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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Índice

31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes .....1 a 6

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera 7

Estados de resultados integrales.....8

Estados de cambios en el capital contable.....9

Estados de flujos de efectivo 10

Notas sobre los estados financieros consolidados.....11 a 64

Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas y consejeros de
Acosta Verde, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperación del Impuesto Sobre la Renta diferido activo Como se describe en las Notas 4 y 25 a los estados financieros consolidados, la Compañía registra un Impuesto Sobre la Renta (ISR) diferido activo relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por algunas subsidiarias, por lo tanto, realizó las pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros y durante el proceso de cierre y reporte financiero. La subsidiaria que registra principalmente estas pérdidas fiscales genera una parte importante de sus ingresos a través de servicios de desarrollo de centros comerciales, de administración de contratos de arrendamientos, de gestión de cobranzas y servicios profesionales especializados que presta a partes relacionadas y que se eliminan en el proceso de consolidación. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a: 1) la significatividad del valor de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar de $597,971 al 31 de diciembre de 2022 y 2) que la estimación del valor de recuperación del activo diferido involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía al determinar ingresos, proyecciones y resultados fiscales futuros esperados de la Compañía. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos significativos que la Administración de la Compañía consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del Impuesto Sobre la Renta diferido activo por pérdidas fiscales: 1) ingresos por arrendamiento, 2) cantidad de centros comerciales a construir o adquirir en los próximos ejercicios, de lo que deriva el importe de los ingresos por servicios de desarrollo o transacción, así como incrementos en los ingresos por administración de contratos de arrendamiento y de gestión de cobranzas y 3) los incrementos en tarifas por otros servicios profesionales especializados prestados a partes relacionadas.	Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos: - Consideramos si la Administración aplicó su proceso interno previamente definido para realizar las proyecciones, y si éstas son consistentes con las tendencias históricas; así como con los planes aprobados por la administración. - Por lo que respecta al ingreso por arrendamiento, comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas para este año en el ejercicio anterior, para evaluar si los supuestos relacionados incluidos en las proyecciones pudieran considerarse muy optimistas. - Comparamos los ingresos por arrendamiento proyectados con los considerados como parte de la valuación de la propiedad de inversión de que se trate. - Evaluamos los ingresos por servicios de administración de contratos de arrendamiento, de gestión de cobranza y de servicios de desarrollo de nuevos centros comerciales del grupo en función de los porcentajes y tarifas acordados entre las partes relacionadas y de los nuevos desarrollos programados de acuerdo con los planes aprobados por la Administración. - Evaluamos y consideramos las declaraciones de la Administración de la Compañía con relación a la cantidad de centros comerciales a construir o adquirir en los próximos ejercicios, y las contrastamos con la evidencia disponible, con el crecimiento orgánico que se planea tener a nivel grupo en los próximos años, con la capacidad instalada de recursos con los que cuenta la Compañía, con la experiencia de la Compañía en la ejecución de sus planes de crecimiento en el pasado y con las tendencias del mercado. - Comparamos los incrementos en tarifas por otros servicios profesionales especializados prestados a partes relacionadas con el importe considerado como ingreso fiscal de la subsidiaria al determinar su impuesto sobre la renta causado y evaluamos su tratamiento fiscal. - Asimismo, hemos evaluado que las pérdidas fiscales pendientes de amortizar se encuentran vigentes y que la mayoría de ellas expiran en el largo plazo. - Para evaluar las revelaciones realizadas por la Compañía sobre dichos supuestos, discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad y estimamos el grado en que los supuestos necesitarían modificarse para que un deterioro adicional sea requerido.

Valor razonable de propiedades de inversión Como se menciona en las Notas 4 y 15 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado consolidado de situación financiera. Las variaciones de valor razonable de año con año se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente se revelan en la misma Nota 4. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por $14,333 millones de pesos, las que representan el 76% de los activos totales, por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y 2) porque los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable involucran juicios significativos de la Administración y del valuador independiente. En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo y en los siguientes supuestos significativos que la Compañía consideró para estimar los valores razonables: tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, tasa de capitalización directa y precios de renta, plazo de arrendamiento y metros cuadrados.	Como parte de la auditoría realizamos los siguientes procedimientos: - Entendimos y evaluamos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación de propiedades de inversión. - Comparamos el modelo aplicado en la determinación de valores razonables de las propiedades de inversión contra métodos utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares. - Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación evaluamos la tasa de descuento, la tasa de capitalización terminal y la tasa de capitalización directa contra índices de mercado comparables para el portafolio de propiedades de inversión. - Comparamos contra el año anterior, el valor razonable del ejercicio, la utilidad neta operativa del año base de la proyección financiera, y la tasa de ocupación en las propiedades de inversión. - Cotejamos los ingresos (precios de renta) del año actual y futuros, plazos de arrendamiento y metros cuadrados considerados para la elaboración de proyecciones de flujos de efectivo, contra los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración de ajustes por inflación. - Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros con la información proporcionada por la Administración de la Compañía según se describe en los párrafos anteriores.

Información Adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional, que comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la cual se emitirá después de la fecha de este informe. La información adicional no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional, que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Felipe Córdova Otero
Socio de Auditoría

Monterrey, N. L., 3 de marzo de 2023

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

Estados Consolidados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	Nota	2022	2021
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 3,414,058	$ 3,554,467
Cuentas por cobrar, neto	7	20,049	29,341
Partes relacionadas	8	5,145	4,830
Otras cuentas por cobrar	10	1,705	3,180
Pagos anticipados	11	1,449	1,348
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	22,221	45,557
Impuestos por recuperar	12	143,740	166,502
Total activo circulante		3,608,367	3,805,225
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	15	49,852	49,852
Propiedades de inversion	15	14,333,500	13,702,500
Inmuebles y equipo, neto	16	111,641	116,593
Efectivo restringido	17	157,499	133,865
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	48,323	68,726
Depósitos en garantía	13	24,346	23,449
Activos intangibles	19	4,360	3,862
Activo por derecho de uso	20	130,505	134,927
Instrumentos financieros derivados	18	113,470	62,689
Inversiones en negocios conjuntos	9	200,608	193,617
Impuestos a la utilidad diferidos	25	-	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	21	$ 302,493	$ 260,093
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	22	235,264	232,500
Pasivo por arrendamiento	20	17,339	17,780
Partes relacionadas	8	-	6,440
Impuestos a la utilidad	29	23,104	30,309
Total pasivo circulante		578,200	547,122
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	21	5,153,508	5,417,919
Pasivo por arrendamiento no circulante	20	148,984	144,214
Ingresos diferidos no circulante		39,393	28,944
Instrumentos financieros derivados	18	42,300	42,725
Impuestos a la utilidad diferidos	25	1,717,015	1,678,370
Beneficios a los empleados	23	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	24	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 de Resultado Integral
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	Nota	2022	2021
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	2w	$ 1,161,121	$ 976,208
Venta de propiedades	2w	-	92,400
Servicios de administración	2w	75,371	94,115
		1,236,492	1,162,723
Gastos de operación	26	(465,979)	(369,585)
Gastos de operación de servicios de administración y comercialización	26	-	(49,408)
Costo de ventas de propiedades de inversion	26	-	(114,300)
Valuación de propiedades de inversión	15	631,000	587,087
Otros ingresos (gastos), neto	27	2,974	(7,408)
Utilidad de operación		1,404,487	1,209,109
Ingresos financieros	28	458,448	582,581
Gastos financieros	28	(1,027,556)	(803,059)
		(569,108)	(220,478)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	9	9,174	1,639
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		844,553	990,270
Impuestos a la utilidad	29	(172,601)	(120,370)
Utilidad neta del año		671,952	869,900
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remedición de pasivo laboral	23	(59)	(4)
Resultado integral del año		$ 671,893	$ 869,896
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		$ 519,563	$ 677,508
Participación no controladora		152,330	192,388
		$ 671,893	$ 869,896
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	2y y 24	$ 8.65	$ 11.29
Utilidad por acción diluída (pesos mexicanos)	2y y 24	$ 6.75	$ 8.81

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 de Cambios en el Capital Contable
Año 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	24	-	-	-	-	-	-	(30,187)	(30,187)
Resultado integral del año	2u	-	-	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	24	-	-	-	-	-	-	(25,720)	(25,720)
Resultado integral del año	2u	-	-	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 de Flujos de Efectivo - Método Indirecto
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		$ 671,893	$ 869,896
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	26	27,899	28,523
Deterioro de clientes	7 y 26	(4,290)	(24,988)
Pérdida en venta de terreno, neta		-	21,900
Deterioro de construcciones en proceso	27	-	17,376
Impuestos a la utilidad diferido	29	172,576	120,370
Valor razonable de propiedades de inversión	15	(631,000)	(587,087)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	9	(9,174)	(1,639)
Beneficios a empleados		568	(1,255)
Valuación de instrumentos financieros	18	(51,206)	(126,007)
Intereses a favor	28	(74,002)	(27,937)
Intereses y comisiones a cargo	28	532,733	471,701
Subtotal		635,997	760,853
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		602,198	821,572
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión		-	(10,193)
Intereses y rendimientos cobrados	28	74,002	27,937
Utilidades recibidas de negocio conjunto	9	2,183	8,184
Venta de propiedades	14 y 15	-	92,400
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	16 y 19	(13,505)	(13,347)
Inversión en acciones de negocio conjunto		-	(1,107)
Flujos netos de efectivo generados en o por actividades de inversión		62,680	103,874
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	24	-	-
Distribución de utilidades a los fideicomitentes-fideicomisarios	24	(25,720)	(30,187)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	21	-	294,089
Pago de préstamos bancarios	21	(87,803)	(319,952)
Pago de otros préstamos		(4,939)	(1,721)
Pago de certificados bursátiles	21	(136,022)	(126,330)
Intereses y comisiones pagadas	28	(509,662)	(433,476)
Arrendamientos	20	(1,680)	-
Pagos de capital por arrendamientos	20	(15,095)	(17,359)
Prima instrumentos financieros derivados		-	(2,190)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	28	(733)	(21,361)
Efectivo restringido	7	(23,633)	(14,284)
Flujos netos de efectivo utilizados en o por actividades de financiamiento		(805,287)	(672,771)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(140,409)	252,675
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		3,554,467	3,301,792
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		$ 3,414,058	$ 3,554,467

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

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, y miles de 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 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 21.

Al 31 de diciembre de 2021 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

a. El 11 de febrero de 2021 se renovó el crédito con Banco Banorte contratado el 13 de noviembre de 2020 por $20,364 (Nota 21).

b. El 11 de febrero se hizo una disposición del crédito con Banco Banorte por $3,974 (Nota 21).

c. El 12 de marzo de 2021 se renovó el crédito con Banco Banorte contratado el 14 de diciembre de 2020 por $33,120 (Nota 21).

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 AV Promotora, S. de R. L. de C. V. (compañía sub-holding) transformando esta última en una Compañía de Servicios Compartidos y Servicios Especializados, de acuerdo con 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.

   Al 31 de diciembre de 2021, el análisis de la fecha de otorgamiento, indica que de acuerdo a los requerimientos de la NIIF 2 - Pagos basados en acciones, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no se ha definido con dicha fecha de otorgamiento, ya que, aunque el Plan de Incentivos fue aprobado por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración, aun 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 2022. 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 al 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 definirá 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 15).

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, los centros comerciales operaron de la siguiente manera durante el año 2021:

- Los centros comerciales estuvieron operando con los negocios esenciales y no esenciales con restricciones de aforo, horario y/o de grupos vulnerables.

Para el año 2022, no hubo restricciones de aforo, horario y/o grupos vulnerables.

El tráfico de visitantes en los Centros Comerciales fue afectado considerablemente disminuyendo en, aproximadamente, 22% para 2022 y 21% para 2021, comparado contra el año 2019 que no tuvo efectos pandemia.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía realizó las siguientes actividades para enfrentar la contingencia y estableció políticas de apoyo a arrendatarios, como se resume a continuación:

- Debido a la intermitencia en las actividades de construcción, en 2022 y 2021 se aplazó la apertura del proyecto Sendero Ensenada (véase Nota 15).

- Durante 2022 y 2021 se otorgaron algunos apoyos a arrendatarios de los centros comerciales con descuentos en las rentas fijas, en 2022 en menor cantidad respecto 2021 y a partir del cierre del ejercicio 2022 no se otorgan más.

- En 2021 continuó con su plan de reducción de gastos de la oficina corporativa como: honorarios, comisiones, gastos de viaje, gastos administrativos y de proyectos. Para el ejercicio 2022 estas reducciones ya no continuaron.

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

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 3 de marzo de 2023, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con las Normas 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).

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

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía fueron clasificados atendiendo a su función, y en la Nota 26 se revelan los costos y gastos por naturaleza. Se presenta la utilidad de operación, debido a que muestra una evaluación objetiva de la eficiencia del negocio, considerando el sector en el que opera la Compañía.

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

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

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

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 transacciones bajo control común y contabilizadas 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. Cambios en políticas contables y revelaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comenzó el 1 de enero de 2022:

- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto – Modificaciones a la NIC 16.
- Referencia al Marco Conceptual – Modificaciones a la NIIF 3.
- Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato – Modificaciones a la NIC 37.
- Mejoras anuales a las NIIF 2018 – 2020.

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

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

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles, excepto por la modificación a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos a corto y largo plazo e información a revelar sobre políticas contables, la cual la Compañía analizará una vez que sea adoptada (1 de enero de 2023, fecha efectiva de adopción).

c. Consolidación

Subsidiarias

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

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

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

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

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

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

Cuando se realizan reestructuras corporativas bajo control común, incluyendo fusiones que no califican como una adquisición de negocios, los activos netos de las entidades fusionadas se reflejan a su valor en libros antes de la fusión. No se realiza ningún ajuste para reflejar los valores razonables o reconocer nuevos activos o pasivos, ni se reconoce ningún crédito mercantil. Si hubiese alguna diferencia entre estos activos netos y alguna consideración pagada se reconoce en el capital contable y se presenta información comparativa.

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

La Nota 1 de los estados financieros consolidados enlista todas las subsidiarias importantes que son controladas por la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Cambios en la participación de subsidiarias sin pérdida del control

Las transacciones con la participación no controladora que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones en el capital contable, es decir, como transacciones con accionistas en su condición de tales. Un cambio en la participación resulta en un ajuste entre los valores en libros de las participaciones controladoras y no controladoras para reflejar sus participaciones relativas en la subsidiaria. La diferencia entre el monto del ajuste entre el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida y la participación no controladora se registra en el capital contable. Las ganancias o pérdidas por la venta de la participación no controladora también se registran en el capital contable.

Venta o disposición de subsidiarias

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

Negocios conjuntos

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

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

Asociadas

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

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

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

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

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

e. Efectivo restringido

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

De acuerdo al contrato del Fideicomiso 2284 (véase Nota 21) celebrado el 24 febrero de 2015, se establece un monto de efectivo que está restringido, que será destinado para cubrir cualquier faltante de recursos para el pago de intereses generados en una fecha de pago determinada siendo ésta el día 15 de cada mes. Esto deberá mantenerse hasta la fecha de liquidación, en caso de que en alguna fecha de pago los recursos sean insuficientes el fiduciario podrá descontar del efectivo restringido el faltante para cubrir dicho pago.

f. Cuentas por cobrar a clientes

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

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

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las rentas en un periodo de 12 meses antes del 31 de diciembre de 2022 o 31 de diciembre de 2021, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. La Compañía consideró toda la información razonable y sustentable que estaba disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado y que es relevante para estimar las pérdidas crediticias esperadas. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía ha identificado el PIB y la tasa de desempleo del país como los factores más relevantes y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en estos factores.

g. Pagos anticipados

Los pagos anticipados están integrados principalmente por derechos de uso en horas vuelo, anticipos a proveedores, licencias de uso de software y seguros. Estos importes se registran con base al valor del contrato y se llevan a resultados mensualmente durante su vigencia. El importe que corresponde es reconocido dentro de los doce meses siguientes y se presenta en el activo circulante.

h. Inventarios

Los inventarios se clasifican como tal cuando existe un cambio en el uso de las propiedades de inversión evidenciado por el desarrollo de una propiedad con la intención de venderla en el curso normal de operaciones, en cuyo caso las propiedades son reclasificadas al costo que corresponde al valor razonable de la propiedad al momento de la reclasificación. Los inventarios se valúan al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio, menos los gastos de venta variables aplicables.

i. Instrumentos financieros

Activos financieros

i. Clasificación

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

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

- Aquellos que se miden a costo amortizado.

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

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

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

ii. Reconocimiento y baja

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

iii. Medición

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

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

Instrumentos de deuda

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

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

- VR-ORI: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos (gastos). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en ingresos y costos financieros y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

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

Deterioro

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

ii. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando es legalmente exigible el derecho de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente de futuros eventos y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en el caso de un evento de incumplimiento, insolvencia o bancarrota de la Compañía o de la contraparte. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se tienen compensaciones de activos y pasivos financieros.

j. Instrumentos financieros derivados

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

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

k. Inmuebles y equipo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l. Propiedades de inversión

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

a. Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan a la Compañía; y

b. El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido razonablemente.

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

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

En los casos en los que el valor de las propiedades de inversión no pueda ser estimado confiablemente, éstas son valuadas a su costo, hasta el momento en que dicho valor razonable pueda ser medido de forma confiable. Las propiedades de inversión de la Compañía son medidas a su valor razonable.

El valor razonable de las propiedades de inversión está basado en su valor de mercado, o en el importe estimado en el cual una propiedad de inversión puede ser intercambiada a su fecha de valuación, entre partes debidamente informadas en una transacción de libre competencia. Las mediciones del valor razonable son realizadas para cada centro comercial en forma individual por peritos expertos independientes. En dichas mediciones se consideran las características particulares de cada propiedad y son la base para el valor en libros de cada propiedad en los estados financieros.

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

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

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

Disposiciones

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

m. Activos intangibles

Los activos intangibles se reconocen cuando estos cumplen las siguientes características: son identificables, proporcionan beneficios económicos futuros y se tiene un control sobre dichos beneficios.

Los activos intangibles se clasifican como sigue:

i. De vida definida: son aquellos cuya expectativa de generación de beneficios económicos futuros está limitada por alguna condición legal o económica y se amortizan en línea recta de acuerdo con la estimación de su vida útil y son sometidos a pruebas anuales de deterioro, cuando se identifican indicios de deterioro.

i. De vida útil indefinida: no se amortizan y se sujetan a pruebas de deterioro anualmente.

Los activos intangibles adquiridos o desarrollados se expresan como sigue: i) a partir del 1 de enero de 2008 a su costo histórico, y ii) hasta el 31 de diciembre de 2007 a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a su costo de adquisición o desarrollo de factores derivados del INPC hasta esa fecha. Consecuentemente, estos se expresan a su costo histórico modificado, disminuido de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, de las pérdidas por deterioro. Véase Nota 19.

Los activos intangibles que mantiene la Compañía corresponden al crédito mercantil el cual es de vida indefinida y a licencias de software las cuales se amortizan por el periodo contratado.

n. Arrendamientos

La Compañía como arrendador

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad arrendada son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. En la Nota 2w se describe la política de reconocimiento de ingresos por arrendamiento.

La Compañía como arrendatario

Los contratos que otorguen a la Compañía el control de un activo identificado se reconocen como un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento; y considera los siguientes pagos:

- Pagos fijos.
- Pagos que se esperan hacer por ejercer una extensión, en caso de tener certeza razonable de ejercerla.
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa.
- Importes que se esperan pagar como garantías de valor residual.
- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla.
- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla.

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

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

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

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

o. Deuda

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

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

Baja de pasivos financieros

Cuando la Compañía intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancialmente diferentes. Acosta Verde considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos analizados no cambiaron de forma relevante y la modificación no es sustancial, la diferencia entre: 1) el importe en libros del instrumento de deuda antes de la modificación, y 2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro del resultado integral de financiamiento.

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

p. Provisiones

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

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

q. Impuestos a la utilidad

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

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

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

a. Si la Compañía concluye que no es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Compañía refleja el efecto de la incertidumbre al determinar la utilidad o pérdida fiscal , las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales (bajo este supuesto, la Compañía refleja el efecto de la incertidumbre por cada posición fiscal incierta utilizando uno de los siguientes métodos, que mejor prediga la resolución de la incertidumbre: i) el importe más probable, que corresponde al único importe más probable en un rango de posibles resultados o ii) el valor esperado, que corresponde a la suma de los importes ponderados por su probabilidad en un rango de resultados) o

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

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

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

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

r. Beneficios a los empleados

Planes de beneficios definidos

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

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se termina antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes fechas: (a) está comprometido a poner fin a la relación laboral de los empleados de acuerdo con un plan formal detallado sin tener la posibilidad de eludir su obligación, y (b) cuando la entidad reconoce costos por reestructuración de acuerdo con lo establecido en la NIC 37 e involucra pagos de beneficios por terminación. En el caso de una oferta que promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

Beneficios a corto plazo

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

Participación de los trabajadores en las utilidades

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

s. Pagos basados en acciones

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, a través de un plan de incentivos para la compensación en opciones de acciones de AV (véase Nota 24), las cuales se otorgan 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 durante el periodo irrevocable de servicio requerido, que es el periodo durante el cual se deben satisfacer todas las condiciones especificadas, con el aumento correspondiente en capital contable. El monto total del gasto a ser cargado a resultados se determina con referencia al valor razonable de las opciones en la fecha en que se otorgan considerando el modelo de valuación más apropiado de acuerdo a los términos y condiciones pactados en los convenios de suscripción con el empleado elegible.

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

t. Capital social

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

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

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

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

u. Resultado integral

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

v. 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.

w. Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce ingresos como sigue:

i. Ingresos por arrendamiento de locales comerciales y derechos de arrendamiento

ii. Ingresos por venta de propiedades clasificadas como inventario

iii. Ingresos por servicios administrativos de centros comerciales, que se mencionan a continuación:

- Ingresos por servicios de administración de proyectos.
- Ingresos por servicios de administración de cartera.
- Ingresos por servicios de comercialización.

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

A partir de abril de 2020, con motivo de la contingencia sanitaria, la Compañía ha otorgado apoyo a los arrendatarios de los centros comerciales con descuentos en las rentas fijas. Estos descuentos son considerados modificaciones a los contratos de arrendamiento y, por lo tanto, los ingresos por renta a reconocer en el periodo restante del contrato son remedidos para reconocer el efecto de los descuentos bajo el método de línea recta. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se incluye el efecto de estas modificaciones en el rubro de incentivos a arrendatarios por devengar en el estado de situación financiera.

Los ingresos por derechos de arrendamiento se reconocen dentro del renglón de ingresos por arrendamiento de inmuebles en el estado de resultados integrales. En los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 estos ingresos ascienden a $17,068 y $15,617, respectivamente.

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

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

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

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

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

Estos ingresos se obtienen de la celebración de contratos y se reconocen a través del tiempo cuando los ingresos derivados de la prestación de servicios pueden medirse razonablemente, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con el servicio, el grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido razonablemente y los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos razonablemente.

x. Moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

y. Utilidad por acción

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

Las cantidades utilizadas en la determinación de la utilidad básica por acción se ajustan por las utilidades diluidas para tomar en cuenta el promedio ponderado del número de acciones adicionales que hubieran estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Si el número de acciones ordinarias o potenciales en circulación incrementa como resultado de una división (split) de acciones, el cálculo de la utilidad básica y diluida por acciones por todos los periodos que se presentan se ajusta en forma retrospectiva.

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

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

i. Riesgos de mercado.

ii. Riesgos de moneda extranjera - tipo de cambio.

iii. Riesgos crediticios.

iv. Riesgos de liquidez.

i. 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 21.

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.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía cuenta con instrumentos de cobertura (swaps y caps) de tasas de interés en el 80% de la deuda bancaria (82% en 2021) incluyendo créditos en tasa fija. Las tasas de interés de los swaps oscilan entre el 5.4% y el 5.96% al final del periodo en ambos años, las tasas de interés de los Caps son al 6.5% al final del periodo (6.5% en 2021) y los spreads de tasas variables de los préstamos se sitúan entre 2.25% y 2.5% por encima de la TIIE de 28 días que al final del periodo fue de 10.76% (5.72% en 2021).

ii. 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.

Con motivo del aumento de capital que se menciona en la Nota 24, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía mantiene efectivo en bancos por US$160,184 y US$153,802, respectivamente, el cual genera exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

Al 31 de diciembre de 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.

iii. 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 esperada de cuentas por cobrar; sin embargo, no puede asegurar que no se requerirá incrementar la cantidad de esta reserva.

Efectivo y valores

Un análisis de las calificaciones crediticias de las instituciones financieras generado por S&P Global Ratings y HR Ratings donde la Compañía mantiene el efectivo al cierre de cada período se presenta a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Efectivo:		
Institución con calificación A3		
Banco Mercantil del Norte, S. A.	$ 132,373	$ 258,467
Institución con calificación A2		
BBVA Bancomer, S. A.	106	3,164,025
Institución con calificación MX-A2		
Banco Invex, S. A.	138,466	131,879
Bancrea, S. A.	31,862	-
Citibank, N. A.	3,109,714	-
Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple.	1,524	83
Caja	13	13
Total	$ 3,414,058	$ 3,554,467
Efectivo restringido:		
Institución con calificación MX-A2		
Banco Invex, S. A.	$ 140,555	$ 123,056
Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple.	16,944	10,809
Total	$ 157,499	$ 133,865

iv. 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.

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.

	Vencimientos				
Al 31 de diciembre de 2022	**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
	$ 445,369	$ 176,332	$ 361,744	$ 2,009,255	$ 5,687,931

	Vencimientos				
Al 31 de diciembre de 2021	**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
	$ 415,734	$ 168,701	$ 360,354	$ 1,674,328	$ 6,667,321

Administración del capital

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

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

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

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

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

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Total préstamos	21	$ 3,020,444	$ 3,109,024
Deuda Fideicomiso 2284	21	2,435,557	2,568,988
Menos: Efectivo restringido	17	(157,499)	(133,865)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	6	(3,414,058)	(3,554,467)
Deuda neta		1,884,444	1,989,680
Total capital contable		11,098,385	10,452,212
Total capital y deuda		$ 12,982,829	$ 12,441,892
Razón de apalancamiento		15%	16%

Nota 4 - Estimaciones y juicios contables críticos:

En la aplicación de las políticas contables la administración de la Compañía realiza juicios, estimaciones y presunciones sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y presunciones asociadas se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones contables y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como sigue:

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con la Compañía. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. En base al tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la Administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se realizó utilizando el enfoque de ingresos, al descontar el valor presente de los flujos de efectivo que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades. Adicional a lo anterior, se usaron supuestos como tasa de capitalización directa, plazo de arrendamiento, metros cuadrados, siendo los principales supuestos utilizados los siguientes:

	Rangos			
	2022		2021	
Tasas de descuento	12.19%	13.09%	12.27%	12.92%
Renta promedio por metro cuadrado	$ 80	$ 3,971	$ 77	$ 3,487

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

- El modelo de valuación es bajo el enfoque de ingresos preponderantemente, en donde se proyectan flujos de efectivo operativos de cada centro comercial, con base en la renta de locales.

- La tasa de descuento fue obtenida de considerar la ubicación, edad, calidad, uso y tipo del inmueble, así como condiciones de arrendamiento, calidad de arrendatarios, precios de mercado abierto y competitivo con inmuebles similares en términos de uso y tipo, además del riesgo país.

- La renta mensual promedio por metro cuadrado se obtiene a partir del uso del inmueble, tomando en consideración el área útil y rentable del mismo.

- La tasa de capitalización terminal fue obtenida partiendo de tasas de capitalización de mercado utilizando proveedores de información como RC Analytics o Capright. Metodológicamente, esta tasa de capitalización recibe ajustes entre. +- 0.15% y 0.25% por diversos conceptos como: Etapa de Estabilización, Rentas de Mercado, Presencia de Recesión, Ubicación, Incertidumbre. La recolección de información y los ajustes realizados los lleva a cabo el valuador independiente.

- Los terrenos se revalúan con base en una metodología de comparables dentro del mercado.

Análisis de sensibilidad - Tasa de descuento

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un cambio de +/- 50 puntos base en las tasas de descuento utilizadas para la valuación de las propiedades, generaría un (decremento)/incremento en las propiedades de inversión de ($46.6) millones de pesos y $46.6 millones de pesos, en 2022 y, de ($44.3) millones de pesos y $44.3 millones de pesos en 2021. Para el análisis de sensibilidad, la Compañía utilizó su escenario base, el cual es del escenario con mayor ponderación.

Análisis de sensibilidad - Renta

Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio mensual resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario. Un incremento o cambio de +/- 5% de los contratos de arrendamiento de los Centros Comerciales generaría un (decremento)/incremento en las propiedades de inversión del valor razonable de las propiedades de ($47) millones de pesos y $42.1 millones de pesos para el año 2022 y de ($40.5) millones de pesos y $45.3 millones de pesos aproximadamente para el año 2021.

La valuación de las propiedades de inversión se llevó a cabo a través de peritos valuadores independientes.

Variables de las propiedades como ocupación, precios de renta y proyección de ingresos se compartieron con el perito valuador para que basara su análisis en dicha información. El perito valuador realizó un levantamiento de la situación más reciente del mercado inmobiliario de cada localidad tanto de precios de renta de inventario en la zona como de terrenos disponibles para desarrollo, adicionalmente, se actualizaron las variables macroeconómicas, como las tasas de capitalización y tasas de inflación, incorporando las expectativas más actualizadas de inversionistas y especialistas económicos.

Impuestos a la utilidad

La Compañía es sujeta de impuestos a la utilidad en México. Un juicio importante es requerido en la determinación de la provisión para impuestos a la utilidad. Hay transacciones y cálculos por los que la determinación final del impuesto es incierta. La Compañía reconoce pasivos por cuestiones de la anticipación de la auditoría fiscal basándose en estimaciones sobre si se pagarán impuestos adicionales. En donde el resultado final del impuesto para estos efectos es diferente de los montos que fueron reconocidos inicialmente, dichas diferencias impactarán los impuestos a la utilidad activos y pasivos corrientes y diferidos en el período en el que la determinación se haya hecho.

Impuesto sobre la Renta Diferido (ISR) activo

Como se indica en la Nota 25, la Compañía mantiene un ISR diferido activo de $597,971 relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por algunas subsidiarias, por lo tanto, realiza pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros y durante el proceso de cierre y reporte financiero. La subsidiaria que registra principalmente estas pérdidas fiscales genera una parte importante de sus ingresos a través de servicios de desarrollo y adquisición de centros comerciales, de administración de contratos de arrendamientos y de gestión de cobranzas que presta a partes relacionadas y que se eliminan en el proceso de consolidación.

El supuesto más significativo que la Compañía consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del ISR diferido activo por pérdidas fiscales en esta subsidiaria es la cantidad de centros comerciales a construir ó adquirir en los próximos ejercicios de lo que deriva el importe de los ingresos por servicios de desarrollo, así como incrementos en los ingresos por administración de contratos de arrendamientos y de gestión de cobranzas.

La Compañía continúa buscando crecimiento de sus metros cuadrados de ABR (Área Bruta Rentable) y de acuerdo a su estrategia continua activamente buscando cerrar oportunidades de inversión en portafolios existentes, así como continuar desarrollando centros comerciales en los siguientes años. Si la Compañía no fuera capaz de generar ingresos por el desarrollo y/o adquisición de nuevos centros comerciales el ISR diferido activo podría llegar a sufrir un deterioro.

La Compañía considera que será capaz de cumplir con este programa de construcción y/o adquisición de centros comerciales en función a su plan de crecimiento, su nivel de capitalización y los recursos de personal calificado y estructura actual.

Nota 5 - Información por segmentos:

El Director General de la Compañía es quien asigna los recursos y evalúa el desempeño financiero de los segmentos operativos de la entidad.

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.

El Director General evalúa el desempeño de cada uno de los centros comerciales (segmentos operativos), los cuales han sido agregados como el único segmento reportable, debido a que comparten características económicas similares y muestran indicadores de rendimiento a largo plazo similares. La información financiera que analiza el Director General que se comprende de la utilidad operativa y flujos de efectivo es consistente a la revelada en los estados financieros.

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Caja	$ 13	$ 13
Bancos	138,079	132,400
Inversiones de corto plazo (menores a tres meses)	3,275,966	3,422,054
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 3,414,058	$ 3,554,467

Nota 7 - Cuentas por cobrar:

a. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Clientes:		
Cuentas por cobrar a clientes	$ (1)	$ 48,983
Provisión por deterioro de clientes	-	(19,642)
Total cuentas por cobrar	$ (1)	$ 29,341

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ninguno de los clientes de la Compañía aporta en lo individual o en el agregado más del 10% de sus ingresos.

Las cuentas por cobrar están denominadas pesos mexicanos.

Deterioro de cuentas por cobrar clientes

La provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

2022	**Circulante**	**Más de 30 días vencida**	**Más de 60 días vencida**	**Más de 90 días vencida**	**Total**
Tasa de pérdida esperada	7.70%	9.05%	9.69%	64.74%	
Importe bruto en libros de cuentas por cobrar	$ 12,017	$ 1,050	$ 795	$ 20,659	$ 34,521
Provisión de pérdida	$ 925	$ 95	$ 77	$ 13,375	$ 14,472

31 de diciembre de 2021	Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 90 días vencida	Total
Tasa de pérdida esperada	7.59%	7.99%	7.91%	65.12%	
Importe bruto en libros de cuentas por cobrar	$ 17,322	$ 1,767	$ 2,242	$ 27,652	$ 48,983
Provisión de pérdida	$ 1,315	$ 141	$ 177	$ 18,008	$ 19,642

Los saldos finales de las provisiones por pérdidas para las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se ajustan a las provisiones para pérdidas iniciales de la manera en que se muestra a continuación:

	Provisión de deterioro 31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial (1 de enero):	$ 19,642	$ 48,239
Disminución en la provisión por deterioro de clientes	(4,290)	(24,988)
Cuentas por cobrar canceladas durante el año como incobrables	(880)	(3,609)
	$ 14,472	$ 19,642

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos.

Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

Nota 8 - Partes relacionadas:

A continuación, se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los años 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	$ 5,145	$ -	$ 4,830	$ 6,440

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

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
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 9 - Inversiones en negocios conjuntos y asociadas:

Los porcentajes e importes de la inversión en acciones de negocios conjuntos se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de			
Negocio conjunto	**%**	**2022**	**%**	**2021**
Fideicomiso CIB 2715 [a)]	50	$ 200,608	50	$ 193,617

a. La Compañía (Fideicomitente-Fideicomisario A) en conjunto con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V. (Fideicomitente-Fideicomisario B), celebraron un contrato de creación de fideicomiso inmobiliario y de administración de rentas con el número CIB2715, la finalidad de este Fideicomiso es la de recibir las aportaciones necesarias en dinero por parte de los Fideicomitentes para la adquisición de diversos inmuebles y/o locales comerciales para su explotación comercial. Los porcentajes de participación son del 50% para cada uno de los integrantes del Fideicomiso. Las decisiones se toman en forma conjunta.

A continuación, se muestra la conciliación de los movimientos en la inversión en negocios conjuntos y asociadas:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Inversiones al inicio del año	$ 193,617	$ 199,054
Devoluciones de capital	-	1,107
Participación en resultados	9,174	1,639
Utilidades recibidas de negocio conjunto	(2,183)	(8,183)
Inversiones al final del año	$ 200,608	$ 193,617

Nota 10 - Otras cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Otros deudores	$ 1,692	$ 3,180
Préstamos a empleados	13	-
Total otras cuentas por cobrar	$ 1,705	$ 3,180

Nota 11 - Pagos anticipados:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los pagos anticipados se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Servicio de uso en horas vuelo	$ 62	$ 62
Anticipos a proveedores	544	800
Seguros	821	486
Honorarios fiduciarios y otros gastos anticipados	22	-
Total pagos anticipados	$ 1,449	$ 1,348

Nota 12 - Impuestos por recuperar:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los impuestos por recuperar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Impuesto al valor agregado (IVA)	$ 126,959	$ 149,639
Impuesto sobre la renta (ISR)	16,781	16,863
Total impuestos por recuperar	$ 143,740	$ 166,502

Nota 13 - Depósitos en garantía:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de los depósitos en garantía son $24,346 y $23,449, respectivamente.

Con fecha 18 de junio de 2008 la Compañía firmó un contrato de arrendamiento de un terreno con Arrendadora Maga, S. A. de C. V. mediante el cual, entre otras cosas, se acordó abrir una cuenta corriente a favor de Arrendadora Maga, S. A. de C. V. en calidad de reserva para garantizar las rentas acordadas por un monto equivalente a seis meses de la contraprestación pactada y que al cumplirse dos

años este aumentaría al equivalente a nueve meses de rentas, este fondo a su vez se actualizaría conforme al índice de precios al consumidor cada año durante la vigencia del contrato. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de estas cuentas son $15,089 y $14,003, respectivamente, y forman parte de los depósitos en garantía de la Compañía.

Nota 14 - Inventario de terrenos:

El 18 de febrero de 2019 el Compañía celebró un contrato de promesa de compra venta con SI Operaciones, S. A. de C. V., a fin de prometer vender un terreno contiguo al centro comercial ubicado en Saltillo con una superficie de 2,000 m2., como precio del inmueble las partes fijaron la cantidad de $15,000, el costo del terreno era de $8,800. El 26 de junio de 2021 el terreno fue vendido.

Nota 15 - Construcciones en proceso y propiedades de inversión:

La Compañía mantiene en desarrollo el centro comercial Sendero Ensenada, el cual la Administración ha evaluado reactivar su construcción durante 2023. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las construcciones en proceso ascienden a $49,852. 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	$ 13,702,500	$ -	$ -	$ 631,000	(1)	$ 14,333,500

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

1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los centros comerciales incrementaron su valor razonable en $631,000 y $587,087, respectivamente.

Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en el modelo de valuación se describen en la Nota 4.

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 indeterminado 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 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.

e La Compañía cuenta con un terreno de uso indeterminado 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
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

Nota 16 - Inmuebles y equipo:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los inmuebles y equipo se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2021	(Transferencias)	Adquisiciones (disposiciones)	Depreciación	Al 31 de diciembre de 2022
Edificio	$ 72,937	$ -	$ 1,018	$ (1,211)	$ 72,744
Equipo de cómputo	3,787	-	2,769	(2,106)	4,450
Mobiliario y equipo	1,982	-	-	(254)	1,728
Equipo de estacionamiento	37,887	-	(11)	(5,157)	32,719
Valor neto	$ 116,593	$ -	$ 3,776	$ (8,728)	$ 111,641

	Al 31 de diciembre de 2020	(Transferencias)	Adquisiciones (disposiciones)	Depreciación	Al 31 de diciembre de 2021
Edificio	$ 73,655	$ -	$ 475	$ (1,193)	$ 72,937
Equipo de cómputo	3,620	-	2,605	(2,438)	3,787
Mobiliario y equipo	1,216	-	979	(213)	1,982
Equipo de estacionamiento	42,859	-	-	(4,972)	37,887
Valor neto	$ 121,350	$ -	$ 4,059	$ (8,816)	$ 116,593

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de $8,728 y $8,816, respectivamente, el cual está registrado en el rubro de gastos de operación dentro del estado de resultados integrales.

Nota 17 - Efectivo restringido:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está representado por el efectivo destinado como reserva para el pago de intereses, derivado de la emisión de certificados bursátiles que se describe en la Nota 21:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Reserva de intereses	$ 157,499	$ 133,865

Nota 18 - Instrumentos financieros:

Esta nota proporciona información sobre los instrumentos financieros de la Compañía, incluyendo un resumen de todos los instrumentos financieros mantenidos, información específica sobre cada tipo de instrumento financiero e información sobre la determinación del valor razonable de los instrumentos.

La Compañía posee los siguientes instrumentos financieros:

	31 de diciembre de 2022		
	Circulante	**No Circulante**	**Total**
Activos financieros:			
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo	$ 3,414,058	$ -	$ 3,414,058
Cuentas por cobrar	20,049	-	20,049
Partes relacionadas	5,145	-	5,145
Otras cuentas por cobrar	1,705	-	1,705
Efectivo restringido	-	157,499	157,499
Instrumentos financieros derivados	-	113,470	113,470
	$ 3,440,957	$ 270,969	$ 3,711,926
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	$ 302,493	$ 5,153,508	$ 5,456,001
Cuentas por pagar	235,264	-	235,264
Instrumento financiero derivado	-	42,300	42,300
	$ 537,757	$ 5,195,808	$ 5,733,565

	31 de diciembre de 2021		
	Circulante	**No Circulante**	**Total**
Activos financieros:			
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo	$ 3,554,467	$ -	$ 3,554,467
Cuentas por cobrar	29,341	-	29,341
Partes relacionadas	4,830	-	4,830
Otras cuentas por cobrar	3,180	-	3,180
Efectivo restringido	-	133,865	133,865
Instrumentos financieros derivados	-	62,689	62,689
	$ 3,591,818	$ 196,554	$ 3,788,372
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	$ 260,093	$ 5,417,919	$ 5,678,012
Cuentas por pagar	232,500	-	232,500
Partes relacionadas	6,440	-	6,440
Instrumento financiero derivado	-	42,725	42,725
	$ 499,033	$ 5,460,644	$ 5,959,677

La información adicional relacionada con préstamos a partes relacionadas se detalla en la Nota 8.

i. Valor razonable de activos y pasivos financieros

Debido a la naturaleza de corto plazo del efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, efectivo restringido, instrumentos financieros derivados, deuda, partes relacionadas por pagar y cuentas por pagar, su valor en libros se considera igual a su valor razonable. Para la mayoría de las cuentas por cobrar y pagar no circulantes los valores razonables tampoco son significativamente diferentes de sus valores en libros.

ii. Deterioro y exposición a riesgos

Información sobre el deterioro de los activos financieros y sobre la exposición de la Compañía al riesgo de crédito se puede encontrar en la Nota 7.

iii. Jerarquía del valor razonable

La Compañía ha adoptado la norma que establece una jerarquía de 3 niveles para ser utilizada al medir y revelar el valor razonable. La clasificación de un instrumento dentro de la jerarquía del valor razonable se basa en el nivel más bajo de los datos significativos utilizados en su valuación. A continuación, se presenta la descripción de los 3 niveles de la jerarquía:

- Nivel 1 - Precios cotizados para instrumentos idénticos en mercados activos.

  El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos está basado en precio de mercado cotizado a la fecha de cierre del estado de situación financiera. Un mercado es considerado activo si los precios de cotización están clara y regularmente disponibles a través de una bolsa de valores, comerciante, corredor, grupo de industria, servicios de fijación de precios, o agencia reguladora, y esos precios reflejan actual y regularmente las transacciones de mercado en condiciones de independencia.

- Nivel 1 - Precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados no activos; y valuaciones a través de modelos en donde todos los datos significativos son observables en los mercados activos.

  El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo es determinado utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable en el mercado cuando está disponible y se basa lo menos posible en estimaciones específicas de la Compañía. Si todos los datos significativos ingresados requeridos para medir a valor razonable un instrumento son observables, el instrumento se clasifica en el Nivel 2.

- Nivel 3 - Valuaciones realizadas a través de técnicas en donde uno o más de sus datos significativos son no observables.

  Esta jerarquía requiere el uso de datos observables de mercado cuando estén disponibles. La Compañía considera, dentro de sus valuaciones de valor razonable, información relevante y observable de mercado, en la medida de lo posible.

  Si uno o más de los datos significativos no se basan en información observable en el mercado, el instrumento se clasifica en el Nivel 3.

iv. Determinación del valor razonable

La Compañía generalmente utiliza, cuando estén disponibles, cotizaciones de precios de mercado para determinar el valor razonable y clasifica dichos datos como Nivel 1. Si no existen cotizaciones de mercado disponibles, el valor razonable se determina utilizando modelos de valuación estándar.

Cuando sea aplicable, estos modelos proyectan flujos futuros de efectivo y descuenta los montos futuros a un dato observable a valor presente, incluyendo tasas de interés, tipos de cambio, volatilidades, etc. Las partidas que se valúan utilizando tales datos se clasifican de acuerdo con el nivel más bajo del dato que es significativo para la valuación. Por lo tanto, una partida puede clasificarse como Nivel 3 a pesar de que algunos de sus datos significativos sean observables. Adicionalmente, la Compañía considera supuestos para su propio riesgo de crédito, así como el riesgo de su contraparte.

v. Medición

Los activos y pasivos medidos a su valor razonable se resumen a continuación:

	Nivel 2	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos:		
Instrumentos financieros derivados	$ 113,470	$ 62,689
Pasivos:		
Instrumentos financieros derivados	$ (42,300)	$ (42,725)

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

vi. Instrumentos financieros derivados

Las operaciones financieras derivadas de la Compañía han sido concertadas en forma privada con diversas instituciones financieras, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones que, en su momento, les asignaron sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios. La documentación utilizada para formalizar las operaciones concertadas es la común, misma que en términos generales se ajusta a los contratos denominados: Contrato Marco para Operaciones Financieras Derivadas o ISDA Master Agreement, el cual es elaborado por la "International Swaps & Derivatives Association" (ISDA), la que va acompañada por los documentos accesorios usuales para este tipo de operaciones, conocidos en términos genéricos como "Schedule", "Credit Support Annex" y "Confirmation".

Clasificación de derivados

Los derivados sólo se utilizan con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como 'mantenidos para negociar' para fines contables y se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo de reporte.

La Compañía tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

Opciones de tasa de interés

El monto nocional de los contratos de opciones de tasa de interés vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de $1,960,868 y $1,921,772, respectivamente. En los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 la utilidad (pérdida) neta reconocida en el estado de resultados integrales es por $50,473 y ($104,587), respectivamente, deriva de la medición de los contratos de opciones de tasa de interés.

Warrants

Los warrants serán medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Dicha valuación es realizada obteniendo el precio observado del warrant en el mercado ("BMV"), categorizado como Nivel de jerarquía 2.

A continuación, se presentan los importes en libros de los activos y pasivos financieros y sus valores razonables.

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo	$ 3,414,058	$ 3,414,058	$ 3,554,467	$ 3,554,467
Cuentas por cobrar	20,049	20,049	29,341	29,341
Partes relacionadas	5,145	5,145	4,830	4,830
Otras cuentas por cobrar	1,705	1,705	3,180	3,180
Efectivo restringido	157,499	157,499	133,865	133,865
Instrumentos financieros derivados L.P.	113,470	113,470	62,689	62,689
Pasivos financieros:				
Deuda circulante	$ 302,493	$ 302,493	$ 260,093	$ 260,093
Cuentas por pagar	235,264	235,264	232,500	232,500
Partes relacionadas	-	-	6,440	6,440
Deuda no circulante	5,153,508	5,578,500	5,417,919	5,852,772
Instrumentos financieros derivados L.P.	42,300	42,300	42,725	42,725

Al 31 de diciembre de 2021, los préstamos con partes relacionadas fueron medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Dicha valuación fue realizada obteniendo el precio observado en el mercado, categorizado como Nivel de jerarquía 2.

Los valores razonables para efectos de revelación de la deuda, excepto por los certificados bursátiles, fueron estimados mediante un modelo jerarquía Nivel 3 en base a flujos de efectivo descontados. Estos valores razonables consideran la porción no circulante de los activos y pasivos financieros, ya que la porción circulante se aproxima a su valor razonable.

Los valores razonables Nivel 3 se calcularon trayendo a valor presente todos los pagos de intereses y capital, sin contemplar los derivados que se tengan contratados, utilizando la curva de TIIE a 28 días al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021.

El valor razonable de los certificados bursátiles fue estimado utilizando su precio público, los cuales son jerarquía Nivel 1.

Nota 19 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones	Amortizaciones	Al 31 de diciembre de 2022
Crédito mercantil	$ 372	$ -	$ -	$ 372
Licencias de software	3,490	9,728	(9,230)	3,988
Total	$ 3,862	$ 9,728	$ (9,230)	$ 4,360

	Al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones	Amortizaciones	Al 31 de diciembre de 2021
Crédito mercantil	$ 372	$ -	$ -	$ 372
Licencias de software	3,577	9,177	(9,264)	3,490
Total	$ 3,949	$ 9,177	$ (9,264)	$ 3,862

Nota 20 - Arrendamientos:

Esta nota proporciona información para arrendamientos donde la Compañía es un arrendatario.

i. Importes reconocidos en el estado de situación financiera

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Activos de derecho de uso		
Terreno (1)	$ 148,068	$ 147,304
Equipo de transporte	11,337	9,657
	$ 159,405	$ 156,961
Depreciación acumulada por derechos de uso	(28,900)	(22,034)
Activos por derechos de uso neto	$ 130,505	$ 134,927

1 Corresponde a un terreno en Apodaca, Nuevo León a un plazo de 40 años con rentas que se ajustan anualmente de acuerdo a la inflación en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor, comenzando en 2008 y terminando en 2048. La Compañía tiene derecho de tanto en caso de que el arrendador desee vender el inmueble.

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Pasivo por arrendamiento		
Circulante	$ 17,339	$ 17,780
No circulante	148,984	144,214
	$ 166,323	$ 161,994

ii. Importes reconocidos en el estado de resultados

El estado de resultados muestra los siguientes importes relativos a los arrendamientos

	2022	**2021**
Cargo de depreciación del activo de derecho de uso		
Terreno	$ 5,023	$ 5,007
Equipo de transporte	1,843	2,206
	$ 6,866	$ 7,213
Gastos por intereses	$ 19,692	$ 19,089

Nota 21 - 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. [7]	$ 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 período que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE 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 período que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la tasa TIIE 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.

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

	% de deuda	Importe de la deuda
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	8%	$ 240,000
Desarrolladora 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
	100%	3,000,000

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, 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:

a. Certificados bursátiles Fideicomiso 2284

Los certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15) se encuentran garantizados por los 8 Centros Comerciales y se cuenta dentro de la estructura del mismo con un fondo de reserva de intereses suficiente para cubrir las necesidades de hasta 3 meses, además de que la estructura de flujos del mismo está diseñada para hacer frente a situaciones en las que el flujo de los ingresos sea insuficiente.

El contrato de Fideicomiso 2284 contempla la posibilidad de realizar amortizaciones objetivo (anticipadas), que son amortizaciones de capital que se podrán realizar en cualquier fecha de pago de acuerdo con el calendario de "amortización objetivo de principal" establecido, por lo que en caso de que los recursos sean insuficientes, se pueden diferir sin que esto se traduzca en un incumplimiento. Adicionalmente, en el caso de que se agote el fondo de Reserva de Intereses de 3 meses y la Compañía continúe sin tener flujos suficientes, la Compañía tiene la posibilidad de completar el pago de intereses con otra fuente de flujo a fin de evitar un incumplimiento. No se han presentado eventos de imposibilidad para pagar intereses con recursos de los fideicomitentes. En lo que respecta al resto de la deuda financiera de la Compañía, también se cuenta con fondos de reserva de intereses suficientes para cubrir las necesidades de los próximos tres meses.

b. Durante 2022 y 2021 la Compañía celebró las siguientes negociaciones con Banco Banorte.

El 11 de febrero de 2021 se realizó una disposición adicional para el refinanciamiento de instrumentos financieros derivados de cobertura de tasas de interés (Nota 1) por $3,974 a una tasa de interés de 6.89% con vigencia del 15 de abril de 2021, el cual se renovó en dos ocasiones a una tasa de interés de 7.29% y 7.27%, con vigencias al 21 de mayo de 2021 y 18 de junio de 2021.

Dichas renovaciones se consideraron una continuidad de la deuda para efectos contables, sin impactos materiales.

Como última etapa de negociación, el 18 de junio de 2021, los préstamos obtenidos para el pago de intereses diferidos y refinanciamiento de instrumentos financieros derivados durante el ejercicio 2020, se integraron al mismo esquema de amortizaciones mencionado por un total de $57,478 con vencimiento en el largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2022, en el CIB/2499 (Sendero Saltillo) y el CIB/2629 (Sendero Obregón), ambos con crédito en Banco Banorte, se llevaron a cabo cambios en las tablas de amortización a fin de poder asegurar el cumplimiento de los indicadores financieros comprometidos actuales y proyectados. El 8 de agosto de 2022, se firmaron ambos Convenios modificatorios.

El CIB/3271 (Santa Catarina), tiene un crédito con Banco Banorte y actualmente uno de los indicadores financieros comprometidos está en incumplimiento, sin embargo, la Compañía cuenta con una dispensa otorgada por el Banco con vencimiento en Febrero 2023.

Durante 2022 y 2021 no se presentaron eventos de incumplimiento con Banco Banorte estas nuevas condiciones, incluidos los indicadores financieros de cobertura de servicio de deuda.

c. Durante 2022 y 2021 la Compañía celebró las siguientes negociaciones con Banco Sabadell

El CIB/2799 (Mexicali) tiene un préstamo contratado con Banco Sabadell y en 2020 la Compañía realizó negociaciones con el Banco y obtuvo dispensas para no generar un evento de incumplimiento ni causa de vencimiento anticipado por el incumplimiento de ciertas obligaciones de hacer y no hacer así como de indicadores financieros comprometidos , que se calculan de manera mensual, por lo que obtuvo una dispensa para no considerar un evento de incumplimiento y vencimiento anticipado el cierre de centros comerciales debido a la contingencia sanitaria a partir del 12 de junio de 2020 hasta el 14 de mayo de 2021, dispensa para para constituir las reservas de servicio de deuda y de gastos de capital hasta el 14 de mayo de 2021, además se contaba con un plazo de 12 meses para liberar remanentes, aún con el incumplimiento del índice de cobertura de servicio de deuda. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la reserva de servicio de deuda y de gastos de capital está totalmente constituida.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tenía un incumplimiento en el indicador relacionado con el índice de cobertura de servicio de deuda, sin embargo, a partir del 13 de diciembre de 2022 cuenta con una dispensa otorgada el Banco con fecha de vencimiento en diciembre de 2023.

Durante 2021 no se presentaron eventos de incumplimiento con Sabadell.

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía se encontraba en cumplimiento de sus índices de cobertura de servicio de deuda para los siguientes créditos: Certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15) y, 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.

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)
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
	$ 5,153,508

Nota 22 - Cuentas por pagar e ingresos diferidos:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por pagar e ingresos diferidos se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Proveedores	$ 11,529	$ 13,246
Otras cuentas por pagar	125,178	127,856
Impuesto al valor agregado por pagar	84,504	77,744
Ingresos diferidos por derechos de arrendamiento	14,053	13,654
Total	$ 235,264	$ 232,500

Nota 23 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos representa el valor presente del total de los beneficios devengados, de acuerdo con los años de servicio prestados, que la entidad espera pagar al empleado o a sus beneficiarios, correspondientes a la prima de antigüedad.

Los montos reconocidos en el estado de situación financiera se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Obligación por beneficios definidos:		
Prima de antigüedad	$ 4,686	$ 4,119

Los componentes del costo neto del período de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	2022	**2021**
Costo laboral	$ 585	$ 192
Costo financiero	312	136
Total	$ 897	$ 328

El movimiento en la obligación de beneficios definidos (OBD) durante el año es como sigue:

	2022	**2021**
Valor presente de la OBD al 1 de enero	$ 4,119	$ 3,866
Costo laboral del servicio actual	585	192
Costo financiero	312	136
Pérdidas actuariales	83	6
Beneficios pagados	(413)	(81)
Valor presente de la OBD al 31 de diciembre	$ 4,686	$ 4,119

El total reconocido en otras partidas del resultado integral se describe a continuación:

	2022	**2021**
Saldo acumulado al inicio del año	$ 2,094	$ 2,090
Pérdidas actuariales ocurridas durante el año (neto de ISR diferido)	59	4
Saldo acumulado al final del año	$ 2,153	$ 2,094

Los supuestos actuariales principales se presentan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Tasa de descuento	9.00%	7.90%
Incremento en salarios	7.50%	7.50%
Incremento en salario mínimo	6.80%	7.30%
Tasa de inflación a largo plazo	4.00%	4.00%

Como se describe en la Nota 1d., el Plan de Incentivos para la compensación en acciones para funcionarios y empleados de la Compañía, 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.

Nota 24 - 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 y 2021 es la siguiente:

Serie	**Número de acciones emitidas**
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	76,926,807

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

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.

A continuación, se incluyen los componentes para el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción ajustada para el año concluido el 31 de diciembre de 2022 y 2021 que se presentan:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Utilidad neta del año	$ 519,563	$ 677,508
Número de acciones en circulación	60,034,937	60,034,937
Número de acciones emitidas (incluidas las de tersorería)	76,926,807	76,926,807

Nota 25 - Impuestos a la utilidad diferidos:

Las principales diferencias que generaron el activo/pasivo por impuestos diferidos y que se estiman que sean recuperables a un plazo mayor de 12 meses, son las que se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Activos por impuestos diferidos:		
Inmuebles y equipo	$ 8,527	$ 8,554
Anticipos de clientes	4,342	16,413
Proveedores	10,269	15,888
PTU por pagar	12,045	10,617
Beneficios a empleados	4,686	4,119
Otras cuentas por pagar	104,023	81,672
Pasivo por arrendamiento	35,818	27,067
Intereses por deducir	163,575	196,797
Pérdidas fiscales por amortizar	1,993,237	1,898,269
	2,336,522	2,259,396
Pasivos por impuestos diferidos:		
Propiedades de inversión	(7,857,041)	(7,547,399)
Activos intangibles	(43,936)	(50,241)
Pagos anticipados	(16,506)	(41,734)
Incentivos a clientes	(61,564)	(100,573)
Otros activos	(80,859)	(46,283)
	(8,059,906)	(7,786,230)
Total diferencias netas para ISR diferido	(5,723,384)	(5,526,835)
Tasa de impuesto legal	30%	30%
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	$ (1,717,015)	$ (1,658,050)

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Reconocido en Resultados	Reconocido en otro otro resultado Integral	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Beneficios a empleados	$ 1,236	$ 146	$ 25	$ 1,407
Pérdidas fiscales por amortizar	569,481	28,490		597,971
PTU por pagar	3,186	428		3,614
Intereses por deducir	59,039	(9,967)		49,072
Provisiones y otros	82,789	(36,454)		46,335
	715,731	(17,357)	25	698,399
Propiedades de inversión e inmuebles y equipo, neto	(2,262,753)	(91,801)		(2,354,554)
Activos intangibles	(14,025)	844		(13,181)
Gastos pagados por anticipado	(84,218)	79,266		(4,952)
Otros	(12,785)	(29,942)	-	(42,727)
	(2,373,781)	(41,633)	-	(2,415,414)
Pasivo por impuesto diferido	$ (1,658,050)	$ (58,990)	$ 25	$ (1,717,015)

Los movimientos en las diferencias temporales durante el año son los siguientes:

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Reconocido en Resultados	Reconocido en otro otro resultado Integral	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Beneficios a empleados	$ 1,612	$ (380)	$ 4	$ 1,236
Pérdidas fiscales por amortizar	565,170	4,311		569,481
PTU por pagar	394	2,792		3,186
Intereses por deducir	12,731	46,308		59,039
Provisiones y otros	131,877	(49,088)	-	82,789
	711,784	3,943	4	715,731
Propiedades de inversión e inmuebles y equipo, neto	(2,239,670)	(23,083)		(2,262,753)
Activos intangibles	(22,083)	8,058		(14,025)
Gastos pagados por anticipado	(82,042)	(2,176)		(84,218)
Otros	917	(13,702)	-	(12,785)
	(2,342,878)	(30,903)	-	(2,373,781)
Pasivo por impuesto diferido	$ (1,631,094)	$ (26,960)	$ 4	$ (1,658,050)

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

	31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Al 1 de enero	$ (1,658,050)	$ (1,631,094)
Cargo a resultados	(58,990)	(26,960)
Crédito a otro resultado integral	25	4
Al 31 de diciembre	$ (1,717,015)	$ (1,658,050)

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.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía evaluó la recuperabilidad de las pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2022 considerando las proyecciones fiscales y determinó la necesidad de dar de baja impuesto diferido activo por $54,054 que correspondía al efecto de impuesto de las pérdidas fiscales que, de acuerdo con dichas proyecciones, la Compañía estima que no podrá recuperar. Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía actualizó su evaluación respecto a la recuperabilidad de pérdidas fiscales y con base en sus proyecciones estima la recuperabilidad de las mismas.

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de 25% y 15% respectivamente, la cual incluye el impacto de la baja descrita en el párrafo anterior.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Compañía no ha reconocido impuestos diferidos pasivos por diferencias temporales estimadas de aproximadamente $10,447 millones y $9,937 millones, respectivamente, derivados de la diferencia entre el costo fiscal de las acciones de sus subsidiarias y los valores de los activos netos consolidados, que principalmente se debe a utilidades no distribuidas, entre otros, ya que de conformidad con la excepción aplicable la Compañía considera que no venderá sus inversiones en subsidiarias en el futuro cercano y tiene la política de distribuir dividendos de sus subsidiarias solo hasta por los montos que previamente han sido gravados por impuestos.

Nota 26 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Costo de propiedades de inversión:		
Costo de venta de propiedades (Notas 14 y 15)	$ -	$ 114,300
Gastos de operación:		
Gasto por beneficios a empleados	243,074	228,325
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	53,670	61,394
Arrendamientos	5,163	6,103
Depreciación y amortización	27,899	28,524
Proyectos de construcción	30,544	18,927
Mantenimiento	90,015	84,208
Gastos de oficina	6,733	8,803
Impuestos y derechos	2,744	362
Multas y recargos	1,211	40
Gastos varios	1,768	1,577
Gastos de personal	3,126	1,534
Gastos de viaje	4,322	3,684
Deterioro de cuentas por cobrar	(4,290)	(24,988)
Donativos	-	500
Total	$ 465,979	$ 418,993

Nota 27 - Otros ingresos y gastos:

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los otros ingresos y gastos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Otros ingresos:		
Reembolsos de gastos	$ 291	$ 546
Depuración de saldos	2,479	10,149
Recuperación de climas	-	24
Actualización de impuestos	309	2,154
Penalizaciones	2,791	5,488
Cobro de área común	548	450
Venta de activo fijo	59	81
	6,477	18,892
Otros gastos:		
Depuración de impuestos	(392)	(1,024)
Suministro de agua	(1,001)	-
Deterioro de obra en proceso (Nota 15)	-	(17,376)
Otros gastos varios	(2,110)	(7,900)
	(3,503)	(26,300)
Otros ingresos (gastos), neto	$ 2,974	$ (7,408)

Nota 28 - Gastos e ingresos financieros:

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Gastos financieros:		
Gastos por intereses sobre deuda	$ (509,986)	$ (424,814)
Intereses pagados a personas morales	(5,288)	(6,450)
Intereses por instrumentos financieros	(733)	(21,361)
Comisiones bancarias	(1,668)	(172)
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(19,692)	(19,089)
Pérdida cambiaria	(490,189)	(331,173)
Total de gastos financieros	(1,027,556)	(803,059)
Ingresos financieros:		
Intereses cobrados a partes relacionadas	143	137
Ingresos por intereses	55	213
Ingresos por rendimientos	73,804	27,293
Instrumentos financieros	51,206	125,948
Intereses por instrumentos financieros	27,953	-
Utilidad cambiaria	305,287	428,990
Total de ingresos financieros	458,448	582,581
Gastos financieros, neto	$ (569,108)	$ (220,478)

Nota 29 - Impuestos a la utilidad:

El impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integra como sigue:

	2021	**2021**
Impuesto causado (ISR)	$ (113,611)	$ (93,413)
Impuesto diferido (ISR)	(58,990)	(26,957)
Impuesto a la utilidad	$ (172,601)	$ (120,370)

La conciliación entre las tasas legal y efectiva del impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se muestra a continuación:

	2022	2021
Utilidad antes de impuestos	$ 844,553	$ 990,270
Menos participación no controladora de Fideicomisos (1)	152,330	192,388
	692,223	797,882
Tasa de impuesto a la utilidad	30%	30%
Impuesto a la utilidad a la tasa legal	207,667	239,365
Más (menos) efecto de impuesto a la utilidad sobre:		
Efecto inflacionario fiscal	31,666	25,138
Gastos no deducibles	3,694	3,502
Ingresos no acumulables	(124)	(3,988)
Actualización del valor fiscal de los activos	(109,094)	(94,018)
Otras partidas	2,025	(18,784)
Ingreso fiscal por ajuste de precios de transferencia	21,626	18,315
Actualización de pérdidas fiscales	(38,913)	(32,244)
Pérdidas fiscales deterioradas	54,054	(16,916)
Total impuesto a la utilidad	$ 172,601	$ 120,370
Tasa efectiva de ISR	25%	15%

1 Los Fideicomisos en los que tiene participación controladora la Compañía son no empresariales, por lo que para efectos de la Ley del ISR se consideran transparentes y en este caso, los Fideicomitentes son quienes acumulan los ingresos y deducen los gastos para efectos fiscales en la proporción que les corresponda de acuerdo con su porcentaje de participación en los derechos fideicomisarios.

El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

Al 31 de diciembre de 2022 las cuentas de capital de aportación actualizado (CUCA) y utilidad fiscal neta (CUFIN) ascienden a $1,412,283 y $9,710,570, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía y sus subsidiarias tenían pérdidas fiscales pendientes de amortizar por un total de $2,110,823 que expiran como se indican como se muestra a continuación:

Años en que se generaron las pérdidas fiscales	Año de caducidad	Montos actualizados al 31 de diciembre de 2022
2013	2023	113,535
2014	2024	44,172
2015	2025	236,383
2016	2026	820,045
2017	2027	466,365
2018	2028	77,749
2019	2029	51,325
2020	2020	38
2021	2031	89,335
2022	2032	211,876
Total de pérdidas fiscales		$ 2,110,823

Nota 30 - 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 3 de marzo de 2023 (fecha de emisión de los estados financieros) 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 Castillón
Contralor