5,131	1,822	1,546
Impuestos y derechos	277	2,667	78	65
Multas y recargos	-	1,211	-	1,142
Gastos varios	1,035	1,471	372	795
Gastos de personal	503	1,235	271	937
Gastos de viaje	2,688	3,240	1,005	1,007
Deterioro de cuentas por cobrar	1,212	(844)	(153)	(1,193)
Total	\$ 331,908	\$ 350,312	\$ 99,091	\$ 104,224

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 10 - Gastos e ingresos financieros:

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022 los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	1 de enero al		1 de julio al	
	30 de septiembre de		30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (422,914)	\$ (369,461)	\$ (137,834)	\$ (133,103)
Intereses pagados a personas morales	(1,365)	(3,733)	-	(1,389)
Instrumentos financieros	(31,013)	-	(9,307)	-
Intereses por instrumentos financieros	-	(733)	-	-
Warrants	(44,812)	-	17,694	-
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(15,418)	(14,688)	(5,231)	(4,951)
Pérdida cambiaria	(485,966)	(331,989)	(45,082)	(82,411)
Total de gastos financieros	<u>(1,001,488)</u>	<u>(722,272)</u>	<u>(179,760)</u>	<u>(223,522)</u>
Ingresos financieros:				
Intereses cobrados a partes relacionadas	23	107	-	36
Ingresos por intereses	-	55	-	9
Ingresos por rendimientos	62,025	35,987	12,402	17,976
Ingresos por rendimientos de bonos	58,354	-	27,660	-
Instrumentos financieros	-	64,879	-	9,822
Intereses por instrumentos financieros	70,639	12,380	24,624	8,715
Utilidad cambiaria	222,773	291,023	128,217	134,111
Total de ingresos financieros	<u>413,814</u>	<u>404,431</u>	<u>192,903</u>	<u>170,669</u>
Gastos financieros, neto	<u>\$ (587,674)</u>	<u>\$ (317,841)</u>	<u>\$ 13,143</u>	<u>\$ (52,853)</u>

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, la Compañía mantiene los siguientes activos monetarios:

	2023		2022	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	\$ 128,345	\$ 2,275,392	\$ 158,854	\$ 3,225,657
	<u>128,345</u>	<u>\$ 2,275,392</u>	<u>158,854</u>	<u>\$ 3,225,657</u>

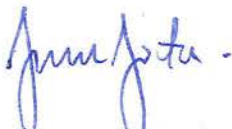
Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 30 de septiembre de 2023 y hasta el 25 de octubre de 2023 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes adicionales a los revelados en las notas 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 Castillón
Contralora