

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Acciones
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Sin Aval
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Reporte Anual 2023



ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V.

Pedro R. Vázquez No 200,
Parque Corporativo Valle Oriente, San Pedro Garza García
Código Postal 66269, Nuevo León

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023.

Clave de Pizarra de las Acciones:	"GAV".
Tipo de Valores:	Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal: (i) de la Serie "A", representativas de la parte variable del capital social de la Emisora y (ii) de la Serie "B", representativas del capital mínimo fijo sin derecho a retiro de la Sociedad.
Integración del capital social de la Emisora antes y después de la inscripción de las Acciones en el RNV:	Inmediatamente antes de la inscripción en el RNV de las Acciones, el total de las acciones representativas de nuestro capital social suscrito y pagado, se encontraba representado por 60,034,937 de acciones, siendo 1,605 acciones representativas de la parte fija del capital social y 60,033,332 de acciones representativas de la parte variable del capital social. Inmediatamente después de la inscripción en el RNV de las acciones, el total del capital social suscrito y pagado está representado por 60,034,937 de Acciones, siendo 60,033,332 de Acciones Serie A y 1,605 Acciones Serie B. Adicionalmente, 16,891,870 Acciones Serie A se conservarán en tesorería de la Sociedad, resultando en un total de 76,926,807 de Acciones, siendo 76,925,202 de Acciones Serie A y 1,605 Acciones Serie B.
Denominación de las Acciones:	Pesos, moneda nacional.
Monto total del capital social suscrito y pagado de la Emisora inmediatamente antes y después	Capital social total: Ps.5,925,602,975 Capital social mínimo fijo: Ps.95,524

de la inscripción de las Acciones en el RNV: Capital social variable: Ps.5,925,507,451

Porcentaje del capital social que representan las Acciones antes y después de su inscripción en el RNV y listado en la BMV: 100.00%.

Fecha de Registro en la BMV: 30 de septiembre de 2020.

Régimen Fiscal: El régimen aplicable a la enajenación de las acciones representativas de la Emisora que realicen las personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero a través de la BMV está previsto, entre otras disposiciones legales, en los artículos 22, 129 y 161 de la LISR vigente, así como en la fracción XXXII del Artículo Noveno Transitorio de la LISR vigente en 2014. Los dividendos que distribuya la Emisora a sus accionistas personas físicas residentes en México o a personas físicas y morales residentes en el extranjero, pueden estar sujetos a una retención de ISR a una tasa del 10%, conforme a lo señalado en los artículos 140 y 164 de la LISR.

Depositario: Indeval.

Las Acciones que se describen en el presente reporte anual se encuentran inscritas bajo el número 3736-1.00-2021-002 en el Registro Nacional de Valores.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente reporte anual también podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y de la Emisora www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.grupoav.com.

Serie [Eje]	A	B
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	A	B
Serie	A	B
Tipo	Variable	Fijo
Número de acciones	60,033,332	1,605
Bolsas donde están registrados	BMV	BMV
Clave de pizarra de mercado origen	GAV	GAV
Tipo de operación	N/A	N/A
Observaciones	N/A	N/A

Clave de cotización:

GAV

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2023

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general	7
Glosario de términos y definiciones:.....	7
Resumen ejecutivo:.....	15
Factores de riesgo:.....	21
Otros Valores:	42
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	43
Destino de los fondos, en su caso:	44
Documentos de carácter público:.....	44
[417000-N] La emisora.....	45
Historia y desarrollo de la emisora:.....	45
Descripción del negocio:	56
Actividad Principal:	56
Canales de distribución:	61
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	61
Principales clientes:.....	62
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	63
Recursos humanos:	64
Desempeño ambiental:.....	65
Información de mercado:.....	66
Estructura corporativa:.....	75
Descripción de los principales activos:.....	76
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	82
Acciones representativas del capital social:	83
Dividendos:.....	84

[424000-N] Información financiera	86
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	89
Informe de créditos relevantes:	89
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	93
Resultados de la operación:	94
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	100
Control Interno:	107
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	109
[427000-N] Administración	113
Auditores externos de la administración:	113
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	114
Información adicional administradores y accionistas:	115
Estatutos sociales y otros convenios:	135
[429000-N] Mercado de capitales.....	156
Estructura accionaria:	156
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	156
[432000-N] Anexos	160

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

En el presente reporte anual, los términos “Acosta Verde”, “la Emisora”, “la Compañía”, la “Sociedad”, “Grupo Acosta Verde”, “AV”, “nuestra(o)” o “nosotros” se refieren a Acosta Verde, S.A.B. de C.V., una sociedad anónima bursátil de capital variable legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de México y, salvo que se especifique o el contexto requiera lo contrario, sus Subsidiarias.

Asimismo, el término “México” se refiere a los Estados Unidos Mexicanos, el término “Estados Unidos” se refiere a los Estados Unidos de América, la expresión “Gobierno Mexicano” se refiere al gobierno federal de México y la expresión “Gobierno de Estados Unidos” se refiere al gobierno federal de los Estados Unidos.

Información de Divisas; Redondeo y Unidades de Medición

En este reporte anual, los términos “peso”, “pesos”, “Ps.”, significan, indistintamente, pesos, moneda de curso legal en México, y los términos “dólar”, “dólares”, “dólar estadounidense”, “EU\$”, “USD” o “US\$” significan indistintamente dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos.

A menos que se indique lo contrario, las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de pesos o dólares, así como las cantidades inferiores a un mil, un millón o mil millones, según sea el caso, están redondeadas. Ciertos montos y porcentajes incluidos en el presente reporte anual han sido sujetos a ajustes de redondeo y, en consecuencia, ciertos totales presentados en el presente reporte anual pueden no corresponder a la suma aritmética de los montos o porcentajes que los preceden.

La unidad estándar para la medición de la superficie o el área en el mercado inmobiliario de México es el metro cuadrado (m²). A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este reporte anual están expresadas en metros cuadrados.

Estados Financieros

Este reporte anual incluye los estados financieros consolidados de la Emisora y sus Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años que terminaron en dichas fechas, incluyendo sus notas (los “Estados Financieros Auditados”), los cuales se incluyen en este reporte anual como Anexo 1. Ver la sección “información Financiera” de este reporte anual.

Los Estados Financieros Auditados incluidos en este reporte anual están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) y las interpretaciones emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes de Información Financiera (International Financial Reporting Standards Committee). La información financiera incluida en este reporte anual se deriva de dichos Estados Financieros Auditados.

A menos que se indique lo contrario, los términos que denotan las partidas financieras corresponden a las partidas

contenidas en los Estados Financieros Auditados.

No tenemos identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquellos descritos en el presente reporte anual y en los Estados Financieros Auditados, que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez de la Emisora, sus resultados de operación o su situación financiera.

Glosario de Términos y Definiciones

“**ABR**” significa la superficie o área bruta rentable (*gross leasable area* o GLA por sus siglas en inglés) que corresponde a la superficie de un inmueble que es susceptible de ser otorgada en arrendamiento.

“**Acciones Serie A**” significa las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal de la Serie “A”, representativas de la parte variable del capital social de la Emisora.

“**Acciones Serie B**” significa las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal de la serie “B”, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora.

“**Acciones**” significa la referencia conjunta a las Acciones Serie A y las Acciones Serie B.

“**Accionista**” significa cualquier persona que sea titular de Acciones.

“**Accionista Serie A**” significa cualquier persona que sea titular de Acciones Serie A.

“**Accionista Serie B**” significa cualquier persona que sea titular de Acciones Serie B.

“**Afiliada**” significa (i) con respecto a personas que no son personas físicas, todas las personas que directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, controlen, sean controlados o se encuentren bajo el control común de la primera Persona (conforme a la definición de “control” contenida en la LMV), y (ii) con respecto a personas físicas, significa cualquier cónyuge pasado, presente o futuro y cualesquier parientes consanguíneos ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado, directos o indirectos, incluyendo padres, abuelos, hijos, nietos y hermanos, así como cualquier fideicomiso o convenio equivalente celebrado con el propósito de beneficiar a cualquiera de dichas personas físicas.

“**ANTAD**” significa la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, A.C.

“**Arrendamientos**” significa, conjuntamente, los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Locales Comerciales.

“**ASG**” significa *Ambiental, Social y Gobierno corporativo*.

“**Audidores Externos**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “*Administración - Auditores Externos*” del presente reporte anual.

“**Autoridad Gubernamental**” significa, cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“**AVP**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “*Información General – Otros Valores*” del presente reporte anual.

“**Bolsa**” o “**BMV**” significa indistintamente, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“**Circular Única de Emisoras**” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, emitidas por la CNBV, según las mismas sean modificadas o adicionadas de tiempo en tiempo.

“**CNBV**” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“**Contrato Marco**” Significa el contrato marco celebrado entre los Fideicomitentes Aportantes y el Fiduciario Emisor con el objeto de establecer el Programa y llevar a cabo emisiones y ofertas públicas al amparo de este.

“**Control**” significa, en términos del Artículo 2, fracción III de la LMV, la capacidad de una persona o grupo de personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes:

- a) Imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o, nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral.
- b) Mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una persona moral.
- c) Dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

“**COSO**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*Información Financiera – Control Interno*” del presente reporte anual.

“**Día Hábil**” significa cualquier día del año que no sea sábado o domingo, o en el cual las instituciones bancarias de México no estén obligadas a cerrar por ley, reglamento u orden ejecutiva, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV de tiempo en tiempo.

“**Dólares**” o “**US\$**” significa dólares americanos, moneda del curso legal en Estados Unidos de América.

“**Estados Financieros Auditados**” significa nuestros estados financieros consolidados auditados de la Emisora y sus Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 y por los años que terminaron en esas fechas.

“**Estados Unidos**”, “**E.U.A.**” o “**EEUU**” significan, los Estados Unidos de América.

“**Equity International**” o “**EI**” significa, Equity International Management LLC, como agente de EI AV Fund, LP, un *limited partnership* incorporado conforme a las leyes del estado de Delaware, Estados Unidos.

“**FAV**” o “**Familia Acosta Verde**” significa de manera conjunta, los señores Jesús Acosta Verde, Jesús Adrián Acosta Castellanos, Diego Acosta Castellanos y José María Garza Treviño.

“**FCP**” significa Fernando Chico Pardo.

“**FCPA**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*Administración – Administradores y Accionistas*” del presente reporte anual.

“**Fideicomiso Emisor**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “*Información General – Otros Valores*” del presente reporte anual.

“**Fideicomitentes Aportantes**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en sección “*Información General – Otros Valores*” del presente reporte anual.

“**Fiduciario Emisor**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “*Información General – Otros Valores*” del presente reporte anual.

“**Grupo Acosta Verde**” significa el nombre comercial de la Emisora.

“**IASB**” significa la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o IASB, por sus siglas en inglés).

“**IFRS**” significa las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards* o IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el IASB.

“**Indeval**” significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“**ISR**” significa el Impuesto Sobre la Renta establecido conforme a las leyes de México.

“**IVA**” significa el Impuesto al Valor Agregado establecido conforme a las leyes de México.

“**Ley Aplicable**” significa cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“**Ley Monetaria**” significa la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

“**LGSM**” significa la Ley General de Sociedades Mercantiles, según sea reformada o suplementada de tiempo en tiempo.

“**LGTOC**” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según sea reformada o suplementada de tiempo en tiempo.

“**LISR**” significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según sea reformada o suplementada de tiempo en tiempo.

“**LMV**” significa la Ley del Mercado de Valores, según sea reformada o suplementada de tiempo en tiempo.

“**Locales Comerciales**” significa los locales que se ofrecen para arrendamiento en cada una de las Plazas Sendero.

“**México**” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“**PAC**” o “**Sociedad Fusionada**” significa Promecap Acquisition Company, S.A.B. de C.V.

“**Pacto Mundial de las Naciones Unidas**” significa iniciativa voluntaria basada en el compromiso de los directores generales de las empresas firmantes de este, que tienen el compromiso de implementar principios universales y tomar acciones para acelerar el camino hacia los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

“**Pesos**”, “**Ps.**” o “**pesos**” significa indistintamente, la moneda de curso legal en México.

“**Plaza Sendero Apodaca**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Chihuahua**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Culiacán**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Ensenada**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Escobedo**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Ixtapaluca**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Juárez**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Las Torres**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Los Mochis**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Mexicali**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Obregón**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Periférico**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero San Luis**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero San Roque**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Santa Catarina**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Sur**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Tijuana**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plaza Sendero Toluca**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*La Emisora – Descripción de los Principales Activos*” del presente reporte anual.

“**Plazas Sendero**” significa la referencia conjunta a Plaza Sendero Apodaca, Plaza Sendero Chihuahua, Plaza Sendero Culiacán, Plaza Sendero Ensenada, Plaza Sendero Escobedo, Plaza Sendero Ixtapaluca, Plaza Sendero Juárez, Plaza Sendero Las Torres, Plaza Sendero Los Mochis, Plaza Sendero Mexicali, Plaza Sendero Obregón, Plaza Sendero Periférico, Plaza Sendero San Luis, Plaza Sendero San Roque, Plaza Sendero Santa Catarina, Plaza Sendero Sur, Plaza Sendero Tijuana y Plaza Sendero Toluca.

“**PREI**” significa Prudential Real Estate Investors.

“**Primera Emisión**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “*Información General - Otros Valores*” del presente reporte anual.

“**Programa**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la en la sección “*Información General - Otros Valores*” del presente reporte anual.

“**Promotor**” significa Promecap Acquisition Sponsor, S.A. de C.V.

“**Reglamento Interior**” significa el Reglamento Interior de la BMV, debidamente autorizado por la CNBV el 27 de septiembre de 1999, en términos del oficio número 601-I-CGN-78755/99, incluyendo sus modificaciones, o cualquier disposición que lo sustituya.

“**Resoluciones de Accionistas**” significa las resoluciones unánimes tomadas fuera de una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 23 de septiembre de 2020, mediante las cuales se aprobaron, entre otros asuntos, la inscripción de las Acciones en el RNV, sin que al efecto medie oferta pública, descrita en el presente reporte anual.

“**RNV**” significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

“**Subsidiarias**” significa la referencia conjunta a AV Promotora, S. de R.L. de C.V., Corporativo AV, S. de R.L. de C.V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, 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., Desarrolladora San Roque, S. de R.L. de C.V., Espacios Comerciales Apodaca, S. de R.L. de C.V., Espacios Comerciales Fundadores, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Juárez, S. de R.L. de C.V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R.L. de C.V., el Fideicomiso Irrevocable CIB/2364, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2368, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2369, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2370, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2499, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2629, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2799, el Fideicomiso Irrevocable CIB/3271 y el Fideicomiso Irrevocable CIB/3401.

“**T-MEC**” significa el nuevo tratado comercial, el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá.

“**TLCAN**” significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

“**UDI**” significa las unidades de inversión cuyo valor de referencia es publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Métricas Financieras no reconocidas por IFRS

Este documento contiene ciertas medidas financieras y operativas, que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales se expresan en miles de pesos mexicanos (“Ps.” y/o “\$”) y se definen a continuación:

“**Net Operating Income**” o “**NOI**” (por sus siglas en inglés) significa ingreso neto operativo. Es una medida preparada con base en flujo de efectivo. La Compañía calcula NOI sumando lo siguiente: I) ingresos por arrendamiento fijo, II)

ingresos por arrendamiento variable, III) ingresos generados en las áreas comunes de los Centros Comerciales (estacionamiento, renta de espacios y publicidad) e IV) ingresos por derechos de arrendamiento; y restando lo siguiente: I) gastos de mantenimiento de los locales desocupados o con convenio de pagos II) el gasto del arrendamiento del terreno de uno de los Centros Comerciales (Sendero Apodaca), III) las comisiones por administración pagaderas a Acosta Verde y IV) predial.

“**LTV**”. Por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor (“loan to value”). Es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar el ratio de un préstamo con relación al valor de un activo. Valor calculado tomando el total de la deuda neta dividido entre el valor avalúo total de las propiedades de AV.

“**EBITDA**” (por sus siglas en inglés) significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.

“**EBITDA Operativo**” se calcula: EBITDA menos otros ingresos y gastos, menos la venta neta de propiedades de inversión, menos gastos no recurrentes, agregando los gastos operativos que por norma IFRS no se registran en gastos y agregando los resultados de compañías y fideicomisos asociados que no consolidan o no se consideran en el resultado de la empresa

NOI, margen de NOI, EBITDA operativo, margen de EBITDA operativo y LTV, son medidas financieras que no se encuentran definidas bajo las IFRS. Una medida financiera no definida bajo las IFRS generalmente se define como aquella que pretende medir el desempeño financiero histórico o futuro, posición financiera o los flujos de efectivo, pero excluye o incluye cantidades que no se ajustarían en la medida más comparable de las IFRS.

Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación del NOI, EBITDA Operativo y LTV pudieran no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras compañías.

Tipo de Cambio

El presente reporte anual contiene conversiones de ciertas cantidades denominadas en dólares a pesos tomando en cuenta tipos de cambio específicos y son presentadas únicamente para la conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como evidencia, implicación o declaración de que las cantidades que se presentan denominadas en dólares tiene una equivalencia real con las cantidades que se presentan denominadas en pesos, ni que pueden ser convertidas a pesos al tipo de cambio indicado a partir de las fechas aquí mencionadas ni a cualquier otro tipo de cambio.

Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro o análisis subjetivos, así como aseveraciones que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Las actividades realizadas por el equipo directivo de Acosta Verde implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Acosta Verde. Cualquier expectativa refleja los juicios de valor de Acosta Verde a la fecha del presente documento. Las estimaciones futuras pueden consistir en información relacionada con resultados de operación potenciales o proyectados, así como una descripción de nuestros planes y estrategias de negocio. Dichas estimaciones futuras se identifican por el uso de palabras tales como “puede”, “podría”, “podrá”, “debe”, “debería”, “deberá”, “esperamos”, “planeamos”, “anticipamos”, “creemos”, “estimamos”, “se proyecta”, “predecimos”, “pretendemos”, “futuro”, “potencial”, “sugerido”, “objetivo”, “pronóstico”, “continuo”, y otras expresiones similares. Las estimaciones a futuro no son hechos históricos, y se basan en las expectativas, creencias, estimaciones, proyecciones actuales, así como en varias suposiciones del equipo de administración, mismos que inherentemente por su naturaleza son inciertos y están fuera de nuestro control. Dichas expectativas, creencias, estimaciones y proyecciones se expresan sobre una base de buena fe y en el entendimiento de que el equipo de administración considera que existe un sustento razonable para los mismos. Sin embargo, no podemos asegurar que las expectativas, creencias, estimaciones y proyecciones del equipo de administración se realizarán, por lo que los resultados reales podrían diferir materialmente de lo que se expresa o se indica a manera de

estimaciones futuras. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían provocar que el desempeño o resultado reales difieran materialmente de aquellos que se expresan a manera de estimaciones futuras. Las estimaciones futuras se limitan a la fecha en las que se pronuncian. Acosta Verde no asume obligación alguna de actualizar estimaciones futuras para reflejar resultados reales, acontecimientos o circunstancias subsecuentes u otros cambios que afecten la información expresada en estimaciones futuras, salvo que y en la medida en que dicha actualización sea requerida en términos de la regulación aplicable. Cierta información de este documento se basa en pronósticos del equipo de administración y refleja las condiciones de mercado prevalecientes, así como la visión de las mismas del equipo de administración a la fecha, todo lo cual se encuentra sujeto a cambios. Las estimaciones futuras en esta presentación podrán incluir, por ejemplo, declaraciones hipotéticas sobre: nuestra capacidad para completar cualquier operación comercial, los beneficios de dicha operación, nuestro desempeño financiero con posterioridad a dicha operación, cambios en las reservas y resultados operativos, y planes de expansión y oportunidades. Ningún pronunciamiento respecto a tendencias o actividades pasadas deberá considerarse como una declaración de que dichas tendencias o actividades continuarán aconteciendo en el futuro. En consecuencia, no se debe confiar en dichas tendencias o declaraciones a futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales o futuros difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. En ningún evento, ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes, empleados o asesores podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión, acción tomada o por cualquier daño consecuente especial o similar, en relación con la información vertida en este documento. Muchos factores de importancia podrían causar que nuestros resultados, desempeño o logros reales difieran materialmente de aquellos expresados o implícitos en nuestras estimaciones futuras, incluyendo, entre otras cosas: incertidumbres relacionadas con permisos o licencias gubernamentales; resultados adversos en litigios que puedan surgir en el futuro; condiciones políticas, económicas, sociales, demográficas y comerciales generales en México y en otros países; incertidumbres relacionadas con los resultados de elecciones futuras en el Congreso en México y otros países con los que México mantiene una relación de negocios importante; cambios en las leyes, normas, reglamentos e interpretaciones y aplicación de las mismas aplicables a los sectores inmobiliarios México, incluyendo cambios en el entorno regulatorio en el que operamos y cambios en los programas establecidos para promover las inversiones en la industria inmobiliaria; cualquier aumento inesperado en los costos de financiamiento o la imposibilidad de obtener financiamiento y/o capital adicional de acuerdo con términos atractivos; cualquier cambio en los mercados de capital en general que pueda afectar las políticas o actitudes en México, y/o compañías mexicanas con respecto a financiamientos otorgados o inversiones hechas México o en compañías mexicanas; multas u otras penalidades y reclamos por parte de las autoridades y/o clientes; nuestra capacidad para implementar nuestros planes de gastos de capital o nuestra estrategia de negocios, incluyendo nuestra capacidad para obtener financiamiento cuando sea necesario y en términos razonables; intervención del gobierno, incluyendo medidas que resulten en cambios en los mercados laborales, mercados cambiarios o sistemas fiscales de México; tasas de inflación continuas y/o más altas y fluctuaciones en los tipos de cambio, incluyendo la depreciación del Peso Mexicano; cualquier evento de fuerza mayor, o fluctuaciones macroeconómicas; cambios en la demanda de locales comerciales; nuestra relación con nuestros empleados y nuestra capacidad para retener a los miembros clave de nuestra alta gerencia y a los empleados técnicos clave; la capacidad de nuestros directores y funcionarios para identificar un número adecuado de oportunidades potenciales de negocio; nuestras expectativas con respecto al desempeño de nuestros negocios; el aumento de competencia en nuestro sector; y los posibles cambios en la regulación y en los acuerdos de libre comercio como resultado de las condiciones políticas de Estados Unidos, México u otras naciones latinoamericanas.

Esta presentación ni su contenido constituyen el sustento de un contrato o de un compromiso vinculante de cualquier naturaleza. Los receptores de este documento no deberán interpretar el contenido del mismo como asesoría legal, fiscal o recomendación de compra o de inversión, por lo que deberán consultar a sus propios asesores para tal efecto. Cualquier receptor de este documento, al momento de su recepción, reconoce que el contenido del mismo es meramente informativo y que no abarca ni pretende abarcar todo lo necesario para evaluar una inversión, y que no se basará única y exclusivamente en dicha información para comprar o vender valores, llevar a cabo una inversión, tomar una decisión de inversión o recomendar una inversión a un tercero, por lo que dichas personas renuncian a cualquier derecho al que pudieran ser titulares que derive de o se relacione con la información contenida en esta presentación.

Esta presentación no está dirigida a, o está destinada a distribuirse o usarse por, cualquier persona o entidad que sea ciudadano o residente en cualquier localidad, estado, país u otra jurisdicción donde dicha distribución o uso sean contrarios a la ley o donde se requiera de algún registro o licencia. Ni la CNBV, ni cualquier otra autoridad han aprobado o desaprobado la información contenida en esta presentación, así como su veracidad y suficiencia.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se resume cierta información que se describe con mayor detalle en otras secciones del presente reporte anual. Considerando que se trata de un resumen, no contiene toda la información relevante. Se deberá leer cuidadosamente este reporte anual en su totalidad, particularmente la sección titulada “Información General — Factores de Riesgo” así como los Estados Financieros y sus notas antes de llevar a cabo cualquier inversión en las acciones o títulos opcionales.

Nuestra Historia

Acosta Verde fue fundada en 1970 por el Arq. Jesús Acosta Verde. Acosta Verde es una empresa mexicana, pionera en el desarrollo de centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias de la población en México, cuenta con una sólida trayectoria en la planeación, desarrollo, comercialización, administración y operación de centros comerciales comunitarios (*community centers*) en el país.

En 2002, Acosta Verde creó el concepto y la marca de centros comerciales Plaza Sendero, a través del cual la Compañía ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación y altos volúmenes de tráfico de visitantes en sus centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias. Plaza Sendero se caracteriza por su enfoque primordial en satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de la comunidad.

Desde que Acosta Verde desarrolló su primer centro comercial Plaza Sendero, la estrategia de negocio se ha enfocado principalmente en atender a la población de clase media y media baja en México, ya que son segmentos de más rápido crecimiento y los cuales abarcan un porcentaje importante de la población total en el país, por lo que ofrecen un potencial considerable de consumidores. Así mismo, Acosta Verde busca ofrecerle a esta población centros comerciales de gran calidad donde puedan realizar sus compras diarias y se atiendan diversas necesidades de consumo gracias a la mezcla comercial ofrecida.

El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación a diciembre 2023, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales y contaba con un centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California el cual ha sido inaugurado en abril de 2024, lo que suma un total de 45 centros comerciales desarrollados por Acosta Verde.

Hitos Principales de Acosta Verde

1970: El Arq. Jesus Acosta Verde funda Acosta Verde.

1986 – 2001: Se desarrollan 12 (doce) centros comerciales para diferentes inversionistas, como son Soriana y Grupo Garza Ponce. Entre dichas plazas se encuentran, Plaza Comercial La Fe (1993), Plaza Jacarandas (1994) y Plaza Del Río (1994), que a la fecha de este reporte siguen bajo administración de Acosta Verde.

2001: Acosta Verde se constituyó como sociedad anónima de capital variable el 15 de noviembre en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, con una duración indefinida.

2002: Acosta Verde construye Plaza Sendero Escobedo en Nuevo León, el primer centro comercial comunitario bajo la marca Plaza Sendero. La empresa fue responsable de la planeación comercial y financiera, ingeniería, supervisión y administración del proyecto, así como el arrendamiento y administración de los locales comerciales.

2005: Se celebra el *Joint venture* con PREI para la construcción, financiamiento y administración de centros comerciales comunitarios.

2007: Acosta Verde realiza su primera emisión de certificados bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), por un monto de \$1,130'000,000.00 (mil ciento treinta millones de pesos 00/100 M.N.), bajo la clave de cotización ACOSTCB07..

2011: Acosta Verde vende su participación en las propiedades a PREI, finalizando el joint venture, bajo el cual se desarrollaron 7 centros comerciales en el período de 2006 a 2011; los cuales siguieron bajo la administración de la Compañía hasta el año 2015

2014: Acosta Verde desarrolla tres centros comerciales para terceros: Sendero Coatzacoalcos (hoy llamada Plaza Acaya Coatzacoalcos), Sendero Mazatlán (Acaya Mazatlán) y Sendero La Fe, en Apodaca, Nuevo León.

2015:

- Acosta Verde deja de administrar los 10 centros comerciales de PREI.
- Segunda emisión de certificados bursátiles (ACOSTCB15) por un monto de Ps.3,000 millones. Alianza con Equity International (EI) y recibe su inversión inicial.
- Acosta Verde concreta alianza con Equity International y recibe su inversión inicial.

2017: AV recibe la segunda inversión de Equity International

2019: AV inicia su proceso de Combinación de Negocios con Promecap Acquisition Company (PAC) mediante la adquisición por parte de PAC de una participación accionaria en Acosta Verde.

2020: AV comienza a cotizar en la BMV en septiembre 2020. AV se convierte en la primera empresa en listarse al mercado de capitales mexicano a través de la fusión con una compañía de adquisición con propósito especial.

2021: Se llevó a cabo la apertura de Plaza Sendero Santa Catarina agregando 34,813 m2 de ABR al portafolio.

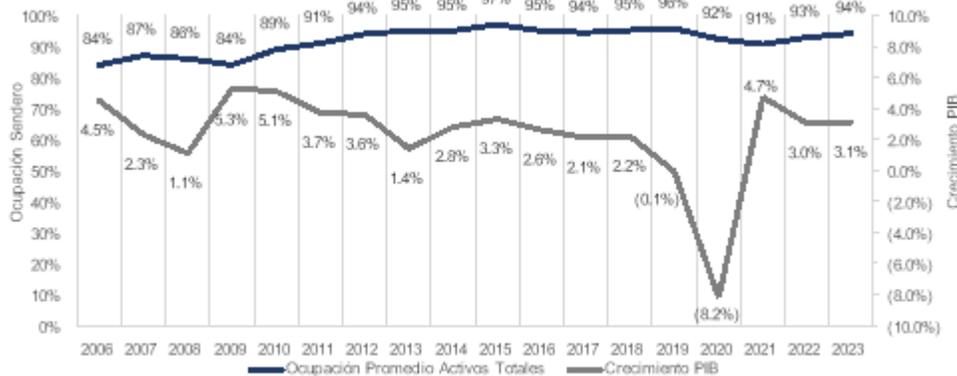
2023: Se reinicia el desarrollo de Plaza Sendero Ensenada, el cual fue suspendido en 2020 debido a la pandemia por COVID-19. En abril del 2024, se llevó a cabo la apertura de Plaza Sendero Ensenada agregando 25,119 m2 de ABR al portafolio.

Acosta Verde se encuentra en un sector defensivo.

1. Acosta Verde ha demostrado ser una empresa defensiva durante períodos de recesión económica o volatilidad en los mercados internacionales, manteniendo niveles de ocupación de forma sostenida con crecimiento en rentas por arriba de inflación. En el siguiente diagrama se incluye la ocupación histórica de las Plazas Sendero

comparado con los niveles de crecimiento del PIB de México.

Ocupación Histórica Plazas Sendero y Crecimiento del PIB en México.



Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde con datos de Banxico e indicadores internos.

- Como se presenta en el diagrama anterior, Acosta Verde tiene altos niveles de ocupación que han probado ser resistentes en épocas de crisis (disminución de 2% en ocupación total durante la crisis del 2008-2009). Durante 2020, la situación de contingencia por la pandemia COVID-19 provocó una disminución de 4% en la ocupación promedio del portafolio en comparación con 2019. Además, en 2021 se inauguró Sendero Santa Catarina impactando en la ocupación promedio total. En los últimos dos años se ha logrado una recuperación en ocupación, cerrando 2023 con una ocupación promedio de 94% en el portafolio total.
- En los activos, 99,200 familias aproximadamente por m² ha ido en incremento en los últimos años. En 2023, la renta promedio anual contratada del portafolio fue de 236 pesos por m², lo que representó un incremento de 15% en comparación con 2019 y de 7.5% comparada con 2022.

Nuestras fortalezas competitivas

La Compañía cuenta con las siguientes fortalezas que le permiten identificar oportunidades de mercado para incrementar la eficiencia en los centros comerciales en operación y para los nuevos desarrollos:

- Estrategia operativa.** Acosta Verde tiene presencia en nueve estados del país y busca continuar con su crecimiento en las principales regiones de México, donde el crecimiento económico sea relevante y existan oportunidades de penetración de la marca Sendero, a través del desarrollo de nuevos centros comerciales y la adquisición de portafolios de propiedades comerciales que estén enfocados en el mismo mercado de Sendero y cuenten con potencial comercial para ser convertidos a nuestra marca.
- Relaciones comerciales estratégicas.** Grupo Acosta Verde cuenta con numerosas relaciones comerciales con importantes cadenas nacionales que han hecho del concepto Sendero un éxito en cada ciudad del país en la que han incursionado.
- Creadores del concepto Plaza Sendero.** El concepto Sendero se enfoca en crear una experiencia de compra eficiente y placentera para los clientes. Plaza Sendero se caracteriza por cuatro pilares: (i) Enfoque total en la experiencia de compra, (ii) Mezcla de arrendatarios (entretenimiento, servicios, conveniencia, moda, etc.), (iii) ubicación privilegiada e (v) instalaciones de gran calidad.
- Plataforma de negocios vertical.** La Compañía ha desarrollado una plataforma única de negocios con una amplia experiencia en cada etapa del proyecto.
- Equipo de liderazgo con amplia experiencia en la operación de centros comerciales.** Acosta Verde ha

desarrollado 45 centros comerciales en todo México, su equipo de liderazgo cuenta con amplia experiencia en la industria.

6. **Fuerte reconocimiento de marca.** Tanto Acosta Verde como la marca Plaza Sendero han alcanzado un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano al ser uno de los principales desarrolladores de centros comerciales comunitarios (*community centers*) en el país. Los arrendatarios, así como los visitantes de las plazas, ya identifican el concepto de centro comercial Plaza Sendero y saben que son garantía de calidad y éxito en el modelo de negocio. El reconocimiento de la marca Plaza Sendero promueve lealtad entre los arrendatarios y es uno de los factores clave para retener y atraer nuevos arrendatarios, lo cual es indispensable para la sostenibilidad y el crecimiento de la Compañía a largo plazo.
7. **Innovación.** Búsqueda constante de innovación en todos los procesos, desde la generación de eficiencias en diseño y operativas, hasta la experiencia de compra de los visitantes.
8. **Altamente beneficiado por la estrategia “Nearshoring”.** Más del 75% de ABR del portafolio se encuentra ubicada en estados de la república que han tenido un impacto económico favorable gracias a la relocalización de centros de producción en nuestro país.
9. **Sostenibilidad.** La Compañía tiene el compromiso de operar de manera sostenible, causando impactos positivos y generando valor a todos sus grupos de interés.

Portafolio de centros comerciales comunitarios (*community centers*) con localización estratégica.

Al cierre de diciembre 2023, Acosta Verde cuenta con 17 Plazas Sendero en operación ubicados principalmente en la región noreste, noroeste y centro del país, zonas que se caracterizan por contar con una economía muy dinámica que incentiva un mejor desempeño del comercio local. La Tabla a continuación presenta un resumen del portafolio de centros comerciales comunitarios (*community centers*) que son propiedad de Acosta Verde.

Portafolio en Operación	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m ²)	Ocupación	Principales Anclas
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	95%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	99%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁽¹⁾		Chih, Mex., Tamps, SLP.	-	11,713	97%	-
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	94%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC.	2016	39,203	99%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	89%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	87%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,078	89%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC.	2018	32,737	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,813	83%	Merco, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				442,453	94%	

1) Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.

La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali al 100% y Santa Catarina 40%. Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La participación de AV es del 50%

Indicadores Financieros

La siguiente tabla contiene un resumen de la información financiera histórica consolidada de los principales rubros del estado de resultados de Acosta Verde.

Métricas Financieras¹ (Miles de pesos)	2023	2022	2021
NOI	1,266,718	1,073,119	943,412
Margen NOI	89%	87%	87%
EBITDA Operativo	1,024,703	819,732	701,601
Margen EBITDA Operativo	70%	65%	64%
Deuda Financiera ²	4,802,161	5,532,216	5,765,890
LTV	13%	13%	14%

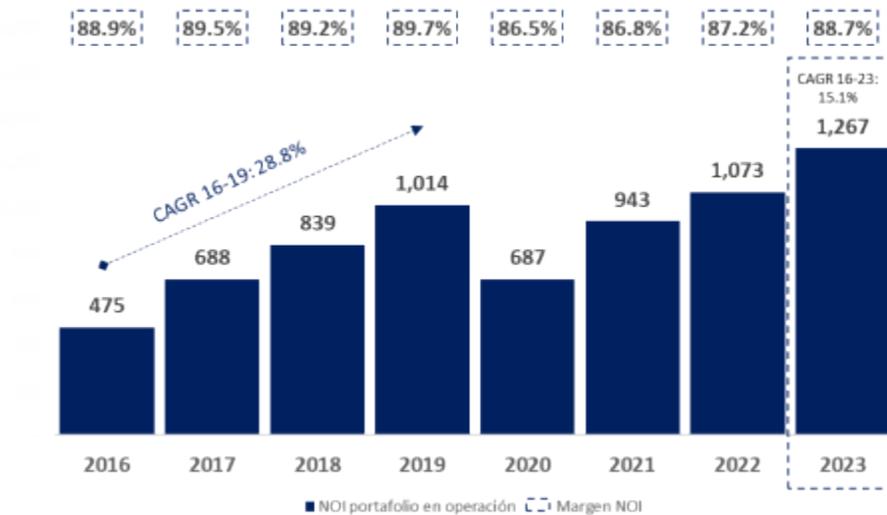
¹ Las métricas y ajustes que se muestran a continuación no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de los resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.

² Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 86% está en dólares).

Estado de Resultados (Miles de pesos)	2023	2022	2021
Ingresos totales	1,436,084	1,236,492	1,162,723
Gastos de operación	(453,102)	(465,979)	(418,993)
Utilidad de operación	1,976,457	1,404,487	1,209,109
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión	986,357	773,487	622,022
Margen de Operación	69%	63%	53%
Utilidad integral del periodo	916,852	671,893	869,896

Indicadores Operativos	2023	2022	2021
Número de propiedades en operación ²	17	17	17
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	442,453	442,044	442,008
Tasa de Ocupación (mismas plazas) (%)	94.1%	92.9%	90.7%
Afluencia de visitantes (millones)	106.4	97.5	88.0

La siguiente gráfica presenta el comportamiento del NOI para los años 2016 a la fecha, así como el margen de NOI sobre Ingresos:



Nota: Información consolidada de Acosta Verde, incluyendo las participaciones minoritarias.

Comportamiento de la acción:

Las acciones de la Compañía cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) bajo la clave de cotización GAV.

La siguiente tabla muestra los precios de cierre máximos, mínimos, de los últimos 3 ejercicios de forma anual.

Resumen Anual

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen # Acciones
2021	179.00	179.00	179.00	74
2022	179.00	179.00	179.00	10,619
2023	179.00	179.00	179.00	20

Fuente: Bloomberg.

Información Corporativa

Acosta Verde realizó su listado en la Bolsa Mexicana de Valores en septiembre del 2020 como una sociedad anónima bursátil de capital variable legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de México. A la fecha se encuentra operando bajo la denominación "ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V." con la clave de cotización "GAV". La duración de la Emisora es indefinida y se encuentra operando bajo el nombre comercial de "Grupo Acosta Verde".

Actualmente, sus principales oficinas se encuentran en el domicilio ubicado en Avenida Pedro Ramírez Vázquez No. 200-1, Colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, CP 66269 con número telefónico +52 (81) 1001-9800.

Factores de riesgo:

Invertir en nuestras Acciones conlleva un alto grado de riesgo. El inversionista deberá analizar y evaluar cuidadosamente los riesgos descritos a continuación y la demás información contenida en este reporte anual, incluyendo nuestros Estados Financieros Auditados y las notas relacionadas.

Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y/o expectativas podrían verse afectados adversamente por cualquiera de los siguientes riesgos u otros. El valor de mercado de nuestras Acciones podría caer como consecuencia de cualquiera de dichos riesgos u otros factores y el inversionista podría perder toda o parte de su inversión. Los riesgos descritos a continuación son aquellos que actualmente se consideran que podrían afectar adversamente. El negocio, condición financiera, resultados de operación, flujos de efectivo, expectativas y/o el valor de mercado de las Acciones, también podrían verse afectados por otros riesgos y factores que actualmente desconocemos, o que a la fecha no se contempla que tendrían un efecto material adverso. En la presente sección, cuando se hace referencia a que un riesgo o incertidumbre podría tener, tendría o tendrá un “efecto material adverso” sobre Acosta Verde o que pudiese “afectar adversamente” o “afectará adversamente”, significa que dicho riesgo o incertidumbre podría tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operación, flujos de efectivo, expectativas y/o el valor de mercado de las Acciones.

Riesgos Relacionados con Acosta Verde

Acosta Verde es una sociedad mexicana controladora y sus ingresos derivan de operaciones en México y como consecuencia, el desempeño de Acosta Verde y sus resultados de operación dependen de la situación económica, política y social de México.

Acosta Verde es una sociedad controladora mexicana y sus ingresos derivan de operaciones en México. Una parte sustancial de los ingresos de Acosta Verde deriva de los ingresos por arrendamiento obtenidos de Locales Comerciales, y, por lo tanto, la situación económica y financiera de los consumidores que adquieren productos y servicios en dichos Locales Comerciales repercute de manera directa en la capacidad de pago de la renta por parte de los arrendatarios de los Locales Comerciales, y, por lo tanto, en los ingresos de Acosta Verde.

Por lo anterior, la situación económica de México, tanto a nivel nacional como regional, en la medida en que ésta afecte directamente a Acosta Verde o afecte a los arrendatarios de los Locales Comerciales, tendrá un impacto en la habilidad de Acosta Verde para alcanzar sus objetivos. El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que opera Acosta Verde tiende a ser cíclico y se encuentra vinculado a la condición de la economía en Estados Unidos y en México, así como a la percepción que tengan los inversionistas del entorno económico global. Las negativas variaciones en el PIB, los cambios en las tasas de interés, la depreciación en el tipo de cambio, el aumento en la tasa de desempleo, la disminución en la demanda de productos inmobiliarios, la depreciación de los inmuebles, los incrementos en los niveles de inseguridad, así como la percepción de que cualquiera de estos eventos pudiera ocurrir, han afectado de manera negativa al mercado inmobiliario en el pasado y podrían afectar de manera negativa en el futuro el desempeño del negocio de Acosta Verde. Adicionalmente, la condición de la economía local de cada uno de los estados de México en los que opera Acosta Verde podría depender de una o más industrias específicas que sean los principales motores económicos de dichos estados. La capacidad de Acosta Verde para cambiar rápidamente la cartera inmobiliaria en respuesta a las condiciones económicas es extremadamente limitada. Adicionalmente, algunos de los principales gastos de Acosta Verde, el servicio de la deuda, el impuesto predial y costos de operación y mantenimiento no pueden reducirse cuando las condiciones de mercado son negativas. Dichos cambios, podrían afectar adversamente el negocio de Acosta Verde, su condición financiera y los resultados de operaciones.

Los ingresos de Acosta Verde dependen de los arrendamientos celebrados sobre los Locales Comerciales, y

su negocio podría verse afectado de forma adversa si un número importante de dichos arrendamientos o cualquiera de los arrendatarios principales incumple con sus obligaciones derivadas de los mismos, o bien eligen no renovar dichos arrendamientos al término de su vigencia.

La mayoría de los ingresos de Acosta Verde proviene de los ingresos por arrendamiento, obtenidos de los arrendamientos de los Locales Comerciales y una porción significativa de los mismos provienen de un reducido número de arrendatarios principales. Al 31 de diciembre de 2023, los 10 principales arrendatarios de Acosta Verde, con base en ABR, ocupan aproximadamente 48.6% del ABR total rentado de la cartera inmobiliaria de Acosta Verde y los 10 principales arrendatarios por ingresos mensuales por arrendamiento representan aproximadamente 26.9% de los ingresos por arrendamiento mensuales de dicha cartera. Dentro de dicho grupo, el arrendatario con mayor influencia ocupaba aproximadamente 16.4% del ABR total rentado de Acosta Verde y representaban aproximadamente 9.6% de los ingresos por arrendamiento mensuales de dicha cartera. Los cinco arrendatarios más importantes para Acosta Verde ocupan aproximadamente 16.4%, 8.1%, 5.9%, 4.6% y 4.2% del ABR total rentado. Los cinco arrendatarios más importantes en base a los ingresos mensuales por arrendamiento representaban aproximadamente el 9.6%, 4.2%, 2.6%, 2.0% y 1.9% de los ingresos por arrendamiento mensuales de dicha cartera.

Como consecuencia de lo anterior, los ingresos y fondos disponibles de Acosta Verde podrían verse afectados en forma adversa y significativa si un número importante de los arrendatarios, o cualquiera de los principales arrendatarios, se retrasara en el pago de sus rentas, se negarán a ampliar o renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, incumpliera con pagos de cuotas de mantenimiento cuando sean exigibles, cerrara sus negocios o se declarara en concurso mercantil o quiebra. Cualquiera de estos eventos y el incremento en rotación de arrendatarios resultante, podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento y en la pérdida del ingreso derivado del pago de las rentas. En el caso en que un número significativo de arrendatarios, o cualquiera de los principales arrendatarios, incumplieren con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, y como resultado incrementara la rotación de arrendatarios, Acosta Verde podría experimentar retrasos e incurrir en gastos significativos para exigir derechos como arrendador conforme a dichos contratos. Adicionalmente, una desaceleración en el negocio de cualquiera de los arrendatarios podría derivar en que dicho cliente tuviera que terminar su contrato de arrendamiento.

Una vez vencidos los contratos de arrendamiento respecto de cualquiera de los Locales Comerciales, Acosta Verde está expuesta al riesgo de que dichos contratos de arrendamiento no sean renovados, el Local Comercial no sea arrendado a nuevos clientes o las condiciones de la renovación o del nuevo contrato de arrendamiento (incluyendo el costo de las renovaciones para los arrendatarios) sean menos favorables que las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales.

La terminación de un número significativo de contratos de arrendamiento o aquellos celebrados con principales arrendatarios, la renovación en términos menos favorables, la falta de renovación o el destinar tiempo y recursos significativos a exigir el cumplimiento o cobro bajo los contratos de arrendamiento, podría resultar en un efecto adverso y significativo en el desempeño, negocio, resultados de operación y condición financiera de Acosta Verde.

Los Ingresos por Arrendamiento y el margen de operación de Acosta Verde dependen de diversos factores los cuales no siempre están bajo el control de Acosta Verde.

Los ingresos por arrendamiento y el margen de operación de Acosta Verde dependen de diversos factores los cuales no siempre están bajo el control de Acosta Verde. El margen operativo depende de la relación entre el flujo generado por Ingresos de Arrendamiento y la estabilidad de los gastos relacionados con los mismos. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los Ingresos de Arrendamiento y los ingresos netos relacionados son, entre otros: (i) las características y ubicación de las Plazas Sendero; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) las condiciones económicas de los arrendatarios de inmuebles; (vi) la calidad y precio de los servicios relacionados con las Plaza Sendero, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) el aumento en los costos de mantenimiento y operación de las Plaza Sendero; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) las pérdidas en los inmuebles

que en un futuro no se encuentren aseguradas o cubiertas parcialmente por seguros existentes; (x) los vicios o falta de mantenimiento en los inmuebles; (xi) la expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o cambios regulatorios que afecten los inmuebles; y (xi) los casos fortuitos o de fuerza mayor.

Acosta Verde podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un arrendatario por incumplimiento o a la terminación de los contratos de arrendamiento.

Acosta Verde podría experimentar retrasos e incurrir en gastos significativos para exigir derechos como arrendador conforme a dichos contratos. En México, en términos generales, la Ley Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y Acosta Verde tendría que iniciar un procedimiento legal ante los tribunales competentes. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas vencidas puede ser un proceso tardado y muy costoso, lo que podría afectar la capacidad para recuperar rápidamente la posesión de los Locales Comerciales arrendados. La incapacidad de Acosta Verde para desalojar a los arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

El desempeño financiero de los Locales Comerciales, y por lo tanto de las Plazas Sendero, depende de hábitos de gasto y preferencias de los consumidores.

El sector de comercio minorista ha sido históricamente susceptible a períodos de desaceleración económica, lo que en el pasado ha tenido como consecuencia una disminución en el gasto de los consumidores. Los ingresos de los consumidores dependen, sin limitar, de tasas de interés, inflación, disponibilidad de crédito al consumo, impuestos, confianza del consumidor sobre condiciones económicas futuras, niveles de empleo y salarios.

El tráfico de consumidores en las Plazas Sendero también depende de sus preferencias particulares por los productos y servicios ofrecidos en las Plazas Sendero, así como los servicios, ubicación y características de los mismos. Asimismo, los consumidores pueden optar por adquirir los bienes que normalmente adquirirían en un centro comercial, a través de medios electrónicos. El sector comercial es altamente dependiente de dichas preferencias, las cuales están sujetas a cambios, que Acosta Verde podría no anticipar o de anticiparse, tendría que erogar recursos sustanciales para remodelar o adaptar las Plaza Sendero existentes para satisfacer dichas preferencias.

Una disminución en la demanda ya sea como resultado de cambios en las preferencias de los consumidores, reducción del poder adquisitivo de los consumidores o desaceleración económica regional, nacional o global, podría dar lugar a una reducción de los ingresos de los arrendatarios y, en consecuencia, afectar adversamente la condición financiera y resultados de operaciones de Acosta Verde.

Cambios importantes en las ventas de algunos de los arrendatarios con obligación de pago de una renta base y una renta variable podría tener un efecto adverso relevante en los resultados de operaciones y situación financiera de Acosta Verde.

Algunos de los contratos de arrendamiento de los Locales Comerciales establecen, y los contratos de arrendamiento futuros podrían establecer, la obligación de pago de una renta base y una renta variable. De llegarse a presentar una disminución en los niveles de venta de los arrendatarios, las rentas variables también podrían disminuir. Aunque la mayor parte de los contratos de arrendamiento sujetos al esquema de pago antes descrito establecen que se cobrará la mayor de cualquiera de los dos tipos de renta, algunos contratos de arrendamiento actualmente fijan exclusivamente una renta variable. Asimismo, en caso de que las condiciones de mercado y otros factores requieran que Acosta Verde celebre una mayor cantidad de contratos de arrendamiento con un componente de renta variable, o exclusivamente con renta variable, Acosta Verde estaría expuesta a los riesgos antes descritos. Aunque Acosta Verde buscará mantener un

balance adecuado entre los contratos que contemplan renta fija y renta variable, no puede asegurar que se logre en un futuro, y que lo por lo tanto no se tenga un impacto adverso en los ingresos, flujo y resultados de operación.

La competencia de otros centros comerciales podría afectar adversamente la capacidad de atraer y retener arrendatarios, lo cual podría representar un efecto adverso importante para Acosta Verde y podría dificultar mantener el nivel de ocupación.

Acosta Verde podrá enfrentar una creciente competencia de otros centros comerciales ubicados en las áreas en que se encuentran las Plaza Sendero de Acosta Verde. Dada la importancia del impacto que tienen el tráfico y frecuencia de consumo en centros comerciales aledaños sobre los resultados de Acosta Verde, una creciente competencia podría afectar adversamente su capacidad de atraer y retener posibles arrendatarios y usuarios, afectando la capacidad de Acosta Verde para mantener altos niveles de ocupación de las Plaza Sendero.

Adicionalmente, si ocurriese un incremento en la oferta de espacios comerciales para renta, los precios por metro cuadrado de espacios en arrendamiento podrían disminuir, lo cual podría tener un efecto material adverso en los resultados de las operaciones y situación financiera de Acosta Verde. Si los competidores de Acosta Verde ofrecen espacio comercial en arrendamiento a tarifas de renta por debajo de los niveles actuales de mercado o por debajo de las tarifas que Acosta Verde cobra a sus arrendatarios, la misma podría perder arrendatarios o podría verse presionada a reducir las rentas con el fin de retener a los arrendatarios. Adicionalmente, algunos inmuebles competidores podrían ser más nuevos, ofrecer servicios distintos, estar mejor ubicados o de cualquier otra manera ser más atractivos que los de Acosta Verde. Como resultado de lo anterior, los resultados de operaciones y condición financiera de Acosta Verde podrían verse material y adversamente afectados.

Asimismo, la competencia representa un incremento en la presión a Acosta Verde para realizar inversiones significativas de capital para mejorar y/o remodelar las Plaza Sendero con el fin de retener y atraer arrendatarios. El incremento en dichos costos podría tener un efecto adverso importante sobre los resultados de Acosta Verde. No existe garantía alguna de que dichas mejoras o remodelaciones, aun y cuando fueren realizadas, pudieren llegar a atraer arrendatarios adicionales o arrendatarios ancla. Acosta Verde podría tener que incurrir en deuda o atraer capital para hacer frente a dichos gastos, lo cual podría no estar disponible en condiciones favorables o en lo absoluto.

El comercio electrónico puede incidir en las preferencias de los consumidores para adquirir bienes y servicios, así como en el tráfico de los centros comerciales

En los últimos años las ventas que se realizan a través de medios electrónicos han crecido sustancialmente y se anticipa que dicha tendencia continúe en el futuro. Una cantidad muy relevante de la población cuenta con acceso a internet ya sea mediante dispositivos móviles o fijos. En la medida que los consumidores prefieran satisfacer sus necesidades de compra mediante el uso del comercio electrónico, en sustitución de acudir a una tienda física, puede conllevar a una disminución en el tráfico de consumidores en los centros comerciales. Aunque Acosta Verde ha implementado y continuará implementando diversas estrategias para fomentar el tráfico en los centros comerciales, no se puede asegurar que dichas estrategias sean exitosas o que los consumidores continúen desarrollando una preferencia por el comercio electrónico.

Las Plazas Sendero dependen de tiendas ancla para atraer compradores. La pérdida de una tienda ancla clave, las decisiones tomadas por estas tiendas o los acontecimientos adversos en sus negocios, podrían tener un impacto negativo en los resultados de operaciones y situación financiera de Acosta Verde.

El modelo de negocios Acosta Verde ha dependido de tiendas ancla para atraer compradores y aumentar el tráfico en las Plazas Sendero. Hacia el futuro, Acosta Verde anticipa continuar dependiendo de tiendas ancla para atraer compradores. Se espera que estas tiendas, debido a su tamaño, reputación u otros factores, atraigan a nuevos

arrendatarios y compradores a las Plazas Sendero de Acosta Verde. Sin embargo, en cualquier momento, una tienda ancla u otro arrendatario clave pudiera llegar a experimentar una desaceleración en su negocio lo cual podría debilitar su situación financiera, o llevarlo a decidir el cierre de su tienda en algún centro comercial o la reubicación de la misma en un centro comercial operado por un competidor. Tener Locales Comerciales no arrendados en las Plazas Sendero aumentaría los costos operativos y afectaría negativamente a la percepción de los compradores y arrendatarios de la calidad de las Plazas Sendero. Acosta Verde no puede asegurar que será capaz de mantener vigentes en todo momento arrendamientos con tiendas anclas de prestigio, o en caso de que desocupen los Locales Comerciales, que logrará arrendar rápidamente el espacio en condiciones favorables, o del todo. Cualquiera de estos cambios podría afectar adversamente los resultados de operaciones y la situación financiera de Acosta Verde.

Las coinversiones que pudiera hacer Acosta Verde podrían resultar afectadas adversamente por la toma de decisiones de forma conjunta, por la confianza en la situación financiera de los socios en participación y por disputas entre Acosta Verde y dichos socios.

Acosta Verde ha invertido, y podrá continuar invirtiendo, en centros comerciales conjuntamente con terceros a través de asociaciones, coinversiones u otras figuras, adquiriendo estos una participación no mayoritaria en o compartiendo responsabilidad en la administración de los asuntos de un inmueble, asociación, coinversión u otra persona moral. En todos aquellos casos, así como en asociaciones futuras, Acosta Verde podría no ejercer el control en la toma de decisiones respecto del inmueble, asociación, coinversión u otra persona moral, o bien, el co-inversionista podría bloquear a Acosta Verde o demorar la toma de las decisiones necesarias.

Los socios o co-inversionistas podrían enfrentar problemas en sus negocios, presentar una solicitud de concurso mercantil, o en general, ser incapaces de financiar su parte de las aportaciones de capital necesarias, o bien, tener metas de negocios o intereses distintos que generen disputas con Acosta Verde. Además, en determinadas circunstancias, Acosta Verde podría ser corresponsable de los actos de sus socios en coinversiones.

Las Plazas Sendero de Acosta Verde están sujetos a ciertas restricciones derivadas del régimen de propiedad en condominio.

Ciertos Locales Comerciales de Acosta Verde están sujetos a ciertas restricciones derivadas del régimen de propiedad en condominio aplicable, y en la mayoría de los casos el porcentaje de proindiviso que pertenece a Acosta Verde es menor al 50%. Si bien Acosta Verde cuenta con suficiente participación en cada uno de las Plazas Sendero para tomar las decisiones de su administración, inclusive con la oposición de otros condóminos, en caso de ciertas decisiones extraordinarias dentro de cada uno de los regímenes en condominio, Acosta Verde requerirá de votos adicionales para adoptar ciertas resoluciones. Asimismo, al mantener un porcentaje menor al 100% del proindiviso, Acosta Verde depende de forma sustancial de la capacidad de pago de terceros para poder cubrir los gastos relacionados con áreas comunes. Acosta Verde no puede asegurar que el resto de los condóminos, erogarán las cantidades que se requieran para mantener en estado óptimo de las áreas comunes, votarán en el mismo sentido que Acosta Verde o que el proceso de votación no represente un retraso en cierta toma de decisiones.

Las operaciones de Acosta Verde y su crecimiento requieren de una considerable cantidad de capital, así como de fuentes externas de capital, que podrían no estar disponibles en condiciones favorables o en lo absoluto.

Acosta Verde depende de financiamientos para desarrollar los centros comerciales de su cartera, así como de recursos propios provenientes de sus operaciones. Adicionalmente, Acosta Verde podrá crecer mediante la adquisición de bienes inmuebles, los cuales podrá financiar en gran medida mediante nueva deuda o financiamiento de capital. Acosta Verde podría desaprovechar oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no es capaz, debido a la incertidumbre económica mundial, nacional o por otra razón, de acceder a los mercados de capital en el momento oportuno y en condiciones favorables, o en lo absoluto.

El acceso de Acosta Verde a capital dependerá de una serie de factores sobre los que tiene poco o ningún control, incluidas las condiciones generales del mercado y la percepción del mercado sobre las ganancias actuales y futuras de Acosta Verde. La disponibilidad de financiamiento en México puede estar limitada, y las tasas y términos y condiciones generales a menudo no son competitivos con los de países como los Estados Unidos. Acosta Verde ha acudido en el pasado a los mercados públicos de deuda para satisfacer sus necesidades de operación. Suelen existir y en años recientes ha existido volatilidad en los mercados, lo que puede resultar en dificultades para que Acosta Verde obtenga mayor financiamiento o renueve financiamientos existentes por esta vía. Si una inestabilidad o desaceleración económica general dificulta la capacidad de Acosta Verde para asumir deuda a tasas competitivas, o en lo absoluto, la capacidad de Acosta Verde para obtener capital para financiar la adquisición de bienes inmuebles podría verse negativamente afectada. Además, los compromisos financieros actuales y futuros bajo líneas de crédito de otras deudas, pueden restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de Acosta Verde para hacer crecer su negocio a través de adquisiciones o de alguna otra manera, por medio de financiamiento.

Si Acosta Verde es incapaz de obtener capital en términos y condiciones que sean considerados como aceptables, es probable que ésta tenga que reducir el número de bienes inmuebles que puede adquirir y que el retorno apalancado en las propiedades que efectivamente adquiera sea menor. Adicionalmente, la capacidad de Acosta Verde para refinanciar deuda futura en términos aceptables o del todo, está sujeta a todos los factores anteriores, y también podría verse afectada por su posición financiera futura, resultados de operaciones y flujos de efectivo. Factores que también están sujetos a situaciones inciertas importantes, y por lo que podría ser incapaz de refinanciar deuda futura durante su vigencia en términos aceptables o del todo. Todos estos eventos tendrían un efecto significativo adverso en la condición financiera y resultados de operaciones de Acosta Verde.

El ritmo de crecimiento de Acosta Verde puede verse afectado por las políticas y estrategias de negocio de sus posibles arrendatarios.

Acosta Verde ofrece soluciones de crecimiento para los arrendatarios. El ritmo de crecimiento de Acosta Verde depende de que las políticas y estrategias de negocio de sus posibles arrendatarios se mantengan y continúen utilizando las soluciones inmobiliarias que ofrece. Cambios en las políticas y estrategias de negocio de sus posibles clientes podría tener un efecto adverso sobre ritmo de crecimiento futuro.

Ocasionalmente Acosta Verde celebra operaciones financieras derivadas con propósitos de cobertura, que pueden no tener éxito y pueden resultar en pérdidas para Acosta Verde.

Ocasionalmente Acosta Verde celebra operaciones con instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos con tasa variable que ha contratado. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. No se puede asegurar que Acosta Verde estará protegida adecuadamente por operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que afecten su negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

La Plaza Sendero Apodaca se encuentra construido sobre un terreno que no es propiedad de Acosta Verde.

El centro comercial Sendero Apodaca se encuentra construido sobre un terreno arrendado que no es propiedad de Acosta Verde, por lo que la posesión y operación del mismo está sujeta a las condiciones naturales de los contratos de arrendamiento.

Si bien dicho contrato de arrendamiento tiene vigencia hasta el 31 de mayo de 2028, con renovación automática por un

plazo de 20 años adicionales, Acosta Verde podría ser incapaz de renovar el contrato de arrendamiento bajo las condiciones actuales, en condiciones favorables para Acosta Verde, o del todo.

En caso de que Acosta Verde no pudiera renovar el contrato de arrendamiento del centro comercial Sendero Apodaca, ésta no sería capaz de continuar operando dicho centro comercial, lo cual tendría un efecto materialmente adverso en el negocio, condición financiera y resultados de operación.

En caso de que Acosta Verde incurra en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de su cobertura de seguros, estaría obligada a pagar dichas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente su situación financiera y su flujo de efectivo.

Acosta Verde cuenta con seguros de cobertura amplia, incluyendo cobertura contra daños materiales, accidentes e interrupción de negocios. Ciertos riesgos pueden no ser asegurables o puede no ser aconsejable asegurarlos desde un punto de vista económico, incluyendo pérdidas causadas por actos de guerra o disturbios. En caso de producirse una pérdida no asegurada, Acosta Verde podría perder tanto su inversión en, como las utilidades y el flujo de efectivo esperados de, un activo. Si dicha pérdida estuviera asegurada, Acosta Verde podría tener que pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamación para la indemnización de dicha pérdida a efecto de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a la cobertura que tenga contratada Acosta Verde para la pérdida.

Los arrendatarios de Acosta Verde podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente al amparo de los contratos de arrendamiento o bajo la Ley Aplicable.

De conformidad con los contratos de arrendamiento celebrados con los arrendatarios de Acosta Verde, éstos están obligados a obtener y mantener pólizas de seguro de responsabilidad civil general y daños a terceros. Si los arrendatarios de Acosta Verde no cumplen con dicha obligación, Acosta Verde tendrá la necesidad de obtener pólizas de seguros de responsabilidad civil general para las propiedades de aquellos arrendatarios que incumplan con dicha obligación. En virtud de lo anterior, Acosta Verde se vería obligada a pagar primas de seguro y cuotas que de otra forma no tendría la obligación de cubrir. Dichos gastos podrían afectar de manera adversa al negocio, condición financiera, resultados de operación o perspectivas de Acosta Verde.

Adicionalmente, si los arrendatarios de Acosta Verde no mantienen una cobertura de seguros suficiente o adecuada, podría resultar responsable Acosta Verde y no contar con cobertura suficiente para cubrir las pérdidas que de otro modo serían atribuibles a los arrendatarios de Acosta Verde o a su negocio. De actualizarse una pérdida relacionada con una o más de las propiedades de Acosta Verde que no estuvieren aseguradas o de exceder la pérdida los límites de la cobertura del seguro (como consecuencia de incumplimiento por parte de Acosta Verde o el de los arrendatarios de Acosta Verde de contratar y mantener vigente una póliza de seguro), podría Acosta Verde sufrir una pérdida significativa de capital invertido y de ingresos potenciales en relación con dichas propiedades y podría continuar, no obstante, obligada al pago de cualquier deuda que estuviere garantizada con la propiedad afectada. En caso de estar cubierta cualquier pérdida relacionada con las propiedades de Acosta Verde que se encuentran aseguradas, podría estar obligados a pagar una cantidad significativa por concepto de deducible a efecto de poder recuperar al amparo de la póliza respectiva o la cantidad de la pérdida podría exceder la cobertura por la pérdida de Acosta Verde. Si los arrendatarios de Acosta Verde no cumplen con las leyes aplicables en materia ambiental, de salud, de seguridad o cualesquiera otras leyes, esto podría afectarlos o afectar adversamente a Acosta Verde. Cualquiera de los anteriores podría afectar adversamente el negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas de Acosta Verde.

La ocurrencia de accidentes en las Plazas Sendero podría dañar sustancialmente la reputación de Acosta Verde, o que la misma se encuentre sujeta del pago de daños, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre Acosta Verde.

Si bien Acosta Verde cuenta con varias pólizas de responsabilidad civil que cubren, entre otras cosas, actividades e inmuebles, anuncios y carteles, elevadores, ferias y exposiciones, juegos infantiles, entre locatarios para cualquier daño físico originado por un locatario y/o dueño de local y/o arrendatario y/o inquilino sobre los bienes y/o personas de otro locatario y/o dueño de local y/o arrendatario y/o inquilino y/o Administración del centro comercial, maniobras de carga y descarga, vehículos, contaminación accidental, contratistas independientes, estacionamiento, pérdida física o daño físico, motines, huelgas, conmoción civil, daño malicioso incluyendo violencia por carteles, terrorismo y sabotaje e interrupción de negocios.

Las pólizas de seguro no cubren ciertas pérdidas, incluyendo, pérdida o daño que surja directa o indirectamente por detonación nuclear, por guerra, invasión u operaciones bélicas, causado por confiscación, nacionalización, requisición, detención, embargo, cuarentena o cualquier resultado de cualquier orden de la autoridad pública o gobierno, multa o sanción u otro gravamen que incurra el asegurado o que sea impuesta por cualquier tribunal, agencia gubernamental, autoridad pública o civil o cualquier otra persona. Los seguros de responsabilidad civil de Acosta Verde tienen, entre otras, las siguientes exclusiones adicionales: responsabilidad civil profesional, caso fortuito y/o fuerza mayor, pago por accidente de trabajo, contaminación y/o polución gradual, incumplimiento de contrato, asbesto, contaminación radioactiva, entre otros. En caso de producirse una pérdida no asegurada, Acosta Verde podría estar expuesta a responsabilidad civil y podría tener que indemnizar a las víctimas, lo que podría dar lugar a un efecto material adverso en los resultados de operaciones.

Los resultados de operación de Acosta Verde podrían verse adversamente afectados en caso de que los inmuebles de Acosta Verde sufrieran daños o pérdidas causadas por fenómenos naturales.

Conforme a los términos actuales de los contratos de crédito de Acosta Verde, Acosta Verde está obligada a contratar y mantener asegurados todos sus inmuebles, contra cualquier daño o pérdida, incluido cualquier daño o pérdida causado por fenómenos naturales. En caso de sismos, inundaciones o cualquier otro fenómeno natural que pudiese afectar o causar un daño o pérdida a los inmuebles de Acosta Verde, Acosta Verde tendría que reclamar la cobertura al amparo de sus seguros. Si cualquiera de las propiedades de Acosta Verde sufre daños y en ese momento aún existen adeudos bajo sus financiamientos, existe la posibilidad de que no pueda aplicar los recursos netos recibidos por parte de las aseguradoras para la reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada o pérdida ni a recuperar la pérdida de los ingresos por arrendamiento que deriven de la interrupción del negocio en dicha propiedad. Podría Acosta Verde no tener fondos suficientes o acceso al capital necesario para reconstruir o reemplazar dichos bienes. Como resultado, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas de Acosta Verde podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

Ciertas disposiciones de los contratos de arrendamiento de Acosta Verde podrían no ser exigibles.

Los contratos de arrendamiento de Acosta Verde se rigen por la Ley Aplicable en México. De conformidad con la Ley Aplicable en México a los arrendamientos de Acosta Verde, si todas o una parte de las propiedades arrendadas de Acosta Verde se destruyera o de otra manera fuera afectada, total o parcialmente, los arrendatarios no estarían obligados a pagar las rentas o podrían reducir proporcionalmente las rentas pendientes (incluyendo pagos resultantes de reclamaciones respecto de pólizas de seguro) al porcentaje de la propiedad dañada. Aun cuando los contratos de arrendamiento de Acosta Verde obligan a los arrendatarios a continuar pagando las rentas en estas circunstancias, un tribunal mexicano podría determinar que las disposiciones aplicables al llamado *triple-net* no son exigibles. En dicho caso, los ingresos de Acosta Verde se verían afectados adversamente lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso en su negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Acosta Verde podría experimentar una disminución en el valor de sus activos inmobiliarios y ser obligada a reconocer disminuciones en el valor de los activos, lo que podría afectar de manera significativa y adversa su

desempeño financiero.

El valor de los activos inmobiliarios de Acosta Verde se registra inicialmente en sus estados financieros a valor razonable en el caso de una adquisición que se contabiliza como una combinación de negocios, o en los costos agregados de adquisición y los costos relacionados con la transacción en el caso de una adquisición contabilizada como una adquisición de activos. En consecuencia, Acosta Verde valúa periódicamente sus inmuebles para identificar variaciones en el valor razonable. La determinación del valor razonable se basa en factores como las condiciones de mercado, el desempeño del arrendatario y la estructura legal. Como ejemplo, la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento por un arrendatario de Acosta Verde podría derivar en el reconocimiento de una disminución en el valor razonable. Si los análisis posteriores de valor razonable resultan en una disminución en el valor razonable de los activos inmobiliarios de Acosta Verde, Acosta Verde reconocería pérdidas no realizadas a través de otros ingresos (gastos), neto, y disminuiría el valor razonable de dichos activos a un nuevo costo base, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas que no son en efectivo al momento del reconocimiento. La enajenación posterior o venta de dichos activos podría afectar aún más las pérdidas o ganancias futuras de Acosta Verde, toda vez que se basan en la diferencia entre el importe de la contraprestación recibida y el valor en libros de dichos activos al momento de la enajenación o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable puede afectar adversamente el desempeño financiero de Acosta Verde.

Las inversiones inmobiliarias son ilíquidas y de difícil realización.

Las inversiones inmobiliarias son menos líquidas que otro tipo de inversiones, de manera que dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Acosta Verde para reaccionar oportunamente a cambios en condiciones económicas, de mercado o de otra índole. Por lo tanto, la capacidad de Acosta Verde para vender activos inmobiliarios en cualquier momento podría estar restringida y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Acosta Verde para hacer cambios al portafolio de inmuebles oportunamente, lo que podría afectar sustancial y adversamente el desempeño financiero de Acosta Verde.

Mientras que el objetivo de negocio de Acosta Verde consiste principalmente en la adquisición y obtención de ingresos operativos de bienes inmuebles, en el futuro Acosta Verde podría considerar oportuno o deseable vender o disponer de algunos de las Plazas Sendero o terrenos de los que sea propietario. La capacidad de Acosta Verde para disponer de las Plazas Sendero o terrenos, en condiciones ventajosas podría depender de diversos factores, algunos de los cuales están fuera del control de Acosta Verde, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamiento atractivo para compradores potenciales. Acosta Verde no puede predecir las diversas condiciones de mercado que podrían afectar a las inversiones inmobiliarias que pudieran existir en el futuro. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la disposición futura de las Plazas Sendero o los terrenos, Acosta Verde no puede asegurar que será capaz de vender los mismos con una ganancia en el futuro. Por lo tanto, la medida en que Acosta Verde se beneficie de la plusvalía de las Plazas Sendero o terrenos dependerá de condiciones fluctuantes propias del mercado inmobiliario. Adicionalmente, Acosta Verde podría verse obligada a tener que realizar mejoras, subsanar vicios ocultos o corregir defectos antes de enajenar una propiedad, y no existe garantía alguna de que Acosta Verde tendrá la liquidez necesaria para erogar dichos montos, lo que podría afectar el valor de venta de un centro comercial o terreno.

Acosta Verde requiere obtener autorizaciones, permisos y uso de suelo para su operación y previo a desarrollar nuevos centros comerciales.

Las actividades de inversión de Acosta Verde se encuentran sujetas a la regulación aplicable de uso de suelo, así como a regulaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. La obtención de dichos permisos en ciertas

partes de México lleva tiempo. En caso de que se presenten negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad habitual del negocio de Acosta Verde podría verse afectada de forma negativa. Asimismo, cualesquier cambios en la Ley Aplicable en este sentido, incluyendo cambios en la Ley Aplicable en materia ambiental o cambios derivados de la presión de grupos locales, podrían tener un impacto adverso sobre el negocio.

Las operaciones de Acosta Verde están sujetas a diversas leyes y reglamentos en materia laboral, ambiental, de seguridad y de otros tipos. Cualquier incumplimiento a dichas leyes y reglamentos que le aplican podrían resultar en la imposición de responsabilidades a cargo de Acosta Verde, lo cual podría derivar en costos adicionales que podrían tener un efecto adverso sobre Acosta Verde.

Las operaciones y propiedades están sujetas a leyes y reglamentos federales y locales, relacionados con temas laborales, la protección del medio ambiente, el uso de recursos naturales de seguridad, licencias de operación, entre otros. De conformidad con las leyes ambientales aplicables y la interpretación de las mismas, el Gobierno Mexicano ha implementado un programa para proteger el ambiente mediante la promulgación de leyes, reglamentos y normas oficiales para regular la planeación ecológica, los riesgos ambientales y la valoración del impacto ambiental, la contaminación auditiva y del aire, la eliminación de materiales peligrosos o contaminantes, las áreas naturales protegidas, la protección a la flora y fauna, la conservación y uso racional de recursos naturales, y la contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades mexicanas federales y locales, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de compañías que violen las leyes ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que esté en incumplimiento de las mismas.

La regulación ambiental local y municipal, incluyendo protección civil zonificación y otras restricciones, puede restringir el uso de las propiedades de Acosta Verde y requerir la autorización de las autoridades locales, organizaciones comunitarias privadas o asociaciones de condominios para establecer políticas afectando las propiedades de Acosta Verde en cualquier momento, incluyendo antes y después de su adquisición o desarrollo. Dichas restricciones pueden incluir seguridad contra incendios y otros requisitos de seguridad que podría aumentar los costos de operación de Acosta Verde. La estrategia de crecimiento de Acosta Verde podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. El no poder obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría resultar en multas y otras sanciones que podrían llegar a tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas de Acosta Verde. Acosta Verde considera que la regulación de su negocio tanto a nivel federal, estatal y local será cada vez más estricta. Acosta Verde no puede predecir el efecto que, en su caso, podría tener la emisión de nuevas leyes y reglamentos o de disposiciones más estrictas, en su negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas y flujos de efectivo, así como requisitos de desembolso de capital. Adicionalmente, de conformidad con la Ley Aplicable en materia ambiental, Acosta Verde es responsable individual y juntamente con los arrendatarios por los costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por los arrendatarios. Aunque los contratos de arrendamiento celebrados por Acosta Verde establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, Acosta Verde no puede garantizar que los arrendatarios realizarán los pagos correspondientes a dichas actividades de reparación. Si cualquiera de los arrendatarios llegara a contaminar el suelo donde se encuentran ubicadas las propiedades de Acosta Verde, y dicho arrendatario no reparara el daño y limpiar el suelo, o no pagara por dicha reparación, Acosta Verde estaría obligada a limpiarlo y sería responsable de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual podría llegar a tener un efecto adverso y significativo en el negocio, condición financiera y resultados de operación de Acosta Verde.

Los cambios en la regulación aplicable a las propiedades de Acosta Verde, incluyendo protección civil, ambiental, fiscal, laboral, zonificación y otras leyes que podrían resultar en gastos y costos adicionales para el negocio de Acosta Verde, los cuales podrían no estar contemplados o presupuestados. Es posible además que derivado de revisiones futuras o de requerimientos futuros de la autoridad, ciertos permisos o licencias para la operación de las Plazas Sendero falten o sean requeridas.

Asimismo, las actividades de Acosta Verde están sujetas a riesgos laborales, licencias y permisos de operación y de cualquier otra índole legal o regulatoria incluidas potenciales protestas, huelgas, acciones y prácticas sindicales, relaciones con sindicatos, contratación de personal, o manifestaciones en comunidades que rodean las operaciones de las Plazas Sendero. A pesar de que Acosta Verde está comprometido a operar de una manera social, ambiental y legalmente responsable, podría enfrentar la oposición de las comunidades locales con respecto a proyectos actuales y futuros en las jurisdicciones en las que operaría de consumarse la Combinación Inicial de Negocios, lo que podría afectar adversamente sus negocios, los resultados de operaciones y su situación financiera.

En ese sentido, en caso de que se presenten negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, y en consecuencia, las operaciones de Acosta Verde se estuvieren llevando a cabo sin alguna autorización o permiso requerido conforme a las regulaciones ambientales, de seguridad, protección civil y de otros tipos, la actividad habitual del negocio de Acosta Verde podría verse afectada de forma negativa, lo cual podría resultar en multas y otras sanciones que podrían derivar en una suspensión de actividades, lo cual tendría un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas de Acosta Verde, y resultar en gastos y costos adicionales para el negocio de Acosta Verde, los cuales podrían no estar contemplados o presupuestados.

Aunado a lo anterior, las Plazas Sendero están expuestas a ciertos riesgos relacionados con los desastres naturales (incluyendo terremotos, huracanes, inundaciones y otros), las condiciones climáticas adversas y las situaciones desfavorables creadas por terceros (tales como huelgas, paros de labores, manifestaciones, violencia y atentados terroristas) en las comunidades donde opera.

Podría Acosta Verde estar obligado a realizar gastos importantes de capital para mejorar sus propiedades con la finalidad de retener y atraer arrendatarios causando una disminución en su desempeño financiero.

Podría Acosta Verde verse obligada a hacer concesiones a los arrendatarios, atender las solicitudes de remodelación u otras mejoras a sus propiedades o proporcionar servicios adicionales con el fin de conservar a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento vencen y a atraer nuevos arrendatarios. Como resultado de lo anterior, es posible que Acosta Verde tenga que hacer gastos importantes de capital u otros gastos. Es posible que necesite aumentar su endeudamiento o financiamiento de capital para hacer dichos gastos, que pueden no estar disponibles en condiciones favorables, o en absoluto. Si no es capaz Acosta Verde de pagar los gastos necesarios, es posible que no sea capaz de retener a los arrendatarios al vencimiento de los arrendamientos o atraer a nuevos arrendatarios, lo que afectaría de manera adversa su desempeño financiero.

Los activos que Acosta Verde adquiera podrían resultar en obligaciones no previstas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

En relación con las adquisiciones de centros comerciales, portafolios inmobiliarios o reservas territoriales por parte de Acosta Verde, ésta asume responsabilidades existentes asociadas, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento de la oferta o adquisición y pudieran ser relevantes. Estos riesgos contingentes podrían incluir obligaciones como tener que limpiar o reparar contaminación ambiental no revelada en el suelo o subsuelo de las propiedades, reclamos de arrendatarios, proveedores u otras personas que tuvieran trato con el vendedor previo a la adquisición y que se hubiesen generado en el curso ordinario de sus negocios o de cualquier otra manera. Dichas responsabilidades, ya sean calculadas en forma individual o conjuntamente, podría tener un efecto adverso y significativo en su negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

Acosta Verde podría en cualquier momento no contar con las autorizaciones y permisos requeridos conforme a leyes y reglamentos en materia ambiental, de seguridad, protección civil y de otros tipos, lo cual podría resultar en multas y otras sanciones que podrían llegar a tener un efecto adverso en el negocio de Acosta Verde.

Las actividades de inversión de Acosta Verde se encuentran sujetas a regulaciones específicas que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. La obtención y/o renovación de dichas autorizaciones o permisos en ciertas partes de México llevan tiempo. En caso de que se presenten negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, y en consecuencia, las operaciones de Acosta Verde se estuvieren llevando a cabo sin alguna autorización o permiso requerido conforme a las regulaciones ambientales, de seguridad, protección civil y de otros tipos, la actividad habitual del negocio de Acosta Verde podría verse afectada de forma negativa, lo cual podría resultar en multas y otras sanciones que podrían derivar en una suspensión de actividades, lo cual tendría un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas de Acosta Verde, y resultar en gastos y costos adicionales para el negocio de Acosta Verde, los cuales podrían no estar contemplados o presupuestados.

Los retrasos en la construcción de nuevos centros comerciales o mejoras a las propiedades de Acosta Verde podrían tener un efecto adverso en Acosta Verde.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o en las mejoras a los edificios existentes podrían afectar en forma adversa al negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas de Acosta Verde. Si Acosta Verde experimenta retrasos en la entrega de los trabajos de construcción y en los servicios de diseño e ingeniería para sus edificios nuevos o en las mejoras para sus edificios existentes, o si los constructores o contratistas incumplen con sus obligaciones conforme a los contratos respectivos, no será capaz de empezar a recibir pagos de renta hasta en tanto se termine la construcción o se hagan las mejoras. Además, esto podría tener un impacto en su negocio en la medida en que puede afectar la reputación de su servicio. Por lo tanto, el negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas de Acosta Verde podrían verse afectados en forma adversa.

Por otra parte, algunos de los contratos de arrendamiento de Acosta Verde con tiendas ancla prevén la imposición de penalidades en caso de retraso en la entrega del local de que se trate. En el pasado, Acosta Verde ha acordado transferir dichas sanciones por retraso a sus constructores; sin embargo, no se puede asegurar que será capaces de transferir de manera exitosa dichos costos a sus constructores en el futuro. Si Acosta Verde no es capaz de hacerlo, el negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas de Acosta Verde podrían verse afectados en forma adversa.

Podría Acosta Verde estar sujeta a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con el desempeño de sus servicios de administración de propiedades.

En su capacidad de administrador inmobiliario, Acosta Verde contrata y supervisa a terceros contratistas para proporcionar los servicios de construcción, administración de proyectos e ingeniería para sus propiedades. No puede asegurarse que Acosta Verde no quede sujeta a reclamaciones por retrasos en la construcción, defectos de construcción u otras acciones similares. Los resultados adversos derivados de defectos de construcción, las negociaciones o transacciones relacionadas con los defectos de construcción o con litigios en materia de administración de propiedades podrían tener un efecto adverso en el negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas de Acosta Verde.

Acosta Verde puede estar expuesta a contingencias fiscales adicionales por consecuencias de cambios a la tasa del impuesto sobre bienes inmuebles, régimen tributario o revaluaciones de sus propiedades.

La Ley Aplicable en materia fiscal en México sufre modificaciones constantemente, por lo que Acosta Verde no puede garantizar que no se verá afectada por los cambios que se podrían presentar en dichas leyes. Dichas potenciales contingencias fiscales podrían afectar negativamente la operación, la condición financiera o las proyecciones de Acosta Verde.

Adicionalmente, las operaciones de Acosta Verde, al igual que las de cualquier empresa, están sujetas a la revisión de las autoridades fiscales. Por lo anterior, en caso de que las autoridades fiscales determinen que una determinada operación, incluyendo sin limitación, cualquier adquisición de activos, no cumplió plenamente con las disposiciones fiscales aplicables, Acosta Verde podría ser acreedora de multas y sanciones por parte de dichas autoridades.

Acosta Verde está expuesta a riesgos relacionados con su plan de expansión y la construcción de las Plazas Sendero, lo que podría ocasionar que los resultados de su operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente.

Como parte de sus planes de crecimiento, Acosta Verde buscará incrementar su exposición a la región del centro del país, con aperturas esperadas en diversos estados de la República Mexicana, además de aquellas expansiones en el norte del país. En relación con dicha estrategia de desarrollo, Acosta Verde pretende desarrollar y construir centros comerciales en zonas que considera son altamente dinámicas. En sus actividades de construcción y desarrollo, Acosta Verde podría estar sujeta, entre otros, a los siguientes riesgos, algunos de los cuales son específicos a la incursión en un nuevo ambiente de negocios:

- riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos (incluyendo como consecuencia de un incremento en los costos del material de construcción) o de que la fecha de terminación de los proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el desarrollo sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en lo absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);
- riesgo de que los terrenos de Acosta Verde sean invadidos por terceras personas o de conflictos legales por la tenencia de dichos terrenos;
- riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, factibilidades, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios; y
- riesgo de no obtener, o no obtener en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar terrenos, o cualquier otra actividad de construcción que se ha financiado a través de préstamos para la construcción.

El crecimiento de Acosta Verde dependerá en gran medida de adquisiciones futuras de activos inmobiliarios y podría ser incapaz de ejecutar dichas adquisiciones en condiciones favorables o ciertas adquisiciones podrían no tener el desempeño que se espera.

La estrategia de crecimiento de Acosta Verde, adicionalmente al desarrollo inmobiliario, contempla la adquisición de activos inmobiliarios en la medida en que surjan oportunidades de adquisición en condiciones favorables. Acosta Verde considera que actualmente existen oportunidades de adquisición atractivas en algunos mercados y continuamente evalúa estas oportunidades. Si se llegaren a consumir algunas de estas operaciones, las mismas podrían ser significativas para los resultados de operaciones y situación financiera de Acosta Verde. La habilidad de Acosta Verde para adquirir activos inmobiliarios en condiciones favorables está sujeta a los siguientes riesgos, entre otros:

- la competencia de otros compradores o inversionistas potenciales podría llegar a aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;

- es posible que se tenga que gastar más de la cantidad presupuestada para desarrollar propiedades adquiridas o para realizar la regularización de aspectos legales o ambientales, o para hacer mejoras o bien llevar a cabo renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- el proceso de adquisición o búsqueda de una nueva propiedad podría desviar la atención del equipo directivo de las operaciones existentes;
- Acosta Verde podría ser incapaz de integrar de forma rápida y eficiente nuevas adquisiciones, en particular adquisiciones de portafolios de propiedades, a las operaciones existentes;
- Acosta Verde podría ser incapaz de generar suficiente flujo de efectivo de sus operaciones u obtener el financiamiento necesario para ejecutar una adquisición en condiciones favorables o en absoluto;
- los vendedores de bienes inmuebles que solo están parcialmente arrendados podrían no querer o ser incapaces de vender los bienes inmuebles aplazando el precio de compra correspondiente a la parte no ocupada de la propiedad; y
- es posible que la adquisición de activos inmobiliarios no tenga el desempeño esperado y que Acosta Verde no logre administrar los mismos de forma exitosa para cumplir las expectativas de crecimiento y retorno.

Los contratos para la adquisición de bienes inmuebles típicamente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre de los mismos, y Acosta Verde podría invertir cantidades significativas de tiempo y dinero en posibles adquisiciones que no se llegaran a consumir. Adicionalmente, Acosta Verde podrá adquirir propiedades sin ningún recurso o con recurso limitado en contra del vendedor, respecto de los pasivos, ya sean conocidos o desconocidos, tales como reclamaciones o limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de visitantes, vendedores u otras personas en contra de los antiguos dueños de las propiedades y las reclamaciones de indemnización por los socios generales, directores, funcionarios y otras personas indemnizadas por los antiguos propietarios del inmueble respectivo.

Aunque el equipo directivo de Acosta Verde tiene experiencia en la identificación de oportunidades de inversión, Acosta Verde no puede asegurar que será capaz de identificar, un número suficiente de inversiones apropiadas para la misma. Si Acosta Verde no pudiera completar la adquisición de activos inmobiliarios en condiciones favorables, u operar los activos inmobiliarios adquiridos para cumplir con sus objetivos, la condición financiera y resultados de operaciones podrían verse sustancial y adversamente afectados.

La disponibilidad de terrenos para desarrollos es limitada y no existen garantías de contar con los terrenos que Acosta Verde requiere en un futuro.

Si bien Acosta Verde considera que sus políticas y procedimientos de compra son efectivos, no se puede asegurar que estará en posibilidad de adquirir terrenos adecuados para sus proyectos al término de dicho periodo, o que los precios de adquisición serán atractivos y que harán la construcción de un nuevo centro comercial rentable. Asimismo, no existe garantía alguna de que las reservas territoriales se encuentren ubicadas en zonas en las que en un futuro continúe siendo viable construir un nuevo centro comercial, lo que podría representar una disminución el valor del terreno. En dichos casos, Acosta Verde podría no ser capaz de encontrar terrenos similares que sean atractivos, o que puedan ser adquiridos por un precio similar al de las reservas territoriales existentes. Adicionalmente, y en caso de tener que vender un terreno por dichas razones, no se puede garantizar la recuperación de la inversión realizada.

La validez de la adquisición de terrenos podría estar sujeta a impugnaciones. Adicionalmente, Acosta Verde podría enfrentarse a dificultades para formalizar la adquisición de terrenos.

Acosta Verde considera que cumple con los requisitos legales aplicables en su proceso de adquisición de terrenos. No obstante, la validez de dichas adquisiciones podría ser impugnada por movimientos sociales, ejidatarios o Autoridades Gubernamentales. Si alguna de dichas impugnaciones resultara exitosa y, en consecuencia, las reservas territoriales

de Acosta Verde se llegarán a reducir, su condición financiera, resultado de operaciones y proyecciones de Acosta Verde podrían verse afectadas adversamente. Adicionalmente, dichas impugnaciones podrían involucrar procedimientos legales adicionales en contra de Acosta Verde, sus representantes legales, sus funcionarios principales y/o sus directivos.

Acosta Verde ha enfrentado en el pasado dificultades para lograr concluir el proceso de compra de algunos terrenos. Aunque dichos incidentes son aislados, no existe garantía alguna de Acosta Verde no encontrará dificultades similares para formalizar adquisiciones de terrenos futuras.

En caso de que no se logre formalizar una adquisición y Acosta Verde haya erogado gastos sustanciales para llevarla a cabo, o bien, se concluya la adquisición, pero la misma se impugne de forma exitosa, la capacidad de Acosta Verde para desarrollar y/o construir centros comerciales se verá afectada de forma adversa y significativa.

Acosta Verde mantiene una concentración significativa regional de ventas en los estados del norte y centro de México.

Las Plazas Sendero se ubican principalmente en el norte de México, y algunos de ellos se encuentran ubicados en el centro del país. La concentración regional de ventas en los estados del norte de México podría significar un riesgo para Acosta Verde en caso de que dichos estados experimenten condiciones económicas adversas, o incrementen los riesgos asociados con la inseguridad, en cuyo caso se vería disminuido el tráfico en las Plazas Sendero y por lo tanto en los ingresos que percibe Acosta Verde.

El desempeño operativo de Acosta Verde depende en gran medida de sus funcionarios clave, consejeros y sistemas y plataformas de tecnologías de información.

La administración y las operaciones de Acosta Verde dependen parcialmente de los esfuerzos realizados por un reducido número de ejecutivos clave y consejeros. Dado el nivel de conocimientos sobre la industria y las operaciones de Acosta Verde con el que cuentan dichas personas, así como su trayectoria dentro de la misma, Acosta Verde considera que sus resultados futuros dependerán en gran medida de los esfuerzos, habilidades y experiencia de dichas personas. No existe garantía de que Acosta Verde logrará retener a su equipo directivo actual. La pérdida de los servicios de cualquiera de estas personas por cualquier motivo, o la incapacidad de Acosta Verde para atraer y retener a otros ejecutivos de alto nivel, podría ocasionar complicaciones en sus actividades y operaciones, así como tener un efecto adverso significativo en su situación financiera o sus resultados de operación. El éxito de Acosta Verde a futuro también depende de sus constantes esfuerzos para identificar, contratar y capacitar a otros empleados a nivel gerencial

Asimismo, los sistemas de información contable, financiera y operativa de Acosta Verde, así como los sistemas de información desempeñan un papel fundamental en el control de las variables y las operaciones de Acosta Verde. En caso de un mal funcionamiento o deterioro de dichos sistemas y plataformas, Acosta Verde podría no estar en posibilidad de acceder a la información financiera, contable y operativa, y la revelación de la información importante, así como la eficiencia de la operación podría verse comprometida, dando como resultado un impacto adverso en el negocio, la operación, la situación financiera o las proyecciones de Acosta Verde.

Acosta Verde podría no ser capaz de controlar los costos operativos y gastos financieros o de otro tipo, los cuales podrían aumentar incluso si los ingresos no lo hacen, lo que afectaría negativamente los resultados de operaciones o situación financiera de Acosta Verde.

Los costos operativos de Acosta Verde podrían aumentar como resultado de factores que están fuera de su control, incluyendo los relativos al incremento de (i) costos de seguros; (ii) costos de mantenimiento; (iii) costos de desocupación en los Locales Comerciales; (iv) costos relacionados con el cumplimiento de la regulación y políticas

gubernamental, incluyendo Ley Aplicable en materia de zonificación, ambiental, bienes raíces, tributaria, así como la relativa a la imposición de las multas y sanciones correlativas; (v) incrementos en tasas de interés; (vi) requerimientos de capital; y (vii) costos relacionados con la necesidad de personal.

El costo de poseer y operar un bien inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como los factores de mercado y la competencia provocan una reducción de los ingresos generados por dicho bien inmueble. Como resultado de lo anterior, si existe una disminución de ingresos, Acosta Verde podría no ser capaz de reducir sus gastos proporcionalmente. Los costos asociados a las inversiones en bienes raíces generalmente no se reducen aun cuando un bien inmueble no está totalmente ocupado o los ingresos generados disminuyen por otras circunstancias. Por lo tanto, si los costos operativos aumentan proporcionalmente como resultado de cualquiera de los factores anteriormente mencionados, los resultados de operaciones o situación financiera de Acosta Verde podrían verse afectados de manera adversa.

Adicionalmente, las rentas se ajustarán de conformidad con lo dispuesto por los contratos de arrendamiento, y por lo tanto, Acosta Verde podría no ser capaz de transferir a los arrendatarios el aumento en los costos operativos hasta que se renueve el contrato de arrendamiento.

No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, distribuir dividendos a nuestros accionistas.

No estamos obligados a distribuir dividendos ni contamos con una política de dividendos formal. Las distribuciones de dividendos serán hechas a discreción de las Asambleas de Accionistas y dependerán de nuestros ingresos, situación financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros y otros factores que se estimen relevantes de tiempo en tiempo. Se espera que el efectivo disponible para distribuir dividendos dependerá del ingreso por rentas de los activos inmobiliarios mantenidos por nosotros. El ingreso por rentas está sujeto a riesgos e incertidumbres que se encuentran fuera de nuestro control. Dependiendo de dichos factores, podríamos no ser capaces de distribuir dividendos en el futuro, y no podemos asegurar que cualquiera de dichas distribuciones será llevado a cabo.

Cambios en las políticas contables podrían afectar negativamente el desempeño y proyecciones de Acosta Verde.

Los Estados Financieros de Acosta Verde cumplen con las IFRS y presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Acosta Verde. Sin embargo, existe la posibilidad que en el futuro existan cambios en las políticas contables, incluyendo nuevas normas o modificaciones a las existentes, cuya aplicación podría afectar negativamente el desempeño financiero y proyecciones de Acosta Verde.

Los activos de Acosta Verde podrían estar sujetos a disminuciones importantes en sus valores razonables, lo que podría tener un efecto adverso en los resultados de operación de Acosta Verde.

Para propósitos de medición y reconocimiento contable, los Locales Comerciales se miden a su valor de mercado en forma anual y a partir del 2020 de forma trimestral, o cuando las condiciones del mercado sugieren que el valor en libros no refleja de forma adecuada su valor de mercado, en función de las condiciones existentes en ese momento. Las mediciones a valor de mercado son realizadas por peritos independientes los cuales consideran diversos factores como las rentas de mercado, tasas de rentas capitalizadas y niveles de ocupación estimados. Los factores que afectan la medición del valor de mercado se relacionan con la competencia, factores económicos y otros eventos que afecten el mercado. Por lo anterior, existe el riesgo de que los Estados Financieros de Acosta Verde no siempre reflejen el valor de mercado actualizado, el cual podrá cambiar como consecuencia de diversos factores, y que el valor en libros no refleje adecuadamente el valor real de los bienes inmuebles.

La reducción en la calificación crediticia de Acosta Verde podría incrementar el costo de obtención de nuevo financiamientos.

Las calificaciones crediticias de Acosta Verde constituyen un componente importante del perfil de liquidez de Acosta Verde. Entre otros factores, sus calificaciones se basan en la solidez financiera, calidad crediticia, nivel y volatilidad de sus ingresos, liquidez de su balance general y capacidad de acceder a una amplia gama de recursos para fondearse. Cualquier cambio en su calificación crediticia podrían incrementar el costo de obtención de nuevos fondeos en los mercados de capitales o en la obtención de nuevos créditos. Una disminución de dicha calificación crediticia podría igualmente afectar de forma adversa la percepción de su estabilidad financiera y, adicionalmente, la posibilidad de renovar o reestructurar deuda podría ser más difícil y costosa.

En caso de que la Emisora llegue a necesitar nuevas fuentes de financiamiento para efectos de realizar o refinanciar un desarrollo o por cualquier otra razón, podría llegar a transmitir derechos de cobro o gravar la propiedad de otros locales comerciales o la titularidad de los derechos relacionados con los contratos de arrendamientos de sus distintos centros comerciales.

Como parte de una estructura de financiamiento, la Emisora celebró el Contrato de Fideicomiso F/2284, en virtud del cual, entre otras operaciones convenidas en dicho fideicomiso, el Emisor transmitió diversos derechos de cobro al Fideicomiso como fuente de pago de la emisión de certificados bursátiles identificados como ACOSTCB-15. Asimismo, la Emisora transmitió ciertos locales comerciales y derechos fideicomisarios del centro comercial Plaza Sendero Escobedo en favor del Contrato de Fideicomiso F/2284 para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago de dichos certificados bursátiles.

Aunque no está previsto hacerlo en el corto plazo, en caso de que la Emisora llegue a necesitar nuevas fuentes de financiamiento para efectos de realizar o refinanciar un desarrollo o por cualquier otra razón, podría llegar a transmitir derechos de cobro o gravar la propiedad de otros locales comerciales o la titularidad de los derechos relacionados con los contratos de arrendamientos de sus distintos centros comerciales, en estructuras similares al Contrato de Fideicomiso F/2284, lo cual implicaría que los flujos derivados de dichos activos sirvan en primer lugar para cumplir con las obligaciones de la Emisora en dichas estructuras. Lo anterior, en virtud de que consideramos que dichas fuentes de financiamiento pueden ser útiles y convenientes para los negocios y operación de la Emisora toda vez que cuenta con los activos (incluyendo cuentas por cobrar) suficientes para acceder a dichas fuentes de financiamiento.

Requerimientos de estructura financiera.

La Compañía tiene firmados contratos de financiamiento con sus acreedores para mantener determinada estructura financiera. Existen obligaciones en nuestros créditos de mantener cierto nivel de apalancamiento; requiriendo a la Emisora a mantener un determinado Loan to Value (Deuda Total/Valor Razonable del Activo). El decremento del valor de los inmuebles podría llevar a que estas condiciones no se cumplan.

Existe una tendencia global en el incremento de ciberataques en todo tipo de industrias, de los que Acosta Verde no está exento. Estos ataques están diseñados para afectar a las empresas mediante el robo, secuestro o pérdida de la información; provocando interrupción de los procesos internos, impacto económico y/o implicaciones legales por exposición pública de información sensible.

Aún y cuando la Emisora realiza actividades para la mitigación de estas amenazas, como el análisis de vulnerabilidades para identificar y reducir las brechas de seguridad, Acosta Verde pudiera verse envuelto en incidentes que pudieran impactar uno o más de los sistemas críticos del negocio afectando procesos importantes como: facturación, contratos, pago a proveedores, entre otros; además del posible impacto económico o de imagen de la empresa, al comprometer información confidencial ante el secuestro o robo de información. En 2023, los equipos de

seguridad perimetral de Grupo Acosta Verde han identificado y bloqueado más de doce mil quinientos intentos de ataques de red, más de dos mil correos identificados como phishing, ciento veintisiete correos con malware y ciento cinco amenazas de virus; sin que algunos de ellos hayan afectado nuestros sistemas. Estas amenazas pudieran incrementarse y se tenga la necesidad de revelar resultados financieros. Por otra parte, la adopción de nuevas dinámicas para trabajar a distancia, a la par del crecimiento de amenazas diseñadas para este propósito, vuelve más vulnerable a los colaboradores al estar fuera del perímetro de seguridad establecido en la infraestructura de la compañía, pudiendo incluso trasladar internamente ese riesgo al momento de reconectarse en la red de la empresa.

Riesgos relacionados con la inscripción y listado de las Acciones

En virtud del registro de las Acciones en el RNV y el listado de las mismas en la BMV, Acosta Verde estará sujeto a requerimientos de reporte y de otro tipo.

Como emisora de valores que serán registrados en el RNV, Acosta Verde podría incurrir en gastos legales, contables, administrativos y de otro tipo que sean considerables, incluyendo costos asociados con requerimientos legales de reporte como empresa pública y de gobierno corporativo. En caso de que los controles legales de Acosta Verde fallen o sus mecanismos de reporte sean inadecuados, podría Acosta Verde incumplir con sus obligaciones de reporte o podría no cumplirlas en tiempo. Adicionalmente, si identifica deficiencias significativas o debilidades importantes en su control interno sobre reportes financieros que no pueda remediar oportunamente, podría estar sujeto a multas significativas por parte de la CNBV, la cancelación del listado en la BMV, investigaciones y auditorías de la CNBV, y sanciones civiles o penales.

Podría Acosta Verde ser requerido a dedicar tiempo significativo y a incurrir en gastos importantes para remediar cualesquier deficiencias o debilidades que sean descubiertas y podría no estar en posibilidades de remediar cualesquier deficiencias o debilidades de manera oportuna. Deficiencias, incluyendo cualesquier debilidades en su control interno sobre reportes financieros y el procesamiento de información y la generación oportuna de reportes, que podrían ocurrir en el futuro, podrían resultar en errores en sus estados financieros que podrían requerir que reformulan los mismos, provocar que incumpla con sus obligaciones de reporte y causar que sus inversionistas o el mercado pierdan confianza en su información financiera reportada, todo lo cual podría afectar adversamente su reputación, operaciones y desempeño financiero.

Acosta Verde no tiene experiencia previa como empresa pública.

Ni Acosta Verde, ni su equipo de administración han tenido experiencia como empresa que cotice en la BMV, aun cuando Acosta Verde tiene una emisión de deuda en el mercado público.

Las leyes y regulaciones mexicanas de valores y las normas y las leyes y regulaciones aplicables a empresas públicas son altamente técnicas y complejas, y la falta de cumplimiento de estas normas podría obligar a Acosta Verde a pagar multas, causar la suspensión de la cotización de las Acciones, o la cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV.

Algunos de los funcionarios clave de Acosta Verde tendrán cláusulas de liquidación especiales en sus contratos laborales que podrían generar gastos extraordinarios para Acosta Verde.

En caso de que se presente alguna causa de remoción sin causa de ciertos funcionarios claves, Acosta Verde tendría la obligación de liquidar a dichos funcionarios claves bajo esquemas de liquidación especial (golden parachutes) de conformidad con las cláusulas establecidas en los contratos laborales de dichos funcionarios claves, lo cual pudiera tener un impacto negativo en los resultados operativos de Acosta Verde.

Riesgos particulares a México

La incertidumbre política y económica que se genera en épocas electorales puede afectar negativamente la confianza de los inversores y la estabilidad del mercado financiero

Uno de los riesgos potenciales para la compañía que se debe tener en cuenta es la incertidumbre política relacionada con las elecciones presidenciales de 2024. Las elecciones pueden generar volatilidad en los mercados y cambios en las políticas gubernamentales, lo que podría afectar negativamente el desempeño financiero y la estabilidad de la empresa. Además, los resultados de las elecciones también podrían tener un impacto significativo en la economía en general y en la confianza de los inversores, lo que podría afectar la capacidad de la empresa para obtener financiamiento en los mercados de capitales.

Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente las operaciones de Acosta Verde.

Las acciones y políticas del Gobierno Mexicano respecto de la economía, la regulación del medio ambiente y el contexto social y político, las empresas de participación estatal o controladas por el gobierno, instituciones financieras gubernamentales o reguladas por el gobierno podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en Acosta Verde en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Dichas acciones pudieran incluir potenciales aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, control de precios, devaluación de la moneda, control de capitales, límites a las importaciones, entre otras. El negocio, condición financiera, resultados de las operaciones y distribuciones de Acosta Verde podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que afectan la administración, operaciones y el régimen fiscal de Acosta Verde. No se puede asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Mexicano no afectarán adversamente el negocio, condición financiera y los resultados de operaciones de Acosta Verde. La Ley Aplicable en materia fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios constantes y no se tiene seguridad de que el Gobierno Mexicano propondrá y aprobará reformas a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso en el negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas de Acosta Verde, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no puede asegurarse que el desempeño político futuro en México, sobre el cual Acosta Verde no tiene control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas de Acosta Verde o afectar adversamente el precio de nuestras Acciones.

Acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, en el desempeño de la Emisora y sus Afiliadas.

La economía mexicana podría ser, en diversos grados, afectada por las condiciones de mercado y económicas a nivel global, por las condiciones de mercado y económicas en otros países con economías emergentes, así como por las condiciones de mercado y económicas de socios comerciales importantes, en particular Estados Unidos, cuyo mercado representa más del 80% de las exportaciones de México. Incluso cuando las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente respecto de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en el valor de mercado de los activos de la Emisora y de sus afiliadas en México. En particular, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o TLCAN y el alto nivel de actividad económica entre los dos países. En años recientes, se firmó el tratado de libre comercio entre Estados Unidos, Canadá y México y el nuevo tratado comercial fue nombrado Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (el "T-MEC"). El impacto que tendrá a largo plazo el T-MEC es difícil de determinar y pudiera ser significativo para la economía mexicana como un todo, lo cual podría afectar de forma adversa los negocios de la Emisora. Por lo tanto, existe el riesgo que el desempeño de las operaciones de la Emisora pudiera verse afectado de manera directa o indirecta derivado de imposiciones de aranceles, tarifas y/o

impuestos especiales para los productos mexicanos de exportación los cuales deriven de tratados internacionales diferentes a lo que se contemple en el T-MEC. Adicional, existe actualmente un conflicto bélico entre Ucrania y Rusia mismo que tiene un impacto en la situación económica global y por lo tanto en la economía mexicana.

La fluctuación en el tipo de cambio del peso frente al dólar y otras monedas podría afectar a Acosta Verde en forma adversa.

En los últimos meses el tipo de cambio del Peso frente al dólar estadounidense ha registrado una notable volatilidad. Aun cuando la mayoría de los gastos y deuda están denominadas en Pesos, en el futuro podría Acosta Verde podría incurrir en deuda o contratar la prestación de bienes y servicios denominados en dólares o en otras divisas distintas del Peso. Una apreciación del dólar o de cualquier otra divisa que decidan usar para operar frente al Peso mexicano, podría resultar en un aumento en ciertos de los gastos y por lo tanto afectar en forma adversa los resultados y condición financiera. Una devaluación o apreciación importante del Peso podría también resultar en una intervención por parte del gobierno, como ha ocurrido en otros países, o en disrupciones en el mercado de divisas. Aún y cuando actualmente el Gobierno Mexicano no limita, y por muchos años no ha limitado, el derecho o la capacidad de los mexicanos o las personas extranjeras, físicas o morales, para convertir Pesos en dólares o para transferir otras monedas al extranjero, en el futuro el Gobierno Mexicano podría implementar políticas restrictivas de control cambiario. Por lo tanto, las fluctuaciones en el valor del Peso frente al dólar podrían tener un efecto adverso el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas de Acosta Verde.

La tasa de inflación en México, junto con las medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en Acosta Verde.

La tasa de inflación actual en México es más alta que las tasas de inflación anuales de muchos de sus socios comerciales. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente el negocio, condición financiera y resultados de operaciones de Acosta Verde. Si México experimenta tasas de inflación altas en el futuro, Acosta Verde podría no ser capaz de ajustar los precios que cobra a sus arrendatarios para compensar los efectos negativos de la inflación. Los contratos de arrendamiento de Acosta Verde generalmente permiten la revisión anual de rentas para reflejar la inflación. Respecto de los arrendamientos de Acosta Verde denominados en pesos, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de referencia del INPC, el cual está basado en los incrementos de ciertos productos predeterminados incluidos en el índice, los cuales están limitados y se refieren principalmente a la canasta básica, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el Gobierno Mexicano. Como consecuencia de lo anterior, este índice podría no reflejar la inflación real en forma adecuada. Adicionalmente, los aumentos en las rentas de los contratos de arrendamiento de Acosta Verde son realizados anualmente y, por lo tanto, los ajustes por inflación no se reconocen sino hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes en las rentas de Acosta Verde para reflejar la inflación en México podrían diferirse y no ser consistentes con la inflación real. Respecto de los arrendamientos denominados en dólares, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de inflación en Estados Unidos, la cual ha sido tradicionalmente más baja que la inflación en México y por lo tanto podría ser insuficiente para cubrir el incremento real en costos de Acosta Verde derivado de una tasa de inflación superior en México.

Acosta Verde está expuesto a las fluctuaciones de la tasa de interés para el pago del servicio de deuda.

El principal factor de riesgo que implica la tasa de interés surge por los Créditos Bancarios que la Compañía tiene contratados a tasas variables. El principal subyacente con el que la compañía cuenta es la TIIE 28 días. En los años previos ha fluctuado de 5.72% en Dic 21, 10.76% en Dic 22 y 11.50% en Dic 23.

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos aplicables a la contratación de coberturas para las fluctuaciones de la tasa de interés, y únicamente lo hace con fines de cobertura para limitar su exposición a riesgos de mercado. Específicamente, en el pasado Acosta Verde ha celebrado operaciones financieras derivadas, con el propósito de

mitigar fluctuaciones en tasas de interés y tipo de cambio en relación con los créditos que ha contratado. La Compañía no puede anticipar con qué frecuencia tendrá que celebrar operaciones financieras derivadas en el futuro, sin embargo, se tiene contemplado que estas únicamente serán contratadas con fines de cobertura y no especulativos

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas de Acosta Verde.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas en empresas estatales, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre Acosta Verde en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo cual podría suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera y resultados de operación de Acosta Verde se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el patrimonio, administración, operaciones y régimen impositivo de Acosta Verde. No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas de Acosta Verde. La Ley Aplicable en materia fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación y condición financiera de Acosta Verde. Adicionalmente, la implementación de reformas puede llevar a cambios significativos en las políticas gubernamentales que, a cambio, contribuyan a la incertidumbre económica y a mayor volatilidad en los mercados de capitales mexicanos y de los valores emitidos por compañías mexicanas.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de Acosta Verde.

Recientemente, México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que Acosta Verde opera, y por lo tanto sobre la condición financiera y resultados de operación de Acosta Verde.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los bienes inmuebles de Acosta Verde que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los inmuebles de Acosta Verde se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos o trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, Acosta Verde perdería todos los derechos inherentes a dichos bienes inmuebles, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente los ingresos de Acosta Verde.

Acosta Verde podría no tener la capacidad de mantener la información requerida conforme a la Ley Aplicable en materia de prevención de lavado de dinero, por lo que podría incurrir en sanciones conforme a la ley mexicana.

Conforme a la reciente promulgación de leyes en materia de prevención al lavado de dinero en México, Acosta Verde podría requerir mantener cierta información relacionada con sus actividades de arrendamiento, incluyendo por la celebración de Arrendamientos, y podría estar sujeta a la obligación de presentar dicha información a las Autoridades Gubernamentales competentes, en la medida en que la actividad respectiva pueda calificar como “actividad vulnerable”. Si no cumpliera con estos requisitos, Acosta Verde podría estar sujeta a sanciones que podrían afectar de manera adversa su flujo de efectivo y operaciones.

El gasto por impuesto predial de los inmuebles de Acosta Verde podría aumentar como resultado de cambios en la tasa del impuesto predial o las revaluaciones, lo cual podría afectar en forma adversa el negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como el flujo de efectivo.

Acosta Verde está obligado a pagar impuestos prediales respecto de cada una de sus Plazas Sendero. Estos impuestos prediales podrían aumentar como resultado de los cambios decretados por Autoridades Gubernamentales locales o federales competentes, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación de dichas Plazas Sendero por parte de las Autoridades Gubernamentales fiscales. Por tanto, el importe del gasto por impuestos prediales en periodos futuros podría ser distinto del que Acosta Verde ha reportado en el pasado. En caso de que aumente dicho gasto, el negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas de Acosta verde, así como su flujo de efectivo podrían verse afectados.

Los bienes inmuebles de Acosta Verde podrían ser objeto de expropiación por parte del gobierno por causas de utilidad pública.

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes en determinadas circunstancias, incluyendo por razones de política pública. Conforme a la Ley Aplicable, existe la obligación de indemnizar al propietario del inmueble, sin embargo, el monto de la indemnización podría ser inferior a su valor de mercado y el monto pagadero por indemnización podrá ser pagado después de que haya transcurrido un periodo de tiempo significativo. En caso de expropiación de alguno de los inmuebles de Acosta Verde, ésta podría perder total o parcialmente la inversión en el mismo. Lo anterior, tendría un efecto negativo en los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble lo que a su vez podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas de Acosta Verde.

Otros Valores:

A la fecha del presente reporte anual, la Emisora no mantiene valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado, distintos de las Acciones.

No obstante, mediante el oficio identificado con el número 153/5063/2015, de fecha 20 de febrero de 2015, la CNBV autorizó a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el “Fiduciario Emisor”), sujeto a los términos especificados en el mismo, lo siguiente:

- i. la inscripción preventiva en el RNV, bajo el número de inscripción 2362-4.15-2015- 076, conforme a la modalidad de programa de colocación, por un monto total autorizado revolvente de hasta Ps.6,000,000,000.00 o su equivalente en UDIs y con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de dicha autorización, de certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario Emisor (o la institución que lo sustituya), actuando en dicho carácter, de los fideicomisos emisores a ser constituidos en su carácter de fideicomitentes por AV Promotora, S.A. de C.V. (“AVP”), Desarrolladora Jarachinas, S.A de C.V., Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V. y Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V. (causahabiente a título universal de Desarrolladora e Inmobiliaria las Torres, S.A. de C.V., con motivo de la fusión entre ambas sociedades) y cualquier otra subsidiaria de AVP, todas las anteriores, sociedades Subsidiarias de la Emisora (en lo sucesivo, los “Fideicomitentes Aportantes”), de conformidad con los términos establecidos el Contrato Marco, cuyo patrimonio estará integrado principalmente por derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento que celebren dichos Fideicomitentes Aportantes con sus clientes, y cuyas características particulares se indicarán en el suplemento y título correspondiente a cada emisión realizada al amparo de dicho programa (en lo sucesivo, el “Programa”); y
- ii. la primera emisión al amparo del Programa y oferta pública de suscripción de 30,000,000 de certificados bursátiles fiduciarios por un monto total de Ps.3,000,000,000.00, inscritos en el RNV bajo el número de inscripción 2362-4.15- 2015-076-01 e identificados bajo la clave de cotización “ACOSTCB-15”, emitidos por cierto contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, garantía, administración y pago de fecha 18 de febrero de 2015, identificado con el número 2284, celebrado por y entre el Fiduciario Emisor, en dicho carácter, los Fideicomitentes Aportantes, en dicho carácter y como fideicomisarios en tercer lugar, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores (el “Fideicomiso Emisor Invex F/2284”; en lo sucesivo, la “Primera Emisión”).

La Primera Emisión consistió en la bursatilización de diversos derechos de cobro actuales y futuros relacionados a algunos contratos de arrendamiento de locales que están distribuidos en Plaza Sendero Escobedo, Plaza Sendero Apodaca, Plaza Sendero las Torres, Plaza Sendero Juárez, Plaza Sendero Periférico, Plaza Sendero Ixtapaluca, Plaza Sendero Toluca y Plaza Sendero San Luis. Los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios se benefician también de la garantía de emisión la cual está conformada por la cesión al patrimonio del Fideicomiso Emisor de los locales de Plaza Sendero Escobedo y de los derechos fideicomisarios pertenecientes a fideicomisos inmobiliarios relacionados a los otros locales; así como de las indemnizaciones por los seguros (que se mantienen vigentes) en caso de presentarse algún siniestro que afecte negativamente los locales.

En términos de los Artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, la Emisora tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tal como sus estados financieros anuales dictaminados por su auditor externo. Asimismo, la Emisora tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV, la Circular Única de Emisoras y la regulación aplicable.

La Emisora realizó su listado en la Bolsa Mexicana de Valores en septiembre del 2020, por lo que el periodo de reporte obligatorio es a partir de dicha fecha en los años del 2020 al 2023. A partir de su fecha de listado, la Emisora ha entregado en forma completa y oportuna toda la información periódica y todos los reportes sobre eventos relevantes que está obligada a presentar de conformidad con la legislación aplicable.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023 Acosta Verde no ha realizado cambios significativos a los derechos de las Acciones emitidas.

Destino de los fondos, en su caso:

N/A

Documentos de carácter público:

Los documentos y la información presentada ante la CNBV y la BMV se encuentran disponible para su consulta en las siguientes páginas de Internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la Compañía www.grupoav.com

La Compañía tendrá a disposición de los Accionistas información relevante para consulta, incluyendo la relativa a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta.

Asimismo, los Accionistas podrán obtener copia del presente Reporte Anual y de la información reportada, solicitándola por escrito a la atención del señor Edgar René Maldonado de los Reyes, quien ocupa el cargo de Director de Administración y Finanzas de la Emisora y es la persona encargada de relaciones con inversionistas, con su oficina ubicada en Avenida Pedro Ramírez Vázquez 200-1, Colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, con número telefónico +52 (81) 1001-9800 y correo electrónico inversionistas@grupoav.com

La página de internet de la Emisora es www.grupoav.com. Salvo que se indique lo contrario, el contenido de dicha página de Internet no deberá considerarse como incorporado por referencia al presente Reporte Anual ni a cualquier otro documento utilizado por la Emisora en el contexto de una oferta pública o privada de valores.

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Acosta Verde es una empresa mexicana pionera en el desarrollo de centros comerciales en México con una sólida trayectoria en la planeación, desarrollo, comercialización, administración y operación de centros comerciales comunitarios (*community centers*), fundada en 1970 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, por el arquitecto Jesús Acosta Verde.

En 2002, Acosta Verde creó el concepto y la marca de centros comerciales Plaza Sendero, siendo Plaza Sendero Escobedo, ubicada en el estado de Nuevo León, el primer centro comercial bajo este concepto. A través del concepto Plaza Sendero, la Compañía ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación y altos volúmenes de tráfico de visitantes en sus centros comerciales, incluso durante periodos complejos como la crisis financiera de 2008-2009 y la pandemia por COVID-19.

Las Plazas Sendero se caracterizan por ofrecer un punto de encuentro, compras, experiencias y entretenimiento, utilizando tiendas de autoservicio y cines para desempeñar el papel de ancla. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional.

Entre las marcas más conocidas con las que Acosta Verde colabora se encuentran Cinépolis, el principal operador de cines en México; Liverpool, cadena líder en tiendas departamentales a nivel nacional, que a través de su concepto Suburbia, se ha integrado exitosamente en diversos desarrollos de Acosta Verde; Soriana, una de las cadenas de supermercados más grandes a nivel nacional y Casa Ley, cadena de supermercados con importante presencia en la región noroeste de México, así como las tiendas departamentales Coppel, Del Sol y Woolworth.

La Compañía se mantiene en una búsqueda constante de nuevas relaciones comerciales con marcas líderes a nivel nacional que hagan más robusta la oferta comercial de cada Sendero. Entre las marcas que se han ido integrando en los últimos años se encuentran S-Mart, C&A, Happyland, Circus Park, SmartFit, Promoda, Miniso, Carl's Jr., Starbucks, Ultra Gym & Fitness, Cuidado con el Perro, Parisina, entre otros.

Hitos en la historia de Acosta Verde:

1970: El arquitecto Jesús Acosta Verde funda Acosta Verde, empresa mexicana pionera en el desarrollo de centros comerciales en México.

1986-2001: Acosta Verde desarrolla 12 centros comerciales para diferentes inversionistas, como son Soriana y Grupo Garza Ponce. Entre dichas plazas se encuentran Plaza Jacarandas (1994) y Plaza Del Río (1994), que a la fecha de este reporte siguen bajo administración de Acosta Verde.

2001: Acosta Verde se constituyó como sociedad anónima de capital variable el 15 de noviembre en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, con una duración indefinida.

2002: Acosta Verde construye Plaza Sendero Escobedo en Nuevo León, el primer centro comercial comunitario bajo la marca Plaza Sendero. La empresa fue responsable de la planeación comercial y financiera, ingeniería, supervisión y administración del proyecto, así como el arrendamiento y administración de los locales comerciales.

2005: Acosta Verde entra en un joint venture con PREI para la construcción, financiamiento y administración de centros comerciales comunitarios. La relación coadyuvó a fortalecer las mejores prácticas de la Compañía, como, por ejemplo, optimizar la planeación financiera de los desarrollos y la ampliación de políticas, procedimientos y controles internos, así como aplicación de prácticas de FCPA, implementación del sistema operativo enfocado a bienes raíces (MRI Software); entre otras.

2007: Acosta Verde realiza su primera emisión de certificados bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), por un monto de \$1,130'000,000.00 (mil ciento treinta millones de pesos 00/100 M.N.), bajo la clave de cotización ACOSTCB07.

2010: Acosta Verde vende a PREI 3 propiedades ubicadas en Monterrey, Mérida y Los Cabos; los cuales siguieron bajo la administración de la Compañía.

2011: Acosta Verde vende su participación en las propiedades a PREI, finalizando el joint venture, bajo el cual se desarrollaron 7 centros comerciales en el período de 2006 a 2011; los cuales siguieron bajo la administración de la Compañía.

2014: Acosta Verde desarrolla 3 centros comerciales para terceros: Sendero Coatzacoalcos (hoy llamada Plaza Acaya Coatzacoalcos), Sendero Mazatlán (Acaya Mazatlán) y Sendero La Fe, en Apodaca, Nuevo León.

2015:

- Acosta Verde deja de administrar los 10 centros comerciales de PREI.
- Acosta Verde realiza su segunda emisión de certificados bursátiles en la BMV, por un monto de \$ 3,000'000,000 (tres mil millones de pesos 00/100 M.N.), bajo la clave de cotización ACOSTCB15.
- Acosta Verde concreta alianza con Equity International y recibe su inversión inicial.

2017: Acosta Verde recibe la segunda inversión de Equity International.

2019: Acosta Verde inicia su proceso de Combinación de Negocios con Promecap Acquisition Company (PAC) mediante la adquisición por parte de PAC de una participación accionaria en Acosta Verde.

2020: Las acciones de Acosta Verde comienzan a cotizar en la BMV en septiembre 2020. Lo anterior se dio a través de la fusión de Acosta Verde con PAC (empresa absorbida), que la volvió la primera empresa en listarse al mercado de capitales mexicano a través de la fusión con una compañía de adquisición con propósito especial.

2021: Acosta Verde opera con éxito durante el año, adaptándose a las condiciones económicas y sanitarias de cada una de las entidades donde tiene presencia y logrando recuperar la afluencia de visitantes a un 80% de sus niveles prepandémicos. En marzo, se llevó a cabo la apertura de Plaza Sendero Santa Catarina agregando 34,813 m2 de ABR al portafolio.

2023: Se reinicia el desarrollo de Plaza Sendero Ensenada, el cual fue suspendido en 2020 debido a la pandemia por COVID-19. La apertura de esta Plaza Sendero se estima se lleve a cabo en abril del 2024.

Plazas Sendero

El concepto Plaza Sendero es un modelo comercial comprobado que basa su éxito en tres importantes pilares que se mantienen en evolución constante.

Características de las Plazas Sendero:

Enfoque en la experiencia de compra	Acosta Verde se encuentra en búsqueda constante de mejorar la experiencia de compra del consumidor. Ofrecemos a nuestros visitantes: eventos de la mejor calidad, promociones constantes, nuestro característico "Mega Día Sendero", nuevas y divertidas actividades cada mes, internet gratuito e instalaciones de la más alta calidad, entre muchos otros beneficios.	
Composición de arrendatarios	Anticipándose a las tendencias, se busca contar con una mezcla muy completa de arrendatarios que satisfaga las necesidades de los consumidores. Analiza constantemente el cambio de hábitos de la población para cumplir con sus requerimientos de entretenimiento, convivencia y compras.	
Ubicación privilegiada	La ubicación es pieza clave en el éxito de los centros comerciales. Las Plazas Sendero cuentan con las mejores ubicaciones en ciudades primarias y secundarias, con características demográficas atractivas. Se ubican en avenidas principales, con alto flujo vehicular, amplia visibilidad y fácil acceso para los visitantes.	
Instalaciones de gran calidad	Las Plazas Sendero se caracterizan por contar con diseño, acabados e instalaciones de primer nivel. Además, se brinda constante mantenimiento preventivo para conservar los inmuebles en óptimas condiciones para que los visitantes puedan disfrutar de compras y paseo agradables.	

La Compañía cuenta con un equipo administrativo y una estructura organizacional con las habilidades necesarias para detectar y evaluar eficientemente las oportunidades de mercado para el desarrollo o adquisición de centros comerciales. Tras más de cuatro décadas de llevar a cabo desarrollos comerciales y administración de propiedades en México y haber pasado por periodos de recesión, alta inflación y la pandemia por COVID-19, Acosta Verde ha continuado con la planeación, el arrendamiento y operación de propiedades, adicionalmente ha enfocado importantes esfuerzos en analizar potenciales oportunidades para adquisición de propiedades que se encuentran ya en operación.

La historia corporativa de Acosta Verde pone en evidencia su capacidad para tomar ventaja de uno de los mercados de bienes raíces más dinámicos de América Latina, siendo pionero en México al detectar oportunidades para desarrollo comercial en áreas de rápido crecimiento demográfico, así como detectar oportunidades de adquisición de activos comerciales que sean atractivos para integrar al portafolio e incrementar el valor de la Compañía.

Con una excelente operación de centros comerciales, centrada en crear experiencias, Acosta Verde convierte el hecho de "ir de compras" en una actividad natural, placentera y cómoda para cada uno de los clientes que visitan nuestras plazas. Adicionalmente, se incorporan elementos de entretenimiento y convivencia que hoy en día forman parte fundamental de las Plazas Sendero, acorde a las exigencias del mercado y los cambios en hábitos de consumo de los clientes en la actualidad. Asimismo, genera un ambiente de trabajo agradable para que los arrendatarios del centro comercial y sus colaboradores puedan trabajar bajo las mejores condiciones posibles.

Detalle de las características de las Plazas Sendero:

A. Enfoque comercial

- 1) Negocio esencial al satisfacer necesidades de consumo, conveniencia, entretenimiento y servicios, por lo cual se crean Plazas Sendero resilientes ante temas macroeconómicos.
- 2) El mercado objetivo son los segmentos C y D+.

3) Ubicación en zonas metropolitanas y en ciudades secundarias en México donde exista una sub-penetración de community centers, así como tasas de crecimiento demográfico importantes.

B. Características físicas

1) Piso de venta promedio de 35,000 m² en terrenos de aproximadamente 15 hectáreas.

2) Cuenta con más de 200 arrendatarios y/o locales por Plaza Sendero, incluyendo:

-1 supermercado

-1 complejo de cines

-Entre 4 y 5 tiendas departamentales

-Entre 2 y 3 sucursales bancarias

-De 2 a 4 comercios (departamentales, bancos o restaurantes) en formato independiente (*stand alone*) en el área de estacionamiento

-Entre 4 y 6 restaurantes de forma individual más un área de comida (*food court*)

--~100 locales de entretenimiento, ropa, calzado, electrónicos, gimnasio, entre otros giros

3) Aire acondicionado y espacios techados

4) Plaza Sendero es un entorno seguro y diseñado para satisfacer las necesidades comerciales y de esparcimiento del segmento poblacional medio y medio bajo en México

C. Estrategia de Operación

1) El desempeño de los centros comerciales se encuentra impulsado por la estratégica inclusión de tiendas ancla y composición de arrendatarios.

2) Enfoque relevante en el entretenimiento y esparcimiento, incluyendo entre otros:

-Arrendatarios con marcas dedicadas al entretenimiento infantil y familiar como parte medular de la composición de la oferta del centro comercial

-Eventos sociales para todos los miembros de la familia, activaciones y conciertos con artistas reconocidos y de moda

-Mayor apertura de gimnasios

-Espacios de convivencia, Plaza Sendero es un punto de encuentro para las comunidades donde opera

3) Aproximadamente el 50% del ABR está comercializada con cadenas nacionales, que han acompañado a Acosta Verde en cada nuevo proyecto, lo cual ayuda a lograr la meta de alta tasa de ocupación del ABR desde la apertura;

4) Estrategias de marketing digital para la atracción de nuevos clientes, así como para la fidelización de los actuales a través de experiencias personalizadas.

5) Mantenimiento preventivo continuo de las instalaciones para la correcta y eficiente operación de las plazas.

6) Fuerte enfoque en materia de seguridad.

D. Resultados Probados

1) Las Plazas Sendero cuentan con una ocupación de al menos 80% del ABR (sin considerar el ABR de la tienda ancla) desde el momento de su apertura, cuyos contratos de largo plazo se traducen en flujos de rentas previsibles en monto y duración.

2) Alto flujo de visitantes que en periodos prepandemia superaba los 100 millones al año. Durante 2023, el número de visitantes alcanzó aproximadamente los 106 millones situándose prácticamente en cifras prepandémicas.

3) Alta tasa de renovación al vencimiento de los arrendamientos.

E. Presencia Geográfica

- 1) Localizados en ciudades aledañas y/o con centros de manufactura o de servicios en el centro y norte de la República Mexicana. En la actualidad, el efecto “*nearshoring*” impulsa el desarrollo económico en las regiones donde se encuentran las Plazas Sendero.
- 2) Ubicados estratégicamente en importantes avenidas que garanticen facilidad de acceso a los visitantes y la visibilidad del centro comercial.
- 3) Buscan apuntalar el crecimiento de sus principales anclas a través de la búsqueda de terrenos que estén dentro de las áreas objetivo de crecimiento de los socios comerciales.

F. Modelo Comprobado

- 1) Modelo (*layout* y operación) de centro comercial comprobado, donde las tiendas ancla y la mezcla de arrendatarios juegan un papel importante en el desempeño del centro comercial.
- 2) Son desarrollados bajo un esquema altamente parametrizado, que permite el control en tiempos y costos de desarrollo.
- 3) Tiempo total de desarrollo de 10 meses con una inversión total que alcanza los \$800 millones más IVA.
- 4) Se tiene una base importante de arrendatarios de empresas de alta calidad y con capacidad de crecimiento. Entre los principales arrendatarios se tiene a Casa Ley, Cinépolis, Coppel, Del Sol, Woolworth, Innovasport, Merco, Parisina, Promoda, Supermercados S-Mart, SmartFit, Suburbia, Cuidado con el Perro, entre otros.
- 5) A raíz de la contingencia por COVID-19, Acosta Verde desarrolló un robusto protocolo de seguridad. Aunque durante mayo de 2023, la Organización Mundial de la Salud decretó el fin de emergencia sanitaria por la pandemia de COVID-19 y posteriormente el Gobierno de México lo hiciera también en el país, dicho protocolo en Plazas Sendero puede ser activado de inmediato en cualquier situación de contingencia sanitaria, lo que brinda confianza a los visitantes.

A continuación, se muestra un ejemplo de la distribución de espacios para el modelo Plaza Sendero:



Al cierre del 2023, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales de los cuales es accionista relevante en diecisiete Plazas Sendero, es administrador de tres centros comerciales construidos para terceros y el resto fueron desarrollados para otros operadores. A la fecha de publicación de este reporte se realizó la apertura de la Plaza Sendero Ensenada el 03 de abril 2024 sumándose a portafolio de Acosta Verde, lo que suma un total de 45 centros comerciales bajo el respaldo de Acosta Verde.

Dentro de las diecisiete Plazas Sendero, con participación relevante que se encuentran en operación, se generó en 2023 un tráfico superior a los 106 millones de visitantes.

Respecto a los ingresos operativos de las Plaza Sendero en los años 2016 a 2023, se resalta lo siguiente:

- Crecimiento anual compuesto de 28.8% en NOI de 2016 a 2019; contemplando el 2023 y los efectos por COVID-19, el crecimiento anual compuesto del NOI es de 15.1%.
- El nivel de Margen de NOI promedio como porcentaje de ingresos por arrendamiento es de 88% de 2016 al 2023;
- El ABR en operación se mantuvo prácticamente en los mismos niveles de 2022, sumando 442,453 m2 (la variación de +409 m2 vs. 2022 se debe a crecimiento de ABR en un centro comercial).
- Al cierre de diciembre del 2021 se obtuvieron ingresos en flujo de efectivo de los centros comerciales por \$1,087 millones de pesos y un NOI de \$943 millones de pesos. Al cierre de diciembre del 2022 se obtuvieron ingresos en flujo de efectivo de los centros comerciales por \$1,231 millones de pesos, y un NOI de \$1,073 millones de pesos. Al cierre de diciembre del 2023 se obtuvieron ingresos en flujo de efectivo de los centros comerciales por \$1,428 millones de pesos, y un NOI de \$1,267 millones de pesos.

Las cifras antes mencionadas incluyen la participación que tienen algunos inversionistas minoritarios en ciertas Plazas Sendero, la cual consolida Acosta Verde en sus estados financieros a excepción del F2715 que se reconoce en los estados financieros mediante el registro de participación en resultados del negocio.

Cultura de Acosta Verde

Misión: Desarrollamos y administramos centros comerciales innovadores para crear emociones y experiencias únicas a nuestros visitantes. Buscamos promover el bienestar de nuestra gente y mantener fuertes lazos con nuestros socios comerciales, creando valor a nuestros accionistas.

Visión: Ser la operadora de centros comerciales más rentable de México, lo cual lograremos a través de nuestro enfoque en:

- Ofrecer un modelo de negocio sostenible para todos nuestros grupos de interés.
- Posicionar la marca Sendero como referente de satisfacción y calidad para visitantes y socios comerciales.
- Innovación constante.
- Talento extraordinario.

Filosofía: Tener relaciones de largo plazo con clientes, inversionistas y socios, lo cual se logra gracias al compromiso con el trabajo y mejora continua en procesos y servicios en todas las áreas.

Nuestros valores:

1. **Colaboración.** Somos una gran familia.
2. **Pasión.** Hacemos nuestro trabajo divertido.
3. **Integridad.** La base de nuestro crecimiento.
4. **Talento.** Aquí estamos los mejores.
5. **Senderismo.** Desarrollamos senderos que llevan al éxito.

Portafolio de centros comerciales comunitarios (*community centers*) con localización estratégica.

Al cierre de diciembre 2023, Acosta Verde cuenta con 17 Plazas Sendero en operación ubicados principalmente en la región noreste, noroeste y centro del país, zonas que se caracterizan por contar con una economía muy dinámica que incentiva un mejor desempeño del comercio local. La Tabla a continuación presenta un resumen del portafolio de centros comerciales comunitarios (*community centers*) que son propiedad de Acosta Verde.

Portafolio en Operación	Tipo de Centro	Ubicación	Año	ABR	Ocupación	Principales Anclas
-------------------------	----------------	-----------	-----	-----	-----------	--------------------

Comercial			Apertura	(m ²)		
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	95%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	99%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁽¹⁾		Chih, Mex., Tamps, SLP.	-	11,713	97%	-
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	94%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC.	2016	39,203	99%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	89%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	87%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,078	89%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC.	2018	32,737	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,813	83%	Merco, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				442,453	94%	

1) Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.

La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali al 100% y Santa Catarina 40%. Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La participación de AV es del 50%

Indicadores Financieros

La siguiente tabla contiene un resumen de la información financiera histórica consolidada de los principales rubros del estado de resultados de Acosta Verde.

Métricas Financieras ¹	2023	2022	2021
(Miles de pesos)			
NOI	1,266,718	1,073,119	943,412
Margen NOI	89%	87%	87%
EBITDA Operativo	1,024,703	819,732	701,601
Margen EBITDA Operativo	70%	65%	64%
Deuda Financiera ²	4,802,161	5,532,216	5,765,890
LTV	13%	13%	14%

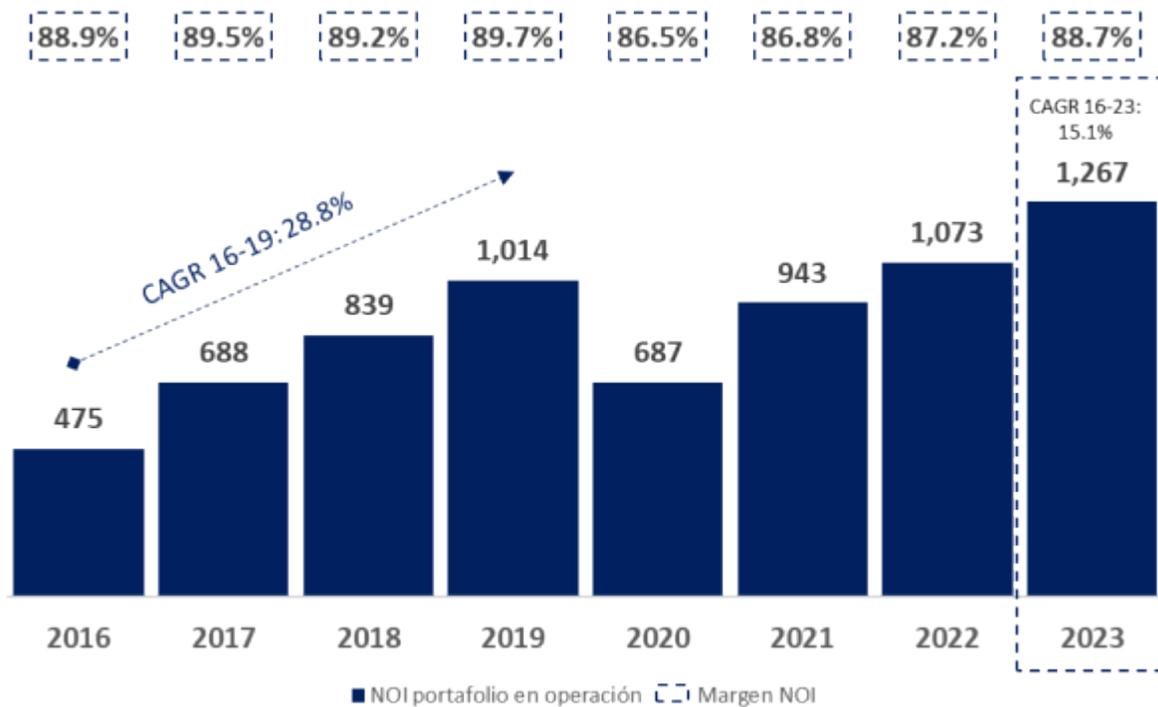
¹ Las métricas y ajustes que se muestran a continuación no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de los resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.

² Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 86% está en dólares).

Estado de Resultados	2023	2022	2021
(Miles de pesos)			
Ingresos totales	1,436,084	1,236,492	1,162,723
Gastos de operación	(453,102)	(465,979)	(418,993)
Utilidad de operación	1,976,457	1,404,487	1,209,109
Utilidad de operación antes de valuación de propiedades de inversión	986,357	773,487	622,022
Margen de Operación	69%	63%	53%
Utilidad integral del periodo	916,852	671,893	869,896

Indicadores Operativos	2023	2022	2021
Número de propiedades en operación ²	17	17	17
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	442,453	442,044	442,008
Tasa de Ocupación (mismas plazas) (%)	94.1%	92.9%	90.7%
Afluencia de visitantes (millones)	106.4	97.5	88.0

La siguiente gráfica presenta el comportamiento del NOI para los años 2016 a la fecha, así como el margen de NOI sobre Ingresos:

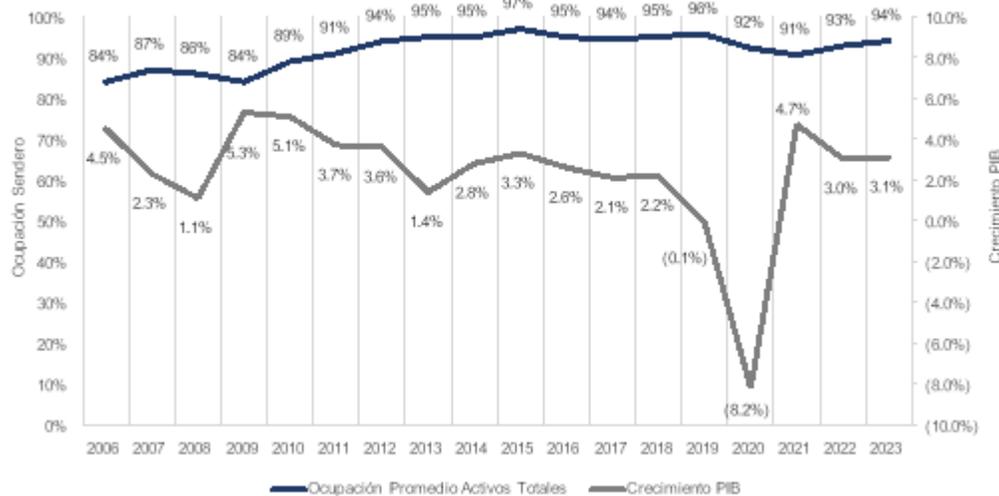


Nota: Información consolidada de Acosta Verde, incluyendo las participaciones minoritarias.

Acosta Verde se encuentra en un sector defensivo.

- Acosta Verde ha demostrado ser una empresa defensiva durante períodos de recesión económica o volatilidad en los mercados internacionales, manteniendo niveles de ocupación de forma sostenida con crecimiento en rentas por arriba de inflación. En el siguiente diagrama se incluye la ocupación histórica de las Plazas Sendero comparado con los niveles de crecimiento del PIB de México.

Ocupación Histórica Plazas Sendero y Crecimiento del PIB en México.



Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde con datos de Banxico e indicadores internos.

- Como se presenta en el diagrama anterior, Acosta Verde tiene altos niveles de ocupación que han probado ser resistentes en épocas de crisis (disminución de 2% en ocupación total durante la crisis del 2008-2009). Durante 2020, la situación de contingencia por la pandemia COVID-19 provocó una disminución de 4% en la ocupación promedio del portafolio en comparación con 2019. Además, en 2021 se inauguró Sendero Santa Catarina impactando en la ocupación promedio total. En los últimos dos años se ha logrado una recuperación en ocupación, cerrando 2023 con una ocupación promedio de 94% en el portafolio total.
- En los activos, la renta promedio anual contratada por m² ha ido en incremento en los últimos años. En 2023, la renta promedio anual contratada del portafolio fue de 236 pesos por m², lo que representó un incremento de 15% en comparación con 2019 y de 7.5% comparada con 2022.

Plazas Sendero desarrolladas de 2002 a 2008

Los montos invertidos para desarrollar las Plazas Sendero en este periodo se obtuvieron a través de deuda y de capital. La porción de capital no contribuida por Acosta Verde se obtuvo a través de la venta de la porción (huella) del terreno que sería utilizado por algunas de las tiendas ancla. Acosta Verde es beneficiario final a través de su controladora de cada una de las unidades privativas de su propiedad de cada centro comercial bajo un régimen de propiedad en condominio.

Conforme al régimen de propiedad en condominio, el propietario de cada unidad privativa que forma parte del inmueble tiene plena propiedad sobre la misma, por lo que puede disponer de ella libremente, sujeto al ejercicio de derechos de preferencia de los demás condóminos. Las Plazas Sendero construidas y operadas bajo el régimen de propiedad en condominio, tienen unidades privativas designadas, y además cuentan con áreas comunes, que son propiedad de todos los condóminos conforme a su porcentaje de proindiviso.

El régimen de propiedad en condominio otorgó flexibilidad a Acosta Verde para enajenar unidades privativas de las que era propietaria. Por lo anterior, en las primeras Plazas Sendero, distintos locales comerciales fueron vendidos a distintas entidades y personas. Los demás locales no vendidos, se otorgaron en arrendamiento por Acosta Verde.

Las plazas desarrolladas bajo esta estructura son: Plaza Sendero Escobedo, Plaza Sendero Las Torres, Plaza Sendero Periférico, Plaza Sendero Ixtapaluca, Plaza Sendero San Luis, Plaza Sendero Toluca, Plaza Sendero San Roque, Plaza Sendero Juárez y Plaza Sendero Apodaca.

A continuación, se presenta un diagrama con un resumen de la estructura legal de estos activos.

Estructura Legal Locales Comerciales



Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde.

Plazas Sendero desarrolladas para terceros de 2006 a 2016

Estos centros comerciales comunitarios fueron desarrollados para terceros y, en su momento, Acosta Verde recibió una participación minoritaria, así como la totalidad de las comisiones de desarrollo. La razón principal de esta estrategia fue el enfoque en desarrollar para hacer uso eficiente del capital limitado que se tuvo durante ese período.

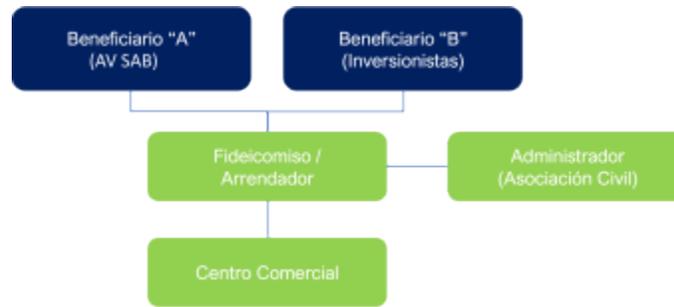
A continuación, se detalla la lista de los quince centros comerciales comunitarios desarrollados.

Propiedades	Desarrollado para:	Ubicación	ABR Total (m2)	Apertura	Tienda Ancla
1 Sendero Hermosillo	JV PREI	Hermosillo, Sonora	43,800	2006	Soriana / Cinépolis
2 Sendero Querétaro	JV PREI	Querétaro, Qro.	38,453	2006	Soriana / Cinépolis
3 Sendero Matamoros	JV PREI	Matamoros, Tamaulipas	43,727	2007	Soriana / Cinépolis
4 Sendero Saltillo	JV PREI	Saltillo, Coah.	56,061	2007	Soriana / Cinépolis
5 Sendero Lincoln	GAV / Venta a PREI en 2010	Monterrey, N.L.	39,699	2007	Soriana / Cinépolis
6 Sendero Ecatepec	JV PREI	Ecatepec, Edo. México	38,180	2008	Soriana / Cinépolis
7 Sendero Mérida	GAV / Venta a PREI en 2010	Mérida, Yucatán	40,400	2008	Soriana / Cinépolis
8 Sendero Acapulco	JV PREI	Acapulco, Guerrero	37,844	2009	Soriana / Cinépolis
9 Sendero Los Cabos	GAV / Venta a PREI en 2010	Los Cabos, BCS	29,736	2009	Soriana / Cinépolis
10 Sendero Valle de Chalco	JV PREI	Valle de Chalco, Edo. México	43,161	2011	Walmart / Cinépolis
11 Plaza Cadereyta	Soriana / Otros Inversionistas	Cadereyta, N.L.	19,891	2011	Soriana / Cinépolis
12 Sendero Villahermosa	FUNO	Villahermosa, Tabasco	37,372	2013	Soriana / Cinépolis
13 Sendero Coatzacoalcos	JV Invex	Coatzacoalcos, Veracruz	32,863	2014	Soriana / Cinépolis
14 Sendero Mazatlán	JV Invex	Mazatlán, Sinaloa	32,799	2014	Soriana / Cinépolis
15 Sendero La Fe	Grupo Garza Ponce	Apodaca, N.L.	48,753	2014	Soriana / Cinépolis
			582,739		

Plazas Sendero desarrolladas de 2016 a 2023

Con la entrada de Equity International como accionista, el capital primario que se contribuyó se utilizó para desarrollar y tener propiedad mayoritaria de las Plazas Sendero. Cada Plaza Sendero se desarrolló con la estructura de propiedad a través de un fideicomiso. Los socios minoritarios participan a nivel fideicomiso.

Estructura Legal Locales Comerciales



Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde.

Bajo esta estructura se desarrollaron Plaza Sendero Chihuahua, Plaza Sendero Los Mochis, Plaza Sendero Tijuana, Plaza Sendero Sur, Plaza Sendero Obregón, Plaza Sendero Culiacán, Plaza Sendero Mexicali, Plaza Sendero Santa Catarina, y Plaza Sendero Ensenada que inició su desarrollo en 2020 y fue pausado debido a la situación de contingencia sanitaria global, retomando su desarrollo en 2023 con fecha estimada de apertura durante el segundo trimestre de 2024. De las plazas desarrolladas bajo esta estructura solo Plaza Sendero Mexicali y Plaza Sendero Ensenada no cuentan con participación de inversionistas minoritarios a nivel Fideicomiso.

A su vez, durante este periodo, Acosta Verde buscó diversificar la oferta de marcas de supermercado y se concretaron relaciones comerciales con cadenas como Casa Ley, Supermercados S-Mart y Merco. Así mismo se cierran negociaciones con Liverpool para que su formato Fábricas de Francia (ahora Suburbia) participe en algunos de los desarrollos recientes.

Para más información véase *“La Emisora - Descripción de los principales Activos”*.

Descripción de las principales inversiones que se han realizado por los últimos 3 ejercicios.

En los últimos 3 ejercicios sociales Acosta Verde no ha invertido en el capital de otras compañías fuera de las que conforman Grupo Acosta Verde. Las principales inversiones realizadas por Acosta Verde han sido en sus empresas subsidiarias y en los Fideicomisos propietarios de los Locales Comerciales.

Las principales inversiones de la Emisora en los últimos tres ejercicios han sido:

- i. El desarrollo, puesta en operación, arrendamiento y administración de:
 - Sendero Santa Catarina, ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.
- ii. El desarrollo actual de:
 - Sendero Ensenada, ubicado en Ensenada, Baja California.

Para más información véase *“Administración - Situación financiera, liquidez y recursos de capital – Inversiones de Capital”*.

Información Corporativa

Acosta Verde realizó su listado en la Bolsa Mexicana de Valores en septiembre del 2020 como una sociedad anónima bursátil de capital variable legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de México. A la fecha se

encuentra operando bajo la denominación “ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V.” con la clave de cotización “GAV”. La duración de la Emisora es indefinida y se encuentra operando bajo el nombre comercial de “Grupo Acosta Verde”.

Actualmente, sus principales oficinas se encuentran en el domicilio ubicado en Avenida Pedro Ramírez Vázquez No. 200-1, Colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, CP 66269 con número telefónico +52 (81) 1001-9800.

Descripción del negocio:

Acosta Verde fue fundada en 1970 por el Arq. Jesús Acosta Verde. Acosta Verde es una empresa mexicana, pionera en el desarrollo de centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias de la población en México, cuenta con una sólida trayectoria en la planeación, desarrollo, comercialización, administración y operación de centros comerciales comunitarios (*community centers*) en el país. En 2002, Acosta Verde creó el concepto y la marca de centros comerciales Plaza Sendero, a través de la cual la Compañía ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación y altos volúmenes de tráfico de visitantes en sus centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias. Plaza Sendero se caracteriza por su enfoque primordial en satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de la comunidad.

Desde que Acosta Verde desarrolló su primer centro comercial Plaza Sendero, la estrategia de negocio se ha enfocado principalmente en atender a la población de clase media y media baja en México, ya que son segmentos de más rápido crecimiento y los cuales abarcan un porcentaje importante de la población total en el país, por lo que ofrecen un potencial considerable de consumidores. Así mismo, Acosta Verde busca ofrecerle a esta población centros comerciales de gran calidad donde puedan realizar sus compras diarias y se atiendan diversas necesidades de consumo gracias a la mezcla comercial ofrecida.

El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero incluye un formato comercial donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes.

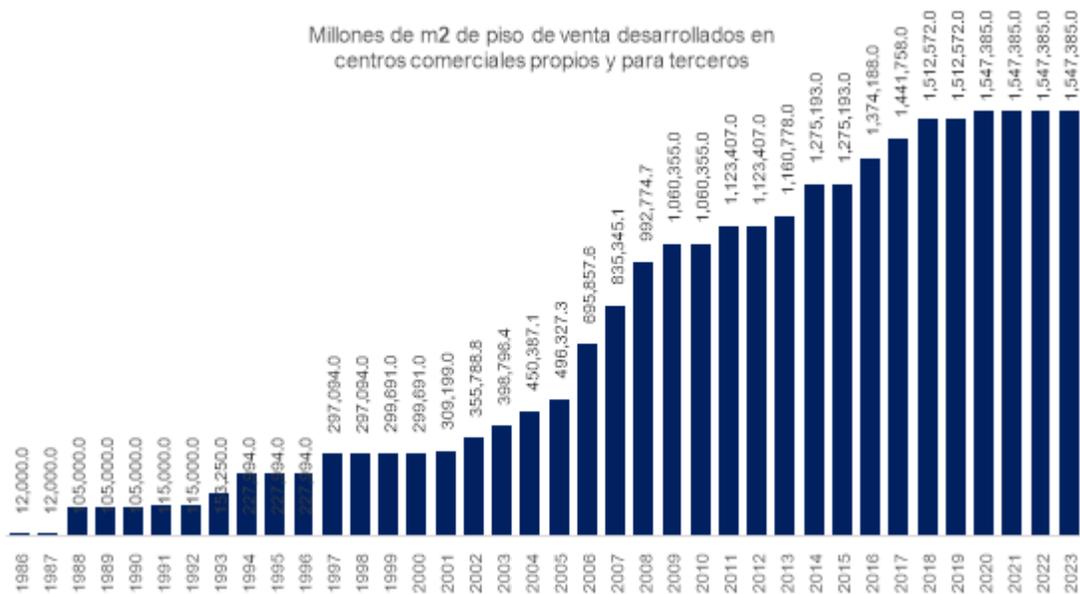
Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación a diciembre 2023, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales. Adicionalmente, cuenta con un centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California. Es importante destacar que este proyecto ha sido inaugurado en abril de 2024, lo que suma un total de 45 centros comerciales bajo el respaldo de Acosta Verde.

Actividad Principal:

Acosta Verde cuenta con amplia experiencia en el diseño, desarrollo, comercialización y operación de centros comerciales. A continuación, se presenta una descripción de estas funciones.

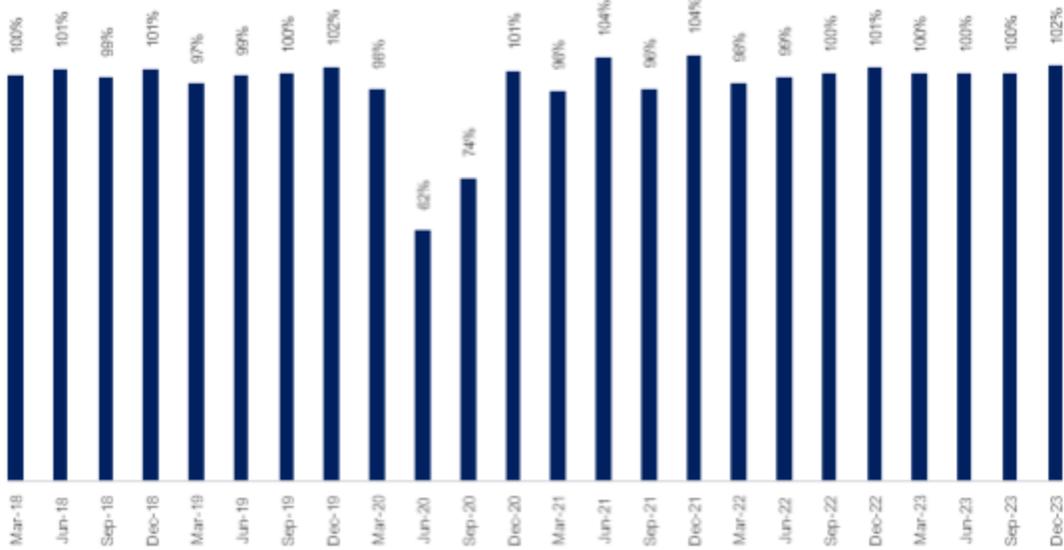
Desarrollo. El desarrollo general de un proyecto de Acosta Verde consiste en encontrar la mejor ubicación, diseñar, construir, comercializar y administrar un centro comercial Plaza Sendero. La Compañía cuenta con amplia experiencia lograda a través del desarrollo de 45 centros comerciales propios y para terceros, con un total aproximado de 1.5 millones de m² de piso de venta a lo largo de México.

Experiencia en Desarrollo de Locales Comerciales



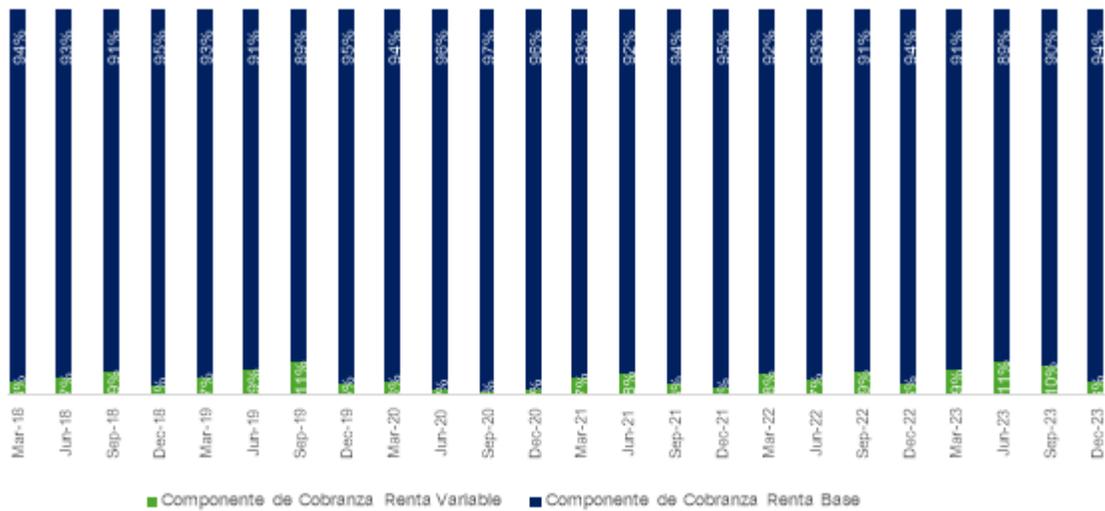
Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde.

Porcentaje histórico trimestral de Eficiencia en la Cobranza



Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde.

Proporción Renta Fija y Variable



Ingreso por renta fija y variable
* Información presentada trimestral

Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde.

Operación. Acosta Verde es líder de mercado en la administración de centros comerciales. Se ha logrado esta experiencia en más de treinta años, a través de la administración de centros comerciales desarrollados en los que

actualmente es accionista relevante, así como en los que alguna vez ha desarrollado y operado para terceros. Se cuenta con un equipo especializado para brindar servicios de administración en todos los aspectos de operación de una plaza comercial, como lo son la seguridad, limpieza, mantenimiento, cuidado de imagen, finanzas, mercadotecnia y legal. Siempre en búsqueda de mejora continua e innovación, Acosta Verde ha desarrollado importantes programas de relacionamiento con arrendatarios, en los que destacan actividades de capacitación a sus colaboradores que laboran en Plazas Sendero con el objetivo de que se sientan parte integral del centro comercial y a la vez brinden un mejor servicio a sus clientes, a través de enseñarles mejores técnicas de cierre de ventas y atención al cliente. Así mismo se brinda a los arrendatarios y colaboradores en plazas capacitación en materia ambiental para que logren una operación con uso más eficiente de recursos como lo son el agua y la electricidad; también realizando la adecuada disposición de los residuos que se generan.

Durante los últimos dos años, la operación segura de los centros comerciales Sendero, ha sido un punto crucial para poder seguir siendo un entorno confiable para los visitantes. Acosta Verde elaboró en 2020 un robusto protocolo de implementación de medidas y acciones para la prevención de contagio de COVID-19 en los centros comerciales Sendero que fue aplicado durante 2020 y 2021. Las acciones fueron adoptadas y diseñadas con base en los lineamientos establecidos por las autoridades locales, estatales y federales. Dicho protocolo abarca acciones para proteger a los visitantes, arrendatarios y colaboradores en los centros comerciales. Aunque durante mayo de 2023, la Organización Mundial de la Salud decretara el fin de emergencia sanitaria por la pandemia de COVID-19 y posteriormente el Gobierno de México lo hiciera también en el país, dicho protocolo en Plazas Sendero puede ser activado de inmediato en cualquier situación de contingencia sanitaria, lo que brinda confianza a los visitantes.

Descripción general de los procesos de operación y mantenimiento

Para el mantenimiento de cada Plaza Sendero se constituye una asociación civil con el fin de recibir todos los ingresos de mantenimiento de los arrendatarios del inmueble. Cada una de estas asociaciones civiles busca invertir el monto recibido por concepto de mantenimiento en: limpieza, seguridad y mantenimiento preventivo y correctivo en forma proactiva en todas las Plazas Sendero. El mantenimiento se enfoca en áreas como:

1. aire acondicionado;
2. puertas automáticas;
3. equipo eléctrico;
4. pintura interna y externa;
5. sistema de agua;
6. sistema de gas;
7. sistema de iluminación, entre otros.

Los otros servicios que se requieren se buscan cubrir a través de la contratación de proveedores locales.

Nuestras fortalezas competitivas

La Compañía cuenta con las siguientes fortalezas que le permiten identificar oportunidades de mercado para incrementar la eficiencia en los centros comerciales en operación y para los nuevos desarrollos:

1Estrategia operativa. Acosta Verde tiene presencia en nueve estados del país y busca continuar con su crecimiento en las principales regiones de México, donde el crecimiento económico sea relevante y existan oportunidades de penetración de la marca Sendero, a través del desarrollo de nuevos centros comerciales y la adquisición de portafolios de propiedades comerciales que estén enfocados en el mismo mercado de Sendero y cuenten con potencial comercial para ser convertidos a nuestra marca.

2Relaciones comerciales estratégicas. Grupo Acosta Verde cuenta con numerosas relaciones comerciales con

importantes cadenas nacionales que han hecho del concepto Sendero un éxito en cada ciudad del país en la que han incursionado.

3Creadores del concepto Plaza Sendero. El concepto Sendero se enfoca en crear una experiencia de compra eficiente y placentera para los clientes. Plaza Sendero se caracteriza por cuatro pilares: (i) Enfoque total en la experiencia de compra, (ii) Mezcla de arrendatarios (entretenimiento, servicios, conveniencia, moda, etc.), (iii) ubicación privilegiada e (v) instalaciones de gran calidad.

4Plataforma de negocios vertical. La Compañía ha desarrollado una plataforma única de negocios con una amplia experiencia en cada etapa del proyecto.

5Equipo de liderazgo con amplia experiencia en la operación de centros comerciales. Acosta Verde ha desarrollado 45 centros comerciales en todo México, su equipo de liderazgo cuenta con amplia experiencia en la industria.

6Fuerte reconocimiento de marca. Tanto Acosta Verde como la marca Plaza Sendero han alcanzado un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano al ser uno de los principales desarrolladores de centros comerciales comunitarios (*community centers*) en el país. Los arrendatarios, así como los visitantes de las plazas, ya identifican el concepto de centro comercial Plaza Sendero y saben que son garantía de calidad y éxito en el modelo de negocio. El reconocimiento de la marca Plaza Sendero promueve lealtad entre los arrendatarios y es uno de los factores clave para retener y atraer nuevos arrendatarios, lo cual es indispensable para la sostenibilidad y el crecimiento de la Compañía a largo plazo.

7Innovación. Búsqueda constante de innovación en todos los procesos, desde la generación de eficiencias en diseño y operativas, hasta la experiencia de compra de los visitantes.

8Altamente beneficiado por la estrategia “Nearshoring”. Más del 75% de ABR del portafolio se encuentra ubicada en estados de la república que han tenido un impacto económico favorable gracias a la relocalización de centros de producción en nuestro país.

9Sostenibilidad. La Compañía tiene el compromiso de operar de manera sostenible, causando impactos positivos y generando valor a todos sus grupos de interés.

Plataforma de consolidación de centros comerciales.

Acosta Verde considera que está idealmente posicionado para aprovechar oportunidades de consolidación a lo largo de tres verticales:

1. adquisición de participaciones minoritarias en Senderos operados por Acosta Verde;
2. adquisición de centros comerciales desarrollados para terceros por Acosta Verde; y
3. consolidación de jugadores regionales o nacionales en el mercado mexicano.

En conjunto cada uno de estos ejes verticales puede presentar oportunidades en varios rubros:

1. arbitraje en múltiplos de adquisición;
2. mejoras operativas;
3. economías de escala;
4. mejorar niveles de ocupación aprovechando la red de arrendatarios de Acosta Verde;
5. diversificación geográfica;
6. acceso a capital y financiamiento;

7. optimización de estructura de capital, entre otros.

Para mayor información favor de consultar la sección “La emisora – Desempeño ambiental” y la sección “Información general – Factores de Riesgo” del presente reporte anual.

Canales de distribución:

Para más información sobre nuestros canales de distribución favor de referirse a la sección “La emisora – Actividad Principal” del presente Reporte Anual, ya que, por la naturaleza de negocio de la Compañía, consistente en el desarrollo y operación de centros comerciales, no se cuenta con canales de distribución como con los que cuentan emisoras cuyo negocio se encuentra ligado a la venta o distribución de productos o servicios.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

La Compañía por sí o a través de sus Subsidiarias tiene registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, entre otras, las siguientes marcas, mismas que, de conformidad con las disposiciones de la Ley de la Propiedad Industrial, tendrán una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de registro respectiva, y podrán renovarse por periodos de la misma duración:

No	TITULAR	MARCA	DISEÑO	N° REGISTRO	CLASES	TIPO MARCA
1	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	PLAZA SENDERO	N/A	935583	35	NOMINATIVA
2	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	PLAZA SENDERO	N/A	2094688	36	NOMINATIVA
3	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	PLAZA SENDERO	N/A	1689856	37	NOMINATIVA
4	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	PLAZA SENDERO (y diseño)		1969549	35	MIXTA
5	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	PLAZA SENDERO (y diseño)		2075429	36	MIXTA
6	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	PLAZA SENDERO (y diseño)		1969550	37	MIXTA
7	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	PLAZA SENDERO (y diseño)		1969553	35	MIXTA
8	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	PLAZA SENDERO (y diseño)		2075431	36	MIXTA
9	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	PLAZA SENDERO (y diseño)		1969554	37	MIXTA
10	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	SENDEROENCASA.COM		2183635	9	MIXTA

11	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	SENDEROENCASA.COM		2183636	35	MIXTA
12	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	SENDEROENCASA.COM		2183637	38	MIXTA
13	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	SENDEROENCASA.COM	N/A	2130475	35	NOMINATIVA
14	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	SENDEROENCASA.COM	N/A	2130473	38	NOMINATIVA
15	AV Promotora, S. de R.L. de C.V.	SENDEROENCASA.COM	N/A	2130476	9	NOMINATIVA

La Compañía considera que la marca “Plaza Sendero” ha alcanzado un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano al ser uno de los pocos participantes en la industria de centros comerciales que cuenta con una marca que identifica a sus centros comerciales. Asimismo, considera que la marca “Plaza Sendero” es fácilmente reconocible en la industria de centros comerciales y le ha permitido asociarse con reconocidos desarrolladores inmobiliarios y compañías multinacionales. Para sus clientes, la marca Plaza Sendero propone una oferta variada asociada con espacios abiertos, instalaciones mantenidas y con un ambiente familiar.

La Compañía no ha celebrado contratos o convenios distintos a aquellos que corresponden con el giro principal del negocio de la Compañía. Asimismo, la Compañía no cuenta con políticas referentes a la investigación o desarrollo de productos que sean fundamentales para la continuidad de su negocio.

Principales clientes:

A través de sus años de operación, Acosta Verde se ha enfocado en integrar una adecuada mezcla comercial en cada una de las Plazas Sendero. La Compañía tiene sólidas relaciones comerciales con las principales cadenas comerciales a nivel nacional y mantiene una búsqueda constante de nuevas marcas que se puedan incorporar a Plaza Sendero, siempre buscando satisfacer las necesidades del mercado de cada propiedad y en línea con los hábitos de consumo de nuestros visitantes.

Al 31 de diciembre de 2023, ningún arrendatario representa más del 10% de los ingresos por arrendamiento mensual contratado en el portafolio.

El siguiente diagrama presenta la lista de los principales arrendatarios con base en la renta mensual contratada en el portafolio al 31 de diciembre de 2023.

Distribución por renta mensual contratada			
Arrendatario	Número de contratos	Renta Contratada Mensual (mdp)	% de Renta Contratada Mensual
	16	9.8	9.6%
	16	4.3	4.2%
	5	2.6	2.6%
	9	2.0	2.0%

	47	2.0	1.9%
	6	1.7	1.7%
	3	1.4	1.4%
	10	1.3	1.3%
	6	1.1	1.1%
	8	1.1	1.1%
Total	126	27.3	26.9%

Legislación aplicable y situación tributaria:

Legislación Aplicable

La operación de la Compañía se regula principalmente por la LGSM, la LMV, el Código de Comercio y la legislación común aplicable. La Emisora y sus Subsidiarias son contribuyentes del ISR de acuerdo con el Título II de la LISR y el IVA, conforme las leyes aplicables.

Las principales disposiciones legales que regulan la operación de la Compañía en materia fiscal y legal, sin limitar, son las siguientes:

- Ley de Ingresos de la Federación.
- LISR y su reglamento.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y su reglamento.
- Código Fiscal de la Federación (CFF) y su reglamento.
- Ley del Servicio de Administración Tributaria (LSAT).
- Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria.
- Resolución Miscelánea Fiscal.
- Código de Comercio.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- LGSM.
- Código Civil Federal y Estatales.
- Código Federal de Procedimientos Civiles.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Ley de la Propiedad Industrial.
- Ley de Desarrollo Urbano (Estatales).
- Ley de Catastro (Estatales).
- Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio (Estatales).
- Leyes y Reglamentos de Construcción (Estatales).
- Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act, o "FCPA", por sus siglas en inglés).

Situación Tributaria

La Emisora y sus Subsidiarias son sociedades mercantiles, constituidas ellas de conformidad con las leyes de México y como tales están obligadas en forma individual al pago de todos los impuestos federales y locales correspondientes, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables, como ISR, IVA, entre otros. La Compañía no goza de subsidio alguno, ni exención fiscal especial. La Compañía se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo.

La Compañía es una sociedad anónima bursátil regulada por las leyes mexicanas y no es considerada un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA), ni un fideicomiso constituido conforme a la legislación mexicana, por lo que no le resulta aplicable el régimen especial de dichos fideicomisos establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Para más información con respecto a un impacto actual o potencial relevante en relación con cualquier ley o disposición gubernamental sobre el cambio climático en el negocio de la Emisora, consulte la sección “*La emisora – Desempeño ambiental*”.

Recursos humanos:

Al 31 de diciembre de 2023, Acosta Verde cuenta con 325 colaboradores laborando en corporativo y en los centros comerciales en operación del portafolio, de los cuales 137 son mujeres y 188 son hombres. No se cuenta con colaboradores sindicalizados, tampoco con empleados temporales.

Derivado de la reforma en materia laboral aprobada en abril de 2021 y que entró en vigor en agosto de 2021 (posteriormente la autoridad otorgó prórroga de 1 mes) para efectos fiscales y legales, la Compañía, en cumplimiento, realizó una reestructura corporativa que se resume en las siguientes actividades:

- Transfirió a sus empleados corporativos de Nomcor, S. de R. L. de C. V. a la compañía sub-holding AV Promotora, S. de R. L. de C. V. transformando esta última en una Compañía de Servicios Compartidos y Servicios Especializados, de acuerdo 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 estatus 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.

Desempeño ambiental:

La Compañía, al ser una empresa sostenible, considera los factores ambientales como un elemento importante en su toma de decisiones y refleja claramente el liderazgo del grupo, fomentando una actitud de respeto al entorno y el uso de tecnologías amigables con el ambiente. La Compañía cuenta con un programa permanente enfocado en la administración en materia ambiental, mismo que prevé el monitoreo del cumplimiento de los lineamientos ambientales aplicables a las actividades y operaciones de la Compañía. La Compañía no cuenta con certificaciones ambientales de ningún tipo a la fecha del presente reporte anual.

Para el desarrollo de nuevos proyectos, la Compañía lleva a cabo la elaboración de un estudio ambiental "Fase I", con el cual se detectan riesgos ambientales y se establecen las medidas de mitigación para su corrección. Asimismo, toda vez que la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de, formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades, se ocurre ante esta autoridad federal, así como a las correspondientes en los Estados y Municipios para obtener las autorizaciones ambientales aplicables en cada ámbito, cumpliendo con los requisitos legales y normativos vigentes para la protección del medio ambiente. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas residuales dentro de la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que estén dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. También se pueden imponer y aplicar normas estatales a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden hasta suspender un desarrollo que no cumpla con las mismas.

En particular, el impacto ambiental de los Locales Comerciales debe ser aprobado por las autoridades ambientales federales y locales con el fin de obtener los permisos de zonificación local, de uso de suelo y construcción.

Asimismo, la Compañía considera que sus actividades no representan un riesgo ambiental considerable.

La Compañía está consciente de que el cambio climático pudiera llegar a tener un impacto en sus operaciones. Entre los principales riesgos se encuentra un mayor consumo de energía y/o agua, ambos se consideran los principales indicadores de operación de nuestros centros comerciales que pudieran repercutir en mayor impacto al medio ambiente y costos de operación. Derivado de esta situación, la Compañía ha implementado programas de ahorro en consumo de agua y para lograr eficiencias en consumo de energía eléctrica. Por ejemplo, durante 2023 se reutilizó el 10% del agua, principalmente para el riego de áreas verdes y durante 2023 se instalaron mingitorios secos en el 100% de los sanitarios de las áreas comunes de las Plazas Sendero. La Compañía estima que esta iniciativa genere un ahorro de 6,928 m³ en el primer año de implementación. Para disminuir el consumo de energía, y en consecuencia las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), se han implementado distintas iniciativas. Todos nuestros desarrollos recientes (2016 a la fecha) cuentan con tecnología de iluminación LED en sus áreas comunes. Además, en 2019 se inició un programa de reemplazo de iluminación, incorporando tecnología LED para todas las áreas comunes de los centros comerciales desarrollados entre 2002 y 2008. Dicho programa cuenta un avance de 100% al cierre de 2023. Además, en los cuatro desarrollos más recientes se incorporó la tecnología de domos solares en sustitución de los domos acrílicos tradicionales, la cual funciona como un tragaluz tubular que capta, transfiere y difunde la luz solar. Con esta implementación se mejora el aprovechamiento de la iluminación natural, reduciendo la carga térmica y el consumo de energía en aire acondicionado, además de la filtración de rayos UV y la calidad en la percepción de los colores en ambientes interiores.

En 2022, la Compañía desarrolló su política ambiental que tiene como objetivo establecer los lineamientos necesarios para que la Compañía opere de forma responsable con el medio ambiente, respetando la legislación nacional aplicable y buscando promover el uso eficiente de los recursos desde el diseño, construcción y operación de todas las Plazas Sendero y oficinas corporativas. Esta política se alinea con el Código de Ética y la Política de Sostenibilidad de la Compañía y se enfoca en los siguientes temas: capacitación a los colaboradores en temas ambientales, cumplimiento de las legislaciones ambientales aplicables, respeto a la biodiversidad, mejora continua del desempeño ambiental de la Compañía, comunicación y transparencia en temas ambientales, gestión hídrica, gestión y el manejo de residuos, abastecimiento sostenible, así como gestión energética y mitigación y adaptación al cambio climático.

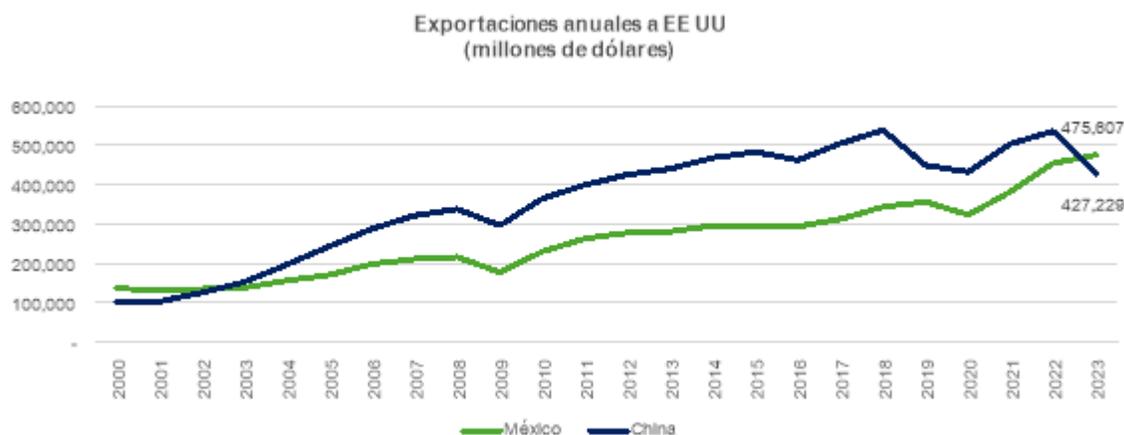
Información de mercado:

La oferta comercial de Acosta Verde va dirigida principalmente al mercado C, D+, un mercado objetivo que se encuentra en franca expansión en México. Su enfoque en la satisfacción de las principales necesidades de consumo de la población ha otorgado resiliencia al portafolio de centros comerciales en momentos de desaceleración económica.

Contexto Macroeconómico

Durante 2023, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el fin de la emergencia sanitaria que se mantuvo los últimos tres años debido a la pandemia por COVID-19. A su vez, el Gobierno de México realizó el mismo decreto para la nación posterior al decretó de la OMS.

Ante un panorama incierto de la economía mundial, el desempeño de México se ha mantenido favorable. Un factor de gran relevancia en esta recuperación económica es la relocalización de las cadenas productivas globales desde países asiáticos hacia México o “*nearshoring*”, la cual está impulsando la inversión privada y, a su vez, la creación de empleos a través de la llegada de importantes inversiones al país en los sectores automotriz y de electrónicos y electrodomésticos^[1], especialmente a la frontera norte, en ciudades donde Plaza Sendero tiene presencia, como lo son Ciudad Juárez, Tijuana, Saltillo y Monterrey. Durante 2023, por primera vez México se ha convertido en el principal proveedor de importaciones a Estados Unidos desde el 2002^[2].

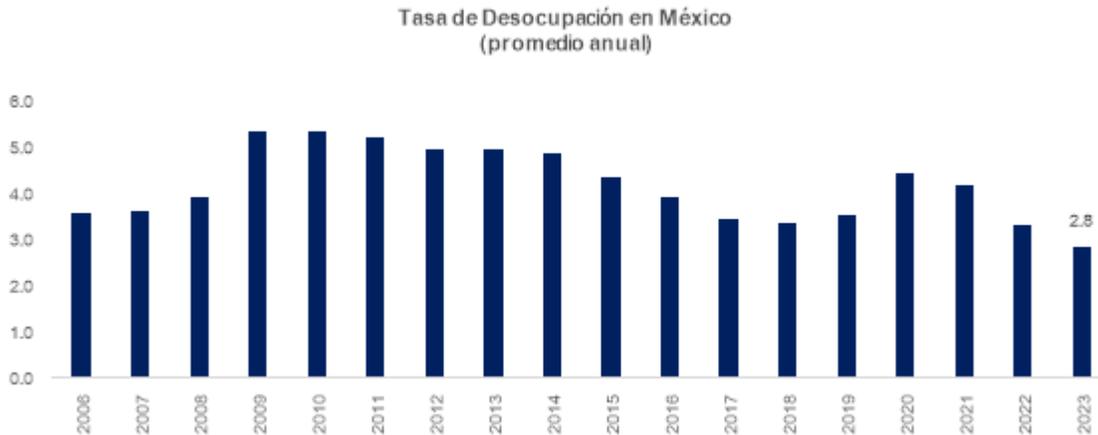


Fuente: Gráfico elaborado internamente por Acosta Verde con información de la Oficina del Censo de EEUU.

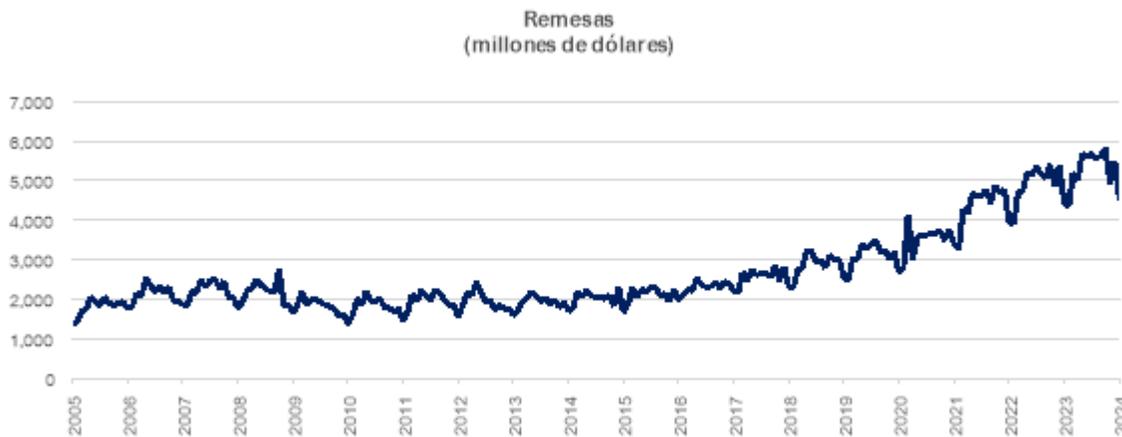
Según el INEGI, el PIB de México creció 3.2% durante 2023; en tanto, las encuestas pronosticaban un 1.4% en los

sondeos de marzo, 3.2% en los de septiembre y 3.4% en los de diciembre⁽³⁾.

La tasa de desempleo se ubica en niveles mínimos de los últimos 20 años, cerrando 2023 con una tasa promedio de 2.8%⁽⁴⁾. Las remesas enviadas a México llegaron durante 2023 a un nuevo máximo histórico, recibiendo 63,320 millones de dólares en el año, lo que representó un 7.6% arriba del monto recibido durante 2022⁽⁵⁾.



Fuente: Gráfico elaborado internamente por Acosta Verde con información de INEGI



Fuente: Gráfico elaborado internamente por Acosta Verde con información de Banxico

El salario mínimo se ha incrementado en 20% para el 2024, manteniendo el ritmo de crecimiento similar al de 2023, lo cual continuará beneficiando el poder adquisitivo de los hogares mexicanos.

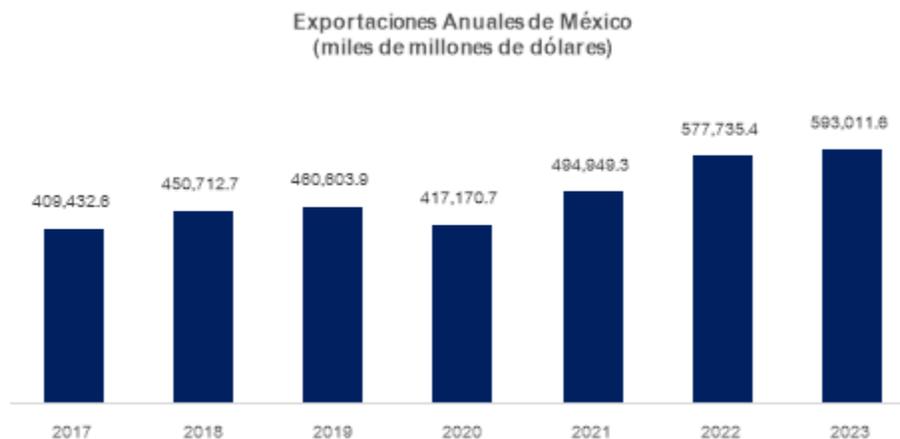
El flujo de inversión hacia México, tanto física, como de cartera (ésta última incentivada por el amplio diferencial de tasas con respecto a EE.UU.) ha resultado en una notable apreciación de la divisa mexicana, rompiendo recientemente el piso de los 17 pesos por dólar, situación que no se había apreciado en los últimos años.



Fuente: Gráfico elaborado internamente por Acosta Verde con información de Banxico

En materia de comercio exterior, México es uno de los países con el mayor número de tratados de libre comercio en todo el mundo, con 14 tratados con 50 países diferentes, destacando la modernización del TLCAN en 2020, ahora el TMEC, el cual refuerza el potencial económico de Norteamérica y ha impulsado la relocalización de producción y servicios a México.

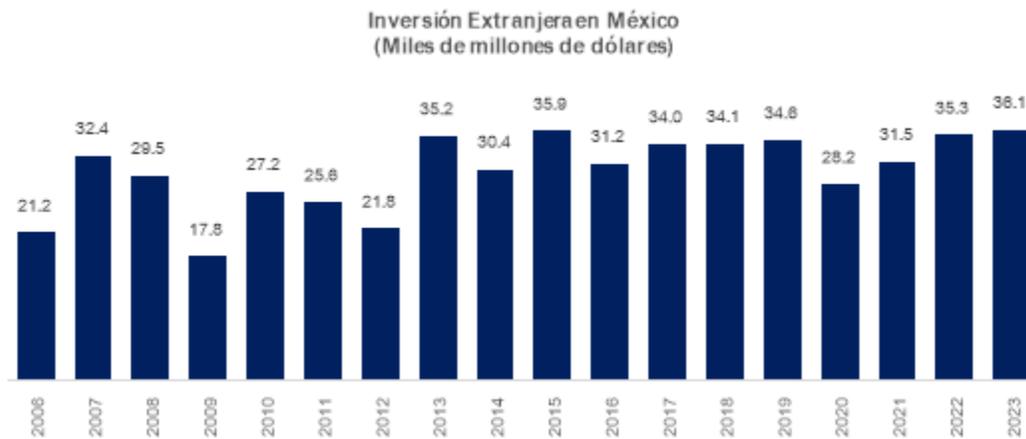
El valor de las exportaciones anuales ascendió a 593 miles de millones de dólares (mddd) en 2023, representando un crecimiento moderado de 3%, con respecto al crecimiento presentado en 2021 y 2022. Es importante destacar que algunos estados donde Plaza Sendero tiene presencia, tales como Chihuahua, Coahuila, Nuevo León y Baja California encabezan la lista de los estados más exportadores a nivel nacional⁶.



Fuente: Gráfico elaborado internamente por Acosta Verde con información de INEGI

La inversión extranjera directa (IED) en 2023 en México alcanzó los 36,058 millones de dólares, siendo esta cifra el máximo histórico de los últimos 17 años. El comportamiento de la IED al cuarto trimestre de 2023 es resultado de la estabilidad económica, las ventajas competitivas y el buen ambiente de negocios de México, lo que refrenda la confianza de los inversionistas extranjeros en el país, y se muestra a través de la cifra récord en la reinversión de utilidades, ya que 74% de la IED corresponde a este rubro. El 38% de los flujos de IED provienen de Estados Unidos de América, posicionándolo como el principal país inversionista en México. El 57% de la IED se concentró en 5 entidades, Ciudad de México, Sonora, Nuevo León, Jalisco y Chihuahua. En 3 de estas 5 entidades, operan 10 Plazas Sendero. El hecho de que parte del portafolio se ubique en estados con una importante IED, fortalece el desempeño operativo de las propiedades, ya que son estados con gran potencial de desarrollo económico, lo que repercute en el poder adquisitivo de sus habitantes. Es importante señalar, que los estados de San Luis y Baja California se

encuentran también en el top 10 de entidades con mayor recepción de IED durante 2023 ^[7].



Fuente: Gráfico elaborado internamente por Acosta Verde con información de Secretaría de Economía

En el sector comercio, las ventas de las cadenas asociadas a la ANTAD presentaron un crecimiento acumulado durante 2023 de 5.4% a tiendas iguales y 8.4% a tiendas totales. Por formato de tienda, el mejor desempeño lo tuvieron las cadenas de Autoservicio al acumular un crecimiento anual de 7.3% a tiendas iguales, mientras que las Departamentales y Especializadas tuvieron 4.4% y 3.9% respectivamente ^[8].

Las ventas totales generadas por las cadenas asociadas a la Antad, en 2023 acumularon \$1,536.7 miles de millones de pesos (1.5 billones de pesos). Asimismo, invirtieron 1,800 millones de dólares, cifra que resultó mayor a lo esperado al inicio del 2023. Las cadenas asociadas a la ANTAD abrieron más de 1,280 tiendas, el formato de Especializadas fue el que presentó mayor dinamismo.

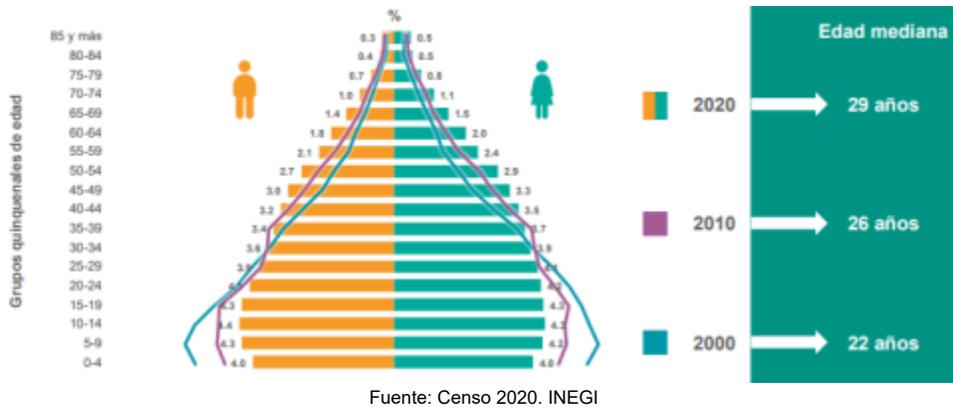
Perfil demográfico

El perfil demográfico de México continuará generando oportunidades de crecimiento para los segmentos socioeconómicos en los que se enfoca Acosta Verde.

El reciente Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, arroja que el país cuenta con una población de 126 millones de habitantes, haciéndolo el décimo primer país más poblado a nivel global.

Un factor benéfico para el sector es el “bono demográfico”, definido por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) como el fenómeno que se da dentro del proceso de transición demográfica en el que la población en edad de trabajar es mayor que la dependiente (niños y adultos mayores) y, por tanto, el potencial productivo de la economía es mayor. Esto impulsará el crecimiento económico, el consumo y por lo tanto la industria de comercio durante los próximos años. Esta tendencia se puede observar en los últimos años, donde el comportamiento de los grupos por edad está mostrando un aumento en la edad promedio, ya que en el 2000 la edad promedio fue de 22 años, en 2010 fue de 26 años y en 2020 es de 29 años. México se considera un país joven, ya que con esta edad promedio en 2020, se ubica como el segundo país más joven dentro del top 20 de economías del mundo.

Estructura de la población 2000, 2010 y 2020



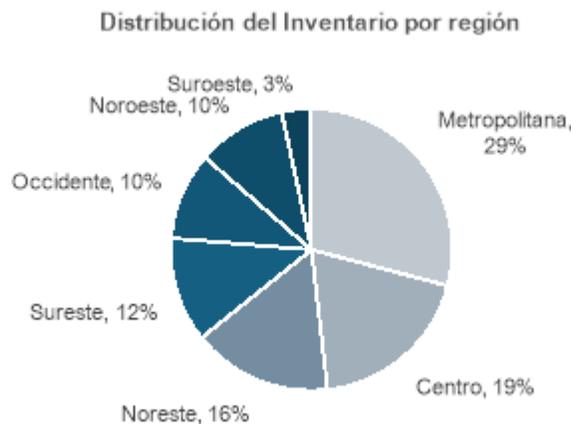
Datos del Censo 2020 del INEGI, muestran que la tasa de participación económica de la población de 12 años y más, se incrementó de 52.6% en el 2010 a 62% en el 2020, este factor también hará que el potencial de consumo sea mayor.

Otro factor importante es la creciente clase media, esto indica un incremento en la capacidad de poder adquisitivo de los niveles socioeconómicos C y D+, mercado objetivo de las Plazas Sendero.

Panorama Actual del Sector Inmobiliario en México

De acuerdo con un estudio reciente de CBRE^[9], al cierre de 2023 el inventario nacional de centros comerciales (con superficies mayores a 10,000 m²) se compone por aproximadamente 25.1 millones de m² de ABR, integrado principalmente por *power centers* (52%) y *fashion malls* (24%).

Durante 2023 el inventario nacional creció 0.9% con respecto al cierre de 2022, gracias a la incorporación de aproximadamente 234,000 m² de piso de venta nuevos en el año. Entre las aperturas que destacaron en 2023 se encuentran The Park San Luis en la región centro del país, aportando 65,000 m² de ABR al inventario nacional. En el sureste de México, se llevó a cabo la inauguración de Grand Outlet Rivera Maya el cual cuenta con un estimado de 62,000 m² de ABR, mientras que en la región suroeste destacó la apertura de Alaïa Tapachula, un power center con 36,000 m² de ABR. La mayor proporción del nuevo ABR se ubica en la región metropolitana y la región noroeste del país.



Fuente: Gráfico elaborado internamente por Acosta Verde con información de CBRE

A continuación, se presenta la distribución del inventario de centros comerciales total por formato de plaza.



Fuente: Gráfico elaborado internamente por Acosta Verde con información de CBRE

De acuerdo con CBRE, se espera que durante 2024 se puedan incorporar al inventario nacional alrededor de 500,000 m² de ABR, siendo la región centro del país donde se sume aproximadamente 45% de la nueva oferta comercial. Dentro de las aperturas estimadas para 2024, destaca Plaza Sendero Ensenada como la principal inauguración de la región noroeste.

Algunos de los principales desafíos que enfrentan las empresas de retail se encuentran, el adaptarse a cambios en los hábitos de consumo y preferencia de los consumidores, así como a la adopción de nuevos canales digitales de consumo y las estrategias omnicanal.

Principales competidores

Acosta Verde ha identificado a algunos de los principales desarrolladores y operadores de centros comerciales en México. A manera general, no exhaustiva, se encuentran: Fibra Uno, Fibra Danhos, Fibra Shop, Fibra Plus, Fibra Macquarie, Planigrupo, Gicsa, México Retail Properties, Arco Áreas Comerciales, Frisa, Liverpool (Galerías), Stiva, Loma Desarrollos, Grupo Aryba y Chedraui.

Oportunidades en el mercado inmobiliario en México

- **Enfoque en regiones centro y norte:** Según CBRE, el 45% del ABR asociada a centros comerciales se encuentra en la región noreste, noroeste y centro de México. Acosta Verde considera que esta región cuenta con oportunidades orgánicas, por las inversiones recurrentes que se realizan para aumentar capacidad instalada de industrias ya establecidas como la automotriz, metalmecánica y electrónica que están enfocadas a la exportación y el **nearshoring** que impulsa el establecimiento de nuevas compañías en esta región. Esta demanda adicional de servicios junto con el hecho de que hay menor penetración de centros comerciales (en la región noreste y noroeste), hace que se combinen condiciones para tener crecimiento sostenido en el posicionamiento y operación de centros comerciales comunitarios (*community centers*);
- **Potencial de consolidación:** dada la coyuntura actual, Acosta Verde considera que hay una ventana única para provechar la plataforma eficiente que representa Acosta Verde para consolidar un mercado altamente fragmentado (se tienen más de 850 centros comerciales identificados en México). Acosta Verde tiene experiencia y herramientas de administración que pueden ser utilizadas para:
 - Reconvertir centros comerciales existentes, para replantear servicios y oferta de tiendas a través de la consolidación y/o expansión de espacios disponibles;

- apalancarse de sus relaciones comerciales estratégicas y modificar la mezcla de locatarios entre tiendas, servicios y entretenimiento, para aumentar el tráfico de visitantes existente;
- encontrar mejores niveles de eficiencia para mejorar la operación y por consiguiente los márgenes de rentabilidad;
- invertir en centros comerciales que tengan alto valor estratégico en términos de localización o de grupo de arrendatarios, pero que no tenga capital para conseguir niveles óptimos de ocupación y/o tráfico; y
- identificar y realizar “compras oportunísticas” de centros comerciales/ centros comerciales comunitarios (*community centers*) de otros desarrolladores.

Acosta Verde considera que una de sus fortalezas es contar con un portafolio maduro, con características importantes como la mezcla comercial, excelente ubicación, instalaciones de alta calidad, que incentivarán a que sus arrendatarios permanezcan, además de continuar brindando considerable flujo de visitantes debido al enfoque de Plaza Sendero de atender las necesidades básicas de consumo de la población de nivel socioeconómico medio y medio bajo, que abarca el mayor porcentaje de la pirámide poblacional.

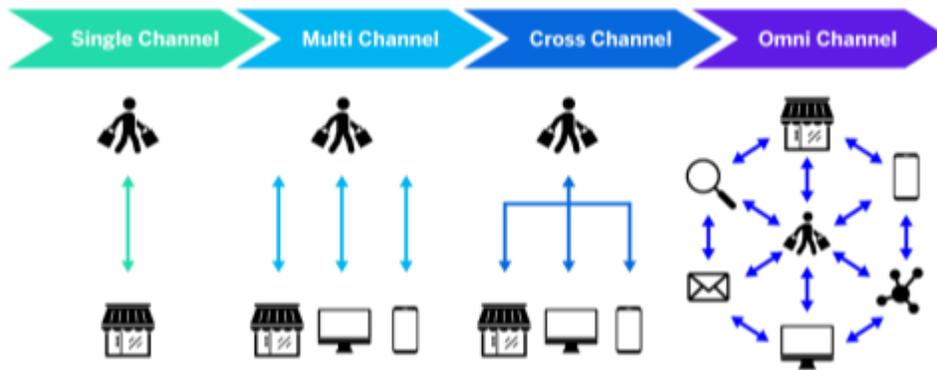
Panorama del comercio electrónico en México

Durante el 2023, las ventas a través de comercio electrónico ascendieron a \$658.3 mil millones de pesos, creciendo 24.6% respecto al 2022, según reporta la Asociación Mexicana de Ventas Online (AMVO). México se posiciona como el país con mayor crecimiento de comercio electrónico a nivel global ^[10].



Fuente: Estudio sobre venta online en México 2023. Asociación mexicana de venta online (AMVO).

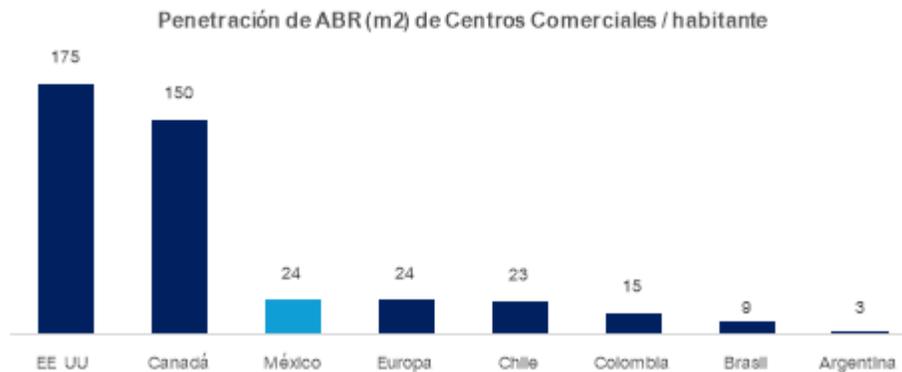
El perfil del consumidor en México continúa evolucionando hacia el ámbito digital, gracias a factores como el mencionado cambio en hábitos de consumo y el creciente uso de *smartphones*, impulsando principalmente la tendencia omnicanal. De acuerdo con diversos estudios llevados a cabo por el ICSC^[11], se cuenta con información de que al utilizar una estrategia omnicanal, se puede lograr un incremento en ventas.



Plazas Sendero resilientes ante el crecimiento de comercio electrónico

A pesar del crecimiento del comercio electrónico a partir de la pandemia de COVID-19, el enfoque comercial de Acosta Verde, centrado en oferta de productos esenciales, entretenimiento y servicios, demostró la resiliencia del modelo de negocio de Plaza Sendero.

- Penetración de ABR / habitantes.** México al igual que otros países de Latinoamérica, cuentan aún con baja tasa de penetración de ABR a comparación de países como Estados Unidos o Canadá, en este sentido, las ventas en línea aún no llegan a tener el impacto que ha tenido en esos países. De acuerdo con un informe reciente de MAC Arquitectos Consultores, México cuenta con una penetración estimada de 24 m² de ABR por habitante^{[1][2]}. De acuerdo con este estudio, considerando el crecimiento poblacional del país, hacia 2050 México podría llegar a una penetración de hasta 30 m² de ABR por habitante, lo que demandaría el desarrollo de hasta 18 millones de m² de ABR adicionales.



Fuente: Gráfico elaborado internamente por Acosta Verde con información de MAC Arquitectos Consultores

- Formato de centro comercial y mezcla de arrendatarios.** Los centros comerciales en formato *community centers*, no tienen gran dependencia de las tiendas departamentales, que es uno de los giros donde el comercio electrónico ha tenido mayor impacto. El concepto Plaza Sendero es un *community center* que se encuentra anclado con supermercados, lo cual hace que los centros comerciales cuenten con flujo constante de consumidores en búsqueda de satisfacer necesidades primarias de consumo.
- Ubicación.** El portafolio de Plazas Sendero se caracteriza por contar con excelentes ubicaciones, en zonas de

alto crecimiento demográfico, donde el área de influencia pueda cubrir un radio de 5 km o mayor. Este factor en conjunto con la mezcla comercial hace que Plaza Sendero tenga un mercado potencial de necesidades primarias que cubrir en tiendas físicas.

- **Portafolio de calidad.** La fortaleza del desempeño operativo y financiero de las propiedades de Acosta Verde es un factor diferenciador que aumenta el posicionamiento que los centros comerciales tienen en el mercado, lo cual lo hace resiliente ante el crecimiento de ventas en línea a diferencia de otros activos que pudieran no estar tan bien posicionados. Ante un panorama donde las ventas en línea impacten a aquellos comerciantes que no se adapten a los cambios del mercado y estrategias “omnicanal” o que cambien su estrategia de negocio y opten por disminuir presencia física, es posible que prefieran continuar con tiendas físicas en portafolios con mayor dominancia.
- **Innovación:** En México ha tomado relevancia la estrategia omnicanal para el éxito de los comerciantes. A raíz de la contingencia por COVID-19, los consumidores cambiaron sus hábitos de consumo, migrando hacia un comportamiento omnicanal, tomando relevancia el modelo de “compra en línea / recoge en tienda” (Buy online, pick-up in store - BOPIS).

Barreras del comercio electrónico en México

El aún bajo porcentaje de bancarización en México continúa siendo una de las principales limitantes para su crecimiento, principalmente en el mercado objetivo de las Plazas Sendero. Ante esta situación, algunos comerciantes (principalmente cadenas departamentales como Coppel o Suburbia) han lanzado sus tarjetas de crédito para bancarizar a sus clientes. En este sentido, se han originado diversas iniciativas *Fintech*. En el mercado mexicano, jugadores como Mercado Libre cuentan con estrategias *fintech* también, a través de Mercado Pago y Mercado Crédito.

Algunas otras barreras en el mercado mexicano y el mercado objetivo de Plaza Sendero son:

- Predominante cultura del uso de efectivo y el desconocimiento acerca de si las plataformas de comercio electrónico existentes brindan esta opción de pago.
- Desconfianza ante posibles fraudes.
- Limitado acceso a internet.
- Necesidad del consumidor de ver el producto físicamente antes de compararlo, lo que brinda resiliencia al modelo de tienda física.
- Limitada información en línea sobre los productos, tiempos y complejidad de entrega.
- Desconocimiento de proceso de compra en línea.

Acosta Verde constantemente implementa acciones en las Plazas Sendero para contrarrestar el posible impacto de las ventas en línea e incentivar la afluencia de visitantes a las plazas tales como:

- Ofrecer una mayor oferta de entretenimiento. Es un componente necesario para el centro comercial contar con áreas de entretenimiento infantil, familiar, áreas sociales, zonas de restaurantes y terrazas, que incentiven la visita, al considerarse Plaza Sendero como un punto de encuentro y esparcimiento.
- Continuar con diversificación de la composición de arrendatarios. Incluir arrendatarios que operen bajo estrategias omnicanal.
- Sumar constantemente al portafolio marcas reconocidas y de moda que atraigan más visitantes. Principalmente comercios de entretenimiento, restaurantes y de “destino”, tales como servicios y gimnasios.
- Uso de redes sociales para atraer nuevos clientes y fortalecer la lealtad de los visitantes actuales a través de experiencias personalizadas.

Los principales vendedores minoristas departamentales actúan ante el cambio de hábitos de consumo y se anticipan a

ello mediante grandes inversiones en tecnología que potencialicen sus ventas tanto en tiendas físicas como en sus plataformas de comercio electrónico. Estas son las acciones implementadas por las principales anclas dentro de las Plazas Sendero:

- Implementación estrategia *click & collect*: compra en línea y recoger mercancía en la sucursal de preferencia;
- Ofrecer catálogos extendidos (en medios digitales);
- No sólo estrategia digital, sino 100% omnicanal: ventas en tienda a través de Tablet y quioscos y entrega a domicilio; y
- Ofrecer internet inalámbrico en tiendas para que los clientes puedan realizar búsquedas en línea estando dentro de la tienda.

^[1] Nearshoring México: Demanda en el mercado industrial inmobiliario. Febrero 2024

^[2] OCDE. Estudio económico de México 2024

^[3] Encuestas a especialistas del sector privado, Banxico

^[4] INEGI

^[5] Banco de México.

^[6] Sistema Nacional de Cuentas Nacionales, INEGI.

^[7] Secretaría de Economía

^[8] Boletín de prensa de Resultados de ventas Antad diciembre 2023.

^[9] Mercado de Retail México. 2023 Insight. CBRE. Marzo, 2024.

^[10] Estudio sobre venta online en México 2024. Asociación mexicana de venta online (AMVO).

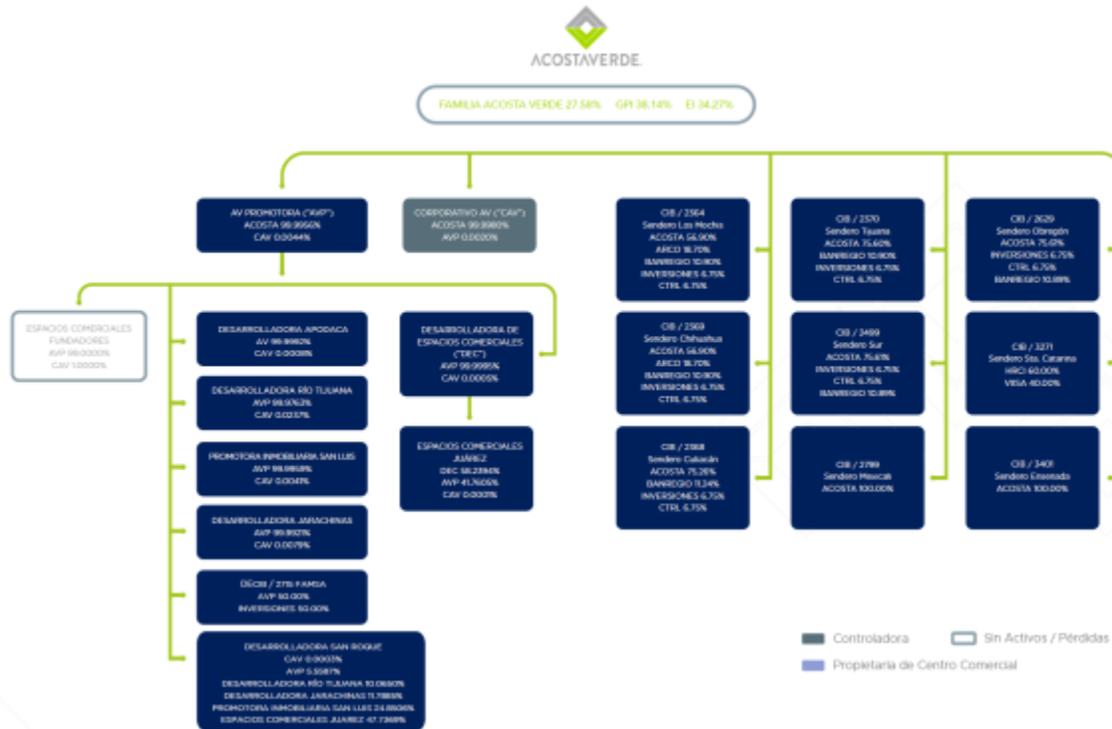
^[11] The Halo Effect II: Quantifying the impact of Omnichannel. ICSC.

^[12] ReCC FIBRAS. Reporte especial de centros comerciales 3Q23. MAC Arquitectos Consultores.

Estructura corporativa:

La actividad principal de Acosta Verde, S. A. B. de C.V. consiste en la tenencia de acciones de sus subsidiarias, en posición mayoritaria, quienes tienen como actividad principal el arrendamiento, subarrendamiento y administración de los centros comerciales de los cuales son propietarias.

A continuación, se incluye (i) la estructura del grupo corporativo Acosta Verde y (ii) la estructura de los fideicomisos propietarios de las Plazas Sendero:



Descripción de los principales activos:

A continuación, se presenta un resumen operativo y financiero para cada uno de los centros comerciales comunitarios (community centers) desarrollados y operados a la fecha.

Plaza Sendero Escobedo

Construida en Nuevo León, se encuentra localizada en Av. Sendero Norte núm.130, esquina con Manuel L. Barragán, Col. Valle del Canadá, Escobedo, ciudad que tiene un total de 481,213 habitantes. El terreno tiene una superficie de 147,118 m², tiene 60,462 m² de construcción total, 46,590 m² totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 15,477 m². Fue construida en el año de 2002. Acosta Verde es dueño del 33.22%. Sus principales anclas incluyen a Soriana, Cinépolis, Del Sol y Happyland. Tiene un total de 243 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 98%, y generó un NOI de \$64.9 millones de pesos en 2023 y \$56.2 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Escobedo tuvo una afluencia de 6.9 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 7.1 millones de visitantes.

Como parte de una estructura de financiamiento, la Emisora celebró el Contrato de Fideicomiso F/2284, en virtud del cual, entre otras operaciones convenidas en dicho fideicomiso, el Emisor transmitió diversos derechos de cobro al Fideicomiso como fuente de pago de la emisión de certificados bursátiles identificados como ACOSTCB-15. Asimismo, la Emisora transmitió ciertos locales comerciales y derechos fideicomisarios del centro comercial Plaza Sendero Escobedo en favor del Contrato de Fideicomiso F/2284 para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago de dichos certificados bursátiles.

Plaza Sendero Las Torres

Construida en el estado de Chihuahua, se encuentra localizada en Av. de las Torres núm. 2111, Lote Bravo esquina con Ramón Rayón, Ciudad Juárez, ciudad que tiene un total de 1,512,450 habitantes. El terreno tiene una superficie de 156,533 m², tiene 55,595 m² de construcción total, 43,008 m² totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 19,083 m². Fue construida en el año de 2003. Acosta Verde es dueño del 49.73%. Sus principales anclas incluyen a Soriana, Cinépolis y Woolworth. Tiene un total de 192 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación del 100%, y generó un NOI de \$93.0 millones de pesos durante el 2023 y \$80.8 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Las Torres tuvo una afluencia de 12.5 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 11.6 millones de visitantes.

Los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de diversos locales comerciales de Plaza Sendero Las Torres, así como los derechos al cobro de los contratos de arrendamiento existentes sobre los mismos, fueron aportados como garantía, con derecho de reversión, al Fideicomiso Emisor Invex F/2284.

Plaza Sendero Periférico

Construida en el estado de Tamaulipas, se encuentra localizada en Libramiento Sur núm. 1000, cruce con carretera Reynosa a Monterrey, Col. Jarachinas Sur, Reynosa, ciudad que tiene un total de 704,767 habitantes. El terreno tiene una superficie de 179,042 m², tiene 70,186 m² de construcción total, 51,591 m² totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 13,962 m². Fue construida en el año de 2004. Acosta Verde es dueño del 31.75%. Sus principales anclas incluyen a Soriana, Cinépolis, Coppel, Mueblería Foly y Woolworth. Tiene un total de 222 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 99%, y generó un NOI de \$62.3 millones de pesos durante el 2023 y \$57.0 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Periférico tuvo una afluencia de 11.1 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 10.5 millones de visitantes.

Los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de diversos locales comerciales de Plaza Sendero Periférico, así como los derechos al cobro de los contratos de arrendamiento existentes sobre los mismos, fueron aportados como garantía, con derecho de reversión, al Fideicomiso Emisor Invex F/2284.

Plaza Sendero Ixtapaluca

Construida en el Estado de México, se encuentra localizada en Carretera federal núm.1, México-Cuautla, Col. Santa Bárbara, Ixtapaluca, ciudad que tiene un total de 542,211 habitantes. El terreno tiene una superficie de 154,023 m², tiene 58,269 m² de construcción total, 45,940 m² totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 18,702 m². Fue construida en el año de 2005. Acosta Verde es dueño del 45.49%. Sus principales anclas incluyen a Soriana, Cinépolis, C&A, Promoda y Coppel. Tiene un total de 188 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 98%, y generó un NOI de \$87.1 millones de pesos durante el 2023 y \$74.0 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Ixtapaluca tuvo una afluencia de 6.3 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 5.8 millones de visitantes.

Los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de diversos locales comerciales de Plaza Sendero Ixtapaluca, así como los derechos al cobro de los contratos de arrendamiento existentes sobre los mismos, fueron aportados como garantía, con derecho de reversión, al Fideicomiso Emisor Invex F/2284.

Plaza Sendero San Luis

Construida en el estado de San Luis Potosí, se encuentra localizada en Av. Benito Juárez núm. 2005, entre José Gálvez y Villa Jardín, Col. Estrella de Oriente, San Luis Potosí, ciudad que tiene un total de 845,941 habitantes. El terreno tiene una superficie de 137,808 m², tiene 54,614 m² de construcción total, 42,685 m²

totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 17,773 m². Fue construida en el año de 2006. Acosta Verde es dueño del 47.79%. Sus principales anclas incluyen a Soriana, Cinépolis, Almacenes García, Circus Park y Woolworth. Tiene un total de 186 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 98%, y generó un NOI de \$94.8 millones de pesos durante el 2023 y \$85.2 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero San Luis tuvo una afluencia de 7.4 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 6.8 millones de visitantes.

Los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de diversos locales comerciales de Plaza Sendero San Luis, así como los derechos al cobro de los contratos de arrendamiento existentes sobre los mismos, fueron aportados como garantía, con derecho de reversión, al Fideicomiso Emisor Invex F/2284.

Plaza Sendero Toluca

Construida en el Estado de México, se encuentra localizada en Blvd. Aeropuerto Miguel Alemán núm. 55, cruce con Paseo Tollocan, Lerma, en el límite con el municipio de Toluca, ciudades que tienen un total de 910,608 habitantes. El terreno tiene una superficie de 152,472 m², tiene 58,174 m² de construcción total, 45,288 m² totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 20,195 m². Fue construida en el año de 2006. Acosta Verde es dueño del 48.38%. Sus principales anclas incluyen a Soriana, Cinépolis, Coppel, Woolworth, Office Max, Casino Codere. Tiene un total de 210 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 97%, y generó un NOI de \$110.4 millones de pesos durante el 2023 y \$99.7 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Toluca tuvo una afluencia de 7.4 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 6.4 millones de visitantes.

Los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de diversos locales comerciales de Plaza Sendero Toluca, así como los derechos al cobro de los contratos de arrendamiento existentes sobre los mismos, fueron aportados como garantía, con derecho de reversión, al Fideicomiso Emisor Invex F/2284.

Plaza Sendero San Roque

Construida en el estado de Nuevo León, se encuentra localizada en Av. Eloy Cavazos núm. 101 poniente, cruce con carretera a San Roque, Col. Valle de Juárez, Juárez, ciudad que tiene un total de 471,523 habitantes. El terreno tiene una superficie de 82,225 m², tiene 37,267 m² de construcción total, 29,304 m² totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 6,026 m². Fue construida en el año de 2006. Acosta Verde es dueño del 20.56%. Sus principales anclas incluyen a Soriana, Cinépolis y Coppel. Tiene un total de 123 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 95%, y generó un NOI de \$6.5 millones de pesos durante el 2023 y \$4.2 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero San Roque tuvo una afluencia de 4.0 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 3.9 millones de visitantes anual.

Sobre la Plaza Sendero San Roque, al momento de la publicación del este reporte, no está aportada como garantía ni ligada a algún crédito.

Plaza Sendero Apodaca

Construida en el estado de Nuevo León, se encuentra localizada en Av. La Concordia núm. 800, esquina con Antiguo Camino a Santa Rosa, Apodaca, ciudad que tiene un total de 656,464 habitantes. El terreno tiene una superficie de 132,079 m², tiene 50,864 m² de construcción total, 39,173 m² totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 26,355 m². Fue construida en el año de 2008. Acosta Verde es dueño del 78.71%. Sus principales anclas incluyen a Soriana, Cinépolis, Coppel y Del Sol. Tiene un total de 202 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 99%, y generó un NOI de \$92.9 millones de pesos durante el 2023 y \$73.3 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Apodaca tuvo una afluencia de 7.7 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 7.5 millones de visitantes en el año.

Los derechos al cobro de diversos contratos de arrendamiento existentes de Plaza Sendero Apodaca fueron aportados como garantía, con derecho de reversión, al Fideicomiso Emisor Invex F/2284.

Plaza Sendero Juárez

Construida en el estado de Chihuahua, se encuentra localizada en Blvd. Francisco Villarreal Torres núm.2050 A, cruce con Av. Gómez Morín, Col. Valle del Sol, Cd. Juárez, ciudad que tiene un total de 1,512,450 habitantes. El terreno tiene una superficie de 137,646 m², tiene 51,388 m² de construcción total, 39,677 m² totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 20,975 m². Fue construida en el año de 2008. Acosta Verde es dueño del 52.87%. Sus principales anclas incluyen a Soriana, Cinépolis y Coppel. Tiene un total de 201 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 99%, y generó un NOI \$62.4 millones de pesos durante el 2023 y \$52.5 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Juárez tuvo una afluencia de 6.0 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 5.0 millones de visitantes anual.

Los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de diversos locales comerciales de Plaza Sendero Juárez, así como los derechos al cobro de los contratos de arrendamiento existentes sobre los mismos, fueron aportados como garantía, con derecho de reversión, al Fideicomiso Emisor Invex F/2284.

Subanclas

En 2017, Acosta Verde concretó la compra de ocho espacios comerciales propiedad de un tercero en cinco centros comerciales, Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis y Sendero Toluca, por un total de 11,713 m² de ABR, para los cuales se celebraron en el mismo año contratos de arrendamiento con una cadena nacional. Al 31 de diciembre de 2023 cuentan con una ocupación de 97% y generaron un NOI de \$33.0 millones de pesos durante 2023 y \$20.6 millones de pesos durante 2022.

En las Subanclas del Fideicomiso CIB 2715 la participación de AV es del 50%, no consolidan en los EEFF y están registrados por método de participación. Para dichas Subanclas se constituyó una garantía hipotecaria, y se aportaron a un fideicomiso de garantía los derechos al cobro sobre los contratos de arrendamiento existentes, esto con el fin de garantizar el crédito utilizado para la construcción de dicha Plaza Comercial. Si bien la participación de AV es del 50%, la deuda corresponde al 100% a AV. En Estados Financieros se reconoce el 50% de la deuda por la estructura generada para el financiamiento.

Plaza Sendero Chihuahua

Construida en el estado de Chihuahua, se encuentra localizada en Av. Alejandro Dumas 11377, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, ciudad que tiene un total de 937,674 habitantes. El terreno tiene una superficie de 87,414 m², tiene 38,134 m² de construcción total, 25,351 m² totales de piso de venta y un ABR propiedad de Acosta Verde de 25,351 m². Fue construida en el año de 2016. Acosta Verde consolida el 100% aunque es dueño del 57% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario del inmueble. Sus principales anclas incluyen a Smart, Cinépolis, Woolworth y Happyland. Tiene un total de 164 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 94%, y generó un NOI de \$57.0 millones de pesos durante el 2023 y \$48.0 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Chihuahua tuvo una afluencia de 4.3 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 3.3 millones de visitantes en el año.

Sobre la Plaza Sendero Chihuahua se constituyó una garantía hipotecaria, y se aportaron a un fideicomiso de garantía los derechos al cobro sobre los contratos de arrendamiento existentes, esto con el fin de garantizar el crédito utilizado para la construcción de dicha Plaza Comercial.

Plaza Sendero Los Mochis

Construida en el estado de Sinaloa, se encuentra localizada en Blvd. Antonio Rosales 2300 Norte, Col. Miguel Hidalgo, Ahome, ciudad que tiene un total de 459,310 habitantes. El terreno tiene una superficie de 128,130 m², tiene 45,727 m² de construcción total, y un ABR total propiedad de Acosta Verde de 34,441 m². Fue construida en el año de 2016. Acosta Verde consolida el 100% aunque es dueño del 57% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario del inmueble. Sus principales anclas incluyen a Casa Ley, Cinépolis, Suburbia y Coppel. Tiene un total de 190 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 95%, y generó un NOI de \$76.3 millones de pesos durante el 2023 y \$63.1 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Los Mochis tuvo una afluencia de 4.8 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 4.1 millones de visitantes.

Sobre la Plaza Sendero Los Mochis se constituyó una garantía hipotecaria, y se aportaron a un fideicomiso de garantía los derechos al cobro sobre los contratos de arrendamiento existentes, esto con el fin de garantizar el crédito utilizado para la construcción de dicha Plaza Comercial.

Plaza Sendero Tijuana

Construida en el estado de Baja California, se encuentra localizada en Carretera Tecate – Tijuana 25420, cruce con Blvd. 2000, Tijuana, ciudad que tiene un total de 1,922,523 habitantes. El terreno tiene una superficie de 139,027 m², tiene 51,256 m² de construcción total y un ABR total propiedad de Acosta Verde de 39,203 m². Fue construida en el año de 2016. Acosta Verde consolida el 100% aunque es dueño del 76% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario del inmueble. Sus principales anclas incluyen a Casa Ley, Cinépolis, Suburbia, Woolworth, Coppel y Happyland. Tiene un total de 207 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 99%, y generó un NOI de \$130.0 millones de pesos durante el 2023 y \$113.0 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Tijuana tuvo una afluencia de 6.6 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 6.1 millones de visitantes en el año.

Sobre la Plaza Sendero Tijuana se constituyó una garantía hipotecaria, y se aportaron a un fideicomiso de garantía los derechos al cobro sobre los contratos de arrendamiento existentes, esto con el fin de garantizar el crédito utilizado para la construcción de dicha Plaza Comercial.

Plaza Sendero Sur

Construida en el estado de Coahuila, se encuentra localizada en Blvd. Antonio Cárdenas esq. Av. Emilio Arizpe de la Maza, Saltillo, ciudad que tiene un total de 879,958 habitantes. El terreno tiene una superficie de 130,119 m², tiene 51,069 m² de construcción total, y un ABR total propiedad de Acosta Verde de 36,933 m². Fue construida en el año de 2017. Acosta Verde consolida el 100% aunque es dueño del 76% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario del inmueble. Sus principales anclas incluyen a Merco, Cinépolis, Suburbia y Coppel. Tiene un total de 219 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 89%, y generó un NOI de \$60.2 millones de pesos durante el 2023 y \$51.0 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Sur tuvo una afluencia de 5.4 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 4.9 millones de visitantes en el año.

Sobre la Plaza Sendero Sur se constituyó una garantía hipotecaria, y se aportaron a un fideicomiso de garantía los derechos al cobro sobre los contratos de arrendamiento existentes, esto con el fin de garantizar el crédito utilizado para la construcción de dicha Plaza Comercial.

Plaza Sendero Obregón

Construida en el estado de Sonora, se encuentra localizada en Carretera Obregón – Navojoa, entre calle 10 y calle 300, Cd. Obregón, ciudad que tiene un total de 436,484 habitantes. El terreno tiene una superficie de

103,680 m², tiene 39,583 m² de construcción total, y un ABR total propiedad de Acosta Verde de 30,637 m². Fue construida en el año de 2017. Acosta Verde consolida el 100% aunque es dueño del 76% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario del inmueble. Sus principales anclas incluyen a Casa Ley, Cinépolis, Woolworth, Promoda y Coppel. Tiene un total de 169 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 87%, y generó un NOI de \$45.8 millones de pesos durante el 2023 y \$37.7 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Obregón tuvo una afluencia de 3.5 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 3.3 millones de visitantes.

Sobre la Plaza Sendero Obregón se constituyó una garantía hipotecaria, y se aportaron a un fideicomiso de garantía los derechos al cobro sobre los contratos de arrendamiento existentes, esto con el fin de garantizar el crédito utilizado para la construcción de dicha Plaza Comercial.

Plaza Sendero Culiacán

Construida en el estado de Sinaloa, se encuentra localizada en Blvd. José Limón, antes Carr. Internacional México-Nogales No. 2545, Culiacán, ciudad que tiene un total de 1,003,530 habitantes. El terreno tiene una superficie de 137,778 m², tiene 50,291 m² de construcción y un ABR totales propiedad de Acosta Verde de 38,078 m². Fue construida en el año de 2018. Acosta Verde consolida el 100% aunque es dueño del 75% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario del inmueble. Sus principales anclas incluyen a Casa Ley, Cinépolis, Promoda, Woolworth y Coppel. Tiene un total de 209 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 89%, y generó un NOI de \$71.6 millones de pesos durante el 2023 y \$61.9 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Culiacán tuvo una afluencia de 4.3 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 4.1 millones de visitantes.

Sobre la Plaza Sendero Culiacán se constituyó una garantía hipotecaria, y se aportaron a un fideicomiso de garantía los derechos al cobro sobre los contratos de arrendamiento existentes, esto con el fin de garantizar el crédito utilizado para la construcción de dicha Plaza Comercial.

Plaza Sendero Mexicali

Construida en Baja California, se encuentra localizada en Av. Lázaro Cárdenas #1600, esquina con Anillo Periférico, Mexicali, ciudad que tiene un total de 1,049,792 habitantes. El terreno tiene una superficie de 131,766 m², tiene 44,535 m² de construcción y un ABR totales propiedad de Acosta Verde de 32,737 m². Fue construida en el año de 2018. Acosta Verde es dueño del 100%. Sus principales anclas incluyen a Casa Ley, Cinépolis, Woolworth, Promoda y Coppel. Tiene un total de 201 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 95%, y generó un NOI de \$78.5 millones de pesos durante el 2023 y \$64.2 millones de pesos durante el año de 2022. Durante 2023 Sendero Mexicali tuvo una afluencia de 5.0 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 4.5 millones de visitantes.

Sobre la Plaza Sendero Mexicali se constituyó una garantía hipotecaria, y se aportaron a un fideicomiso de garantía los derechos al cobro sobre los contratos de arrendamiento existentes, esto con el fin de garantizar el crédito utilizado para la construcción de dicha Plaza Comercial. Sin embargo, en 2023 se realizó el prepago de este servicio de deuda.

Plaza Sendero Santa Catarina

Construida en Nuevo León, se encuentra localizada en Carretera Monterrey – Saltillo #2601 esquina con Sierra San Miguel, Col. La Puerta, en el municipio de Santa Catarina, ciudad que tiene un total de 306,322 habitantes, además este municipio forma parte del área metropolitana de Monterrey que tiene población aproximada de 4.6 millones de habitantes. El terreno tiene una superficie de 150,890 m², cuenta con 49,609 m² de construcción y un ABR total de 34,813 m². Fue construida en 2020 e inaugurada en marzo 2021. Sus principales anclas

incluyen a Merco, Cinépolis, Del Sol y Coppel. Tiene un total de 224 locales. Al 31 de diciembre de 2023 tenía un nivel de ocupación de 83%, y generó un NOI de \$40.1 millones de pesos durante el 2023 y \$30.8 millones de pesos durante el año 2022. Durante 2023 Sendero Santa Catarina tuvo una afluencia de 3.3 millones de visitantes, mientras que en 2022 recibió 2.5 millones de visitantes. Acosta Verde cuenta con una participación del 40% del activo el cual controla y consolida en los estados financieros de AV.

Sobre la Plaza Sendero Santa Catarina se constituyó una garantía hipotecaria, y se aportaron a un fideicomiso de garantía los derechos al cobro sobre los contratos de arrendamiento existentes, esto con el fin de garantizar el crédito utilizado para la construcción de dicha Plaza Comercial.

Plaza Sendero Ensenada

Durante el primer trimestre de 2020 inició su construcción en Baja California, haciendo una pausa en el desarrollo debido a la emergencia sanitaria que dio inicio el mismo año. En 2023 se reinicia la construcción de Sendero Ensenada. Se desarrolla sobre Libramiento Sur esquina con la calle Mariano Marquez, en el municipio de Ensenada, ciudad que tiene un total de 443,807 habitantes. El proyecto tiene un área de influencia de 337,000 habitantes y 99,200 familias aproximadamente. La ubicación cuenta con un importante flujo vehicular y es una zona densamente poblada. Sendero Ensenada será un centro comercial único en su tipo en la ciudad. El terreno tiene una superficie de 86,420 m², tiene 35,253 m² de construcción total, y un ABR total de 25,119 m². Acosta Verde es dueño del 100% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario del inmueble. Tiene un total de 178 locales. Al 31 de diciembre de 2023 cuenta con un 79% del ABR con contrato firmado. Acosta Verde cuenta con una participación del 100%. Con Sendero Ensenada, Acosta Verde contaría con presencia en las 3 ciudades más importantes del Estado, contemplando las aperturas previas en Sendero Tijuana y Sendero Mexicali.

Sobre la Plaza Sendero Ensenada, al momento de la publicación del este reporte, no está aportada como garantía ni ligada a algún crédito.

Todos los centros comerciales cuentan con un seguro del edificio. Para mayor información respecto a los créditos por centro comercial favor de consultar la sección “*Información financiera - Informe de Créditos Relevantes*” del presente reporte anual. Adicional para temas de Riesgo climático consultar la sección “*Información general – Factores de Riesgo*” del presente reporte anual. Los montos mostrados de área bruta rentable y número de locales están en base al régimen de condominio de cada centro comercial.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Dentro del curso habitual de sus negocios, la Compañía se ve involucrada en juicios, arbitrajes, reclamaciones y otros procedimientos legales. Estos procedimientos incluyen demandas o reclamaciones en materia civil, fiscal, ambiental, entre otros. Cualquier sentencia o resolución de estos procedimientos en sentido significativamente desfavorable para la Compañía podría tener un importante efecto adverso en las actividades, resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

La dirección de cobranza de la Compañía ha estado involucrada en procesos administrativos relacionados con el desarrollo de sus actividades. En todos los casos, los procesos han sido iniciados por dicha dirección para exigir el cumplimiento por parte de sus arrendatarios. Desde el punto de vista de la Compañía, considerando el número de

procesos, no existe especial preocupación y aún en el supuesto de que no se resuelvan en forma favorable, la Compañía anticipa que no tendrán un efecto adverso significativo en su negocio, ya que si los arrendatarios no cumplen oportunamente con sus obligaciones al amparo de los contratos de arrendamiento que suscribieron, en especial respecto de su obligación de pago, se procederá a la rescisión del contrato de arrendamiento y se devolverá el local a los arrendadores, procediendo a rentar el local al siguiente arrendatario interesado.

La Compañía considera que actualmente no existe ningún procedimiento gubernamental, judicial o arbitral en su contra, ni tiene conocimiento de la existencia de alguna amenaza de inicio de algún procedimiento gubernamental, judicial o arbitral en su contra, que pudiese tener un efecto adverso significativo en sus operaciones, su situación financiera, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

La Emisora no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni ha sido declarada en concurso mercantil.

Referente a los procesos administrativos de la compañía, la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE") notificó a GAV el dictamen emitido por la Autoridad Investigadora de COFECE respecto a la posible comisión de prácticas monopólicas absolutas en el mercado de arrendamiento de espacios inmobiliarios no residenciales en el territorio nacional, relativo a la investigación de oficio iniciada por dicha Autoridad Investigadora en octubre de 2020. GAV está confiada en que siempre se ha conducido dentro del marco de la ley.

Acciones representativas del capital social:

A la fecha del presente reporte anual, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de Ps.5,925,602,974.63, correspondiendo Ps.95,524 a la parte fija y Ps. 5,925,507,451 a la parte variable, y se encuentra representado por 60,034,937 de Acciones suscritas y pagadas a la fecha, mismo que se distribuye de la siguiente manera, según el mismo fue reclasificado mediante las Resoluciones de Accionistas:

Accionista	Serie A Capital Variable	Serie B Capital Fijo	Total Fijo y Variable	% ⁽¹⁾
Familia Acosta Verde ⁽²⁾	16,558,349	718	16,559,067	27.58%
Equity International	20,575,803	887	20,576,690	34.27%
Gran Público Inversionista	22,899,189	- - -	22,899,189	38.15%
TOTAL	60,033,332	1,605	60,034,937	100.00%

Notas:

- ⁽¹⁾ Porcentajes de tenencia redondeados.
- ⁽²⁾ Miembro propietario del Consejo de Administración.

Para mayor información sobre nuestra estructura societaria, favor de consultar la sección "Administradores y Accionistas – 1.6 Accionistas Principales" del presente reporte anual.

En los últimos tres ejercicios, el capital social de la Emisora ha sido modificado en la siguiente forma:

El 7 de febrero de 2020, el capital social de la Sociedad aumentó a la cantidad de Ps.5,941,188,041.63, dividido en (i) Ps.95,524.00, correspondientes a la porción fija del capital social; y (ii) Ps.5,941,092,517.63, correspondientes a la porción variable del capital social.

El 8 de julio de 2020, el capital social de la Sociedad se redujo y actualmente asciende a la cantidad de Ps.5,925,602,974.63, dividido en (i) Ps.95,524.00, correspondientes a la porción fija del capital social; y (ii) Ps.5,925,507,450.63, correspondientes a la parte variable del capital social.

El 26 de abril de 2021, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas se autorizó, entre otras cosas, un aumento de capital en la parte variable de la Sociedad por la cantidad de hasta \$237,689,382.00 pesos para estar representadas por 1,225,203 acciones Serie A, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social, las cuales serán mantenidas en la tesorería de la Sociedad para ser pagadas en términos de lo establecido en la propia asamblea. Para mayor información consultar nuestros eventos relevantes en la página web www.grupoav.com

Dividendos:

De conformidad con lo previsto en la LGSM, el pago de dividendos sólo podrá hacerse después de que haya sido debidamente aprobado por la asamblea accionistas los estados financieros que las arrojen. Tampoco podrá hacerse pago de dividendos mientras no hayan sido restituidas o absorbidas mediante aplicación de otras partidas del patrimonio, las pérdidas sufridas en uno o varios ejercicios anteriores.

El decreto y pago de dividendos, así como el monto de los mismos, deben ser aprobados por la mayoría de los accionistas reunidos en una asamblea general de accionistas, con base en una recomendación del Consejo de Administración.

La Compañía actualmente no cuenta con una política de dividendos. En caso de que en un futuro la Compañía adopte cualquier política relativa al pago de dividendos, ésta estará sujeta a la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía, la legislación aplicable a la misma y dependerá de una serie de factores, incluyendo los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de efectivo, los proyectos futuros y las obligaciones fiscales de la Compañía, así como los términos y condiciones de los instrumentos que rijan su deuda y los demás factores que el Consejo de Administración y los accionistas estimen relevantes, todos los cuales podrían limitar su capacidad para pagar dividendos.

Adicionalmente, de las utilidades netas de la Emisora, deberá separarse anualmente el 5%, como mínimo, para formar el fondo de reserva, hasta que dicho fondo de reserva importe la quinta parte del capital social, es decir, el 20% del capital social de la Emisora.

La Compañía no ha decretado dividendos en los ejercicios 2022, 2021 y 2020. En la pasada Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad del 27 de marzo de 2023 se acordó el reparto de un dividendo extraordinario por la cantidad de \$125,000,000.00, mismo que fue pagado a los accionistas en una sola exhibición el 12 de abril de 2023.

Asimismo, en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 21 de marzo de 2024, se determinó la entrega de un dividendo extraordinario por un monto de \$250,000,000.00, que fue pagado a los accionistas en una sola exhibición el 04 de abril de 2023.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	MXN 2022-01-01 - 2022-12-31	MXN 2021-01-01 - 2021-12-31
Ingresos	1,436,084,000.0	1,236,492,000.0	1,162,723,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	982,982,000.0	770,513,000.0	629,430,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	1,976,457,000.0	1,404,487,000.0	1,209,109,000.0
Utilidad (pérdida) neta	916,852,000.0	671,893,000.0	869,896,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	12.0	8.0	11.0
Adquisición de propiedades y equipo	7,181,000.0	3,777,000.0	4,059,000.0
Depreciación y amortización operativa	28,343,000.0	27,899,000.0	28,524,000.0
Total de activos	19,083,370,000.0	18,782,471,000.0	18,315,625,000.0
Total de pasivos de largo plazo	6,559,200,000.0	7,105,886,000.0	7,316,291,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	11,864,248,000.0	11,098,385,000.0	10,452,212,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	2.0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

La siguiente información financiera seleccionada debe de leerse en conjunto con los Estados Financieros Dictaminados Consolidados de Acosta Verde S.A.B. de C.V., también se deberán leer con la sección de “Comentarios y análisis sobre los resultados de operación y la situación financiera de la emisora”.

La información aquí contenida se deriva de los Estados Financieros Dictaminados Consolidados de Acosta Verde S.A.B. de C.V. incluidos en este Reporte Anual.

Los Estados Financieros de la Compañía incluidos en este Reporte Anual se prepararon de conformidad con las IFRS.

Detalle de NOI

Los ingresos del portafolio corresponden a Renta Base, Renta Variable (% de las ventas), Áreas Comunes (estacionamiento, publicidad, renta de espacios comunes) y Derechos de Arrendamiento. En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros del portafolio en base flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2023, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

Ingresos Totales	2023	2022	2021
(En miles de pesos)			
Sendero Escobedo	70,864	62,142	52,642
Sendero Las Torres	99,561	86,630	77,649
Sendero Periférico	65,133	62,327	56,481
Sendero Ixtapaluca	93,438	79,762	73,735
Sendero San Luis	101,814	91,567	77,530
Sendero Toluca	119,105	108,061	95,513
Sendero San Roque	10,095	7,377	6,069
Sendero Apodaca	119,476	98,841	92,131
Sendero Juárez	69,128	59,246	50,585

F2715 Subanclas	34,160	22,294	29,692
Sendero Chihuahua	67,213	57,924	48,691
Sendero Los Mochis	85,507	72,295	59,754
Sendero Tijuana	138,723	119,944	112,995
Sendero Sur	70,291	60,642	51,959
Sendero Obregón	55,221	48,118	42,048
Sendero Culiacán	85,784	76,326	66,238
Sendero Mexicali	89,038	74,688	67,198
Sendero Santa Catarina	53,131	42,812	25,780
Total Portafolio en Operación	1,427,680	1,230,996	1,086,690

La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total.

La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100% y Santa Catarina 40%.

Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La participación de AV es del 50%.

El detalle de ingresos se presenta en base flujo de efectivo:

Detalle de Ingresos (En miles de pesos)	2023	2022	2021
Renta Base	1,144,253	1,008,180	904,877
Renta Variable	115,256	80,278	60,932
Áreas comunes	141,167	111,021	92,042
Derechos de Arrendamiento	27,003	31,518	28,839
Ingreso Total	1,427,680	1,230,996	1,086,690

La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total.

La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100% y Santa Catarina 40%.

Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La participación de AV es del 50%.

Ingresos y gastos de NOI por centro comercial:

NOI (En miles de pesos)	2023	2022	2021
Sendero Escobedo	64,885	56,187	47,350
Sendero Las Torres	92,976	80,786	72,523
Sendero Periférico	62,264	56,981	53,328
Sendero Ixtapaluca	87,061	73,986	68,361
Sendero San Luis	94,769	85,153	71,767
Sendero Toluca	110,392	99,708	88,037
Sendero San Roque	6,474	4,213	3,041
Sendero Apodaca	92,875	73,308	67,438
Sendero Juárez	62,379	52,508	42,895
F2715 Subanclas	33,039	20,574	28,370
Sendero Chihuahua	57,003	48,039	38,285
Sendero Los Mochis	76,317	63,058	50,886
Sendero Tijuana	130,042	113,013	106,413

Sendero Sur	60,221	51,012	42,739
Sendero Obregón	45,787	37,676	32,356
Sendero Culiacán	71,618	61,929	55,404
Sendero Mexicali	78,523	64,212	58,788
Sendero Santa Catarina	40,093	30,777	15,431
Total Portafolio en Operación	1,266,718	1,073,119	943,412
Margen Operativo	89%	87%	87%

La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado.

La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100% y Santa Catarina 40%.

Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La participación de AV es del 50%.

La suma de los parciales puede no coincidir con el total por efectos del redondeo.

Conciliación NOI

La Compañía calcula NOI con base en flujo de efectivo, a continuación, se muestra la conciliación del NOI contable al NOI en base a flujo de efectivo al cierre del 31 de diciembre 2023, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021.

Cifras en miles de pesos	al cierre del 31 de diciembre del		
	2023	2022	2021
Ingresos Contables	1,366,653	1,161,121	976,208
CIB/2715 Contable ¹	29,782	24,889	26,076
Predial	(21,944)	(20,532)	(15,580)
Servicios de mantenimientos	(81,513)	(84,355)	(79,706)
NOI Contable	1,292,977	1,081,123	906,998
Arrendamiento del Terreno ²	(17,242)	(16,158)	(15,131)
Gasto de Administración ³	(42,085)	(36,497)	(31,807)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	2,527	13,142	9,429
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	25,323	43,739	5,987
Ajuste CXC e Incobrables	5,218	(12,230)	67,936
NOI Base Flujo de Efectivo	1,266,718	1,073,119	943,412

¹ Incluye el 100% de los ingresos y gastos operativos del negocio conjunto que tiene AV con el Fideicomiso CIB 2715 (Locales FAMSA), los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%

² El Arrendamiento del Terreno por la normativa IFRS 16 no es un gasto contable

³ El Gasto de Administración es un gasto Intercompañía, en los resultados consolidados el efecto contable es cero sin embargo al ser un gasto de cada plaza se considera dentro de los gastos de NOI base Flujo de efectivo

⁴ El ajuste es principalmente por el cobro de "derecho de arrendatarios (Key Money)" debido a que contablemente se amortizan al plazo del contrato

⁵ El incentivo a arrendatarios se amortizan al plazo remanente del contrato, dicho efecto se elimina en el dato flujo

Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (utilidad de operación) al cierre del 31 de diciembre 2023, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021.

Cifras en miles de pesos	al cierre del 31 de diciembre del		
	2023	2022	2021
Utilidad de Operación	1,976,457	1,404,487	1,209,109
(-) Revaluación de Propiedades	(990,100)	(631,000)	(587,087)
Depreciaciones y Amortizaciones	28,343	27,899	28,523
EBITDA	1,014,700	801,386	650,545
(-) Otros ingresos y gastos ¹	(3,375)	(2,974)	7,408
(-) Venta neta de propiedades	-	-	21,900
(+) F2715 Subanclas ²	29,254	24,170	25,322
(+) Gastos no recurrentes y otros ³	(15,876)	(2,850)	(3,574)
EBITDA Operativo	1,024,703	819,732	701,601
Margen de EBITDA Operativo	70%	65%	64%

¹ Incluye ingresos por penas por cancelación de contratos, actualización de saldos a favor de impuestos recuperados e ingresos y gastos diferentes a la operación regular de la compañía.

² Incluye el 100% de los ingresos y gastos operativos del negocio conjunto que tiene AV con el Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%.

³ Incluye reconocimiento del gasto de arrendamiento IFR 16, reconocimiento de licencias corporativas, indemnización y gastos no recurrentes.

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

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.

Informe de créditos relevantes:

En el presente apartado del Reporte Anual se incluye información relacionada con aquellos financiamientos que la Compañía considera relevantes o materiales para su operación.

Deuda Corporativa ⁽¹⁾	2023	2022	2021
En miles de MXN			

AcostCB15 ⁽²⁾	2,292,892	2,451,159	2,587,664
Sendero Chihuahua	290,599	309,424	321,225
Sendero Los Mochis	342,489	362,478	374,995
Sendero Tijuana	389,881	416,224	434,902
Sendero Sur	380,528	382,960	388,784
Sendero Obregón	283,329	285,523	289,494
Sendero Culiacán	402,241	424,830	438,902
Sendero Mexicali	-	378,172	393,450
Sendero Santa Catarina	409,731	409,755	411,318
F2715 ⁽³⁾	-	102,162	111,911
Deuda Corporativa Total ⁽⁴⁾	4,791,691	5,522,687	5,752,644

¹ Incluye Intereses provisionales al 31 de diciembre de 2023.

² AcostCB15 contempla las Plazas construidas antes del 2010 (con excepción de Sendero San Roque y los Locales en el F2715 Subanclas)

³ La deuda del Fideicomiso 2715 no consolidan a los Estados Financieros. GAV tiene una participación del 50%, sin embargo, le corresponde el 100% de la deuda. Se reconoce en Estados Financieros el 50% por la estructura generada para el financiamiento.

⁴ No incluye los costos de deuda pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 ya que únicamente son un efecto contable.

Financiamientos Bancarios

Los principales créditos bancarios de la Compañía y sus Subsidiarias a la fecha del presente reporte anual son los siguientes:

Contrato Macrolínea Banorte

Acreedor. Banorte.

Deudores. Fideicomiso CIB/2364, Fideicomiso CIB/2368, Fideicomiso CIB/2369 y Fideicomiso CIB/2370.

Descripción. Contrato de crédito simple por un monto de hasta Ps. 2,670 millones, con tasa de interés anual de TIIE 28 días +2.5%. A la fecha del presente reporte anual se han realizado 54 disposiciones bajo el Contrato Macrolínea Banorte, conforme a lo descrito a continuación:

Deudor	Monto total dispuesto	Fecha de la 1era disposición	Fecha de vencimiento
Fideicomiso CIB/2364 (Tramo A)	Ps.375,000,000.00	18 de marzo de 2016	15 de agosto de 2031
Fideicomiso CIB/2364 (Tramo B)	Ps.57,890,000.00	16 de mayo de 2016	15 de febrero de 2022
Fideicomiso CIB/2368 (Tramo A)	Ps.445,000,000.00	30 de enero de 2018	15 de mayo de 2032
Fideicomiso CIB/2368 (Tramo B)	Ps.58,489,000.00	30 de enero de 2018	15 de noviembre de 2023
Fideicomiso CIB/2369 (Tramo A)	Ps.321,000,000.00	18 de marzo de 2016	15 de julio de 2031
Fideicomiso CIB/2369 (Tramo B)	Ps.45,170,000.00	16 de mayo de 2016	15 de febrero de 2022
Fideicomiso CIB/2370 (Tramo A)	Ps.442,000,000.00	16 de mayo de 2016	15 de febrero de 2033
Fideicomiso CIB/2370	Ps.63,670,000.00	16 de mayo de 2016	15 de febrero de 2022

Deudor	Monto total dispuesto	Fecha de la 1era disposición	Fecha de vencimiento
(Tramo B)			
TOTAL	Ps.1,808,219,000.00	-	-

Los Tramos B mostrados fueron liquidados durante 2018, 2019 y 2020.

En dicha línea de crédito se contemplan algunas obligaciones de hacer o de no hacer. Entre las obligaciones más significativas se encuentran las de mantener una tasa de ocupación del 75% igual o mayor al ABR de la Plaza Sendero relacionadas con dicho contrato y la entrega de información periódica, entre otras. Mantener un LTV máximo de 65% y una relación de ingresos al servicio de deuda de 1.20x para el ejercicio 2021, 1.25x en 2022 y a partir del 2023 1.30x.

Derivado de la reestructura por COVID en 2020, se integraron a esta línea de crédito y a la misma estructura de garantías líneas de crédito adicionales para cada fideicomiso.

Deudor	Monto total dispuesto	Fecha de la disposición	Fecha de vencimiento
Fideicomiso CIB/2364 (Tramo D)	Ps.17,671,754.00	14 de junio de 2021	15 de agosto de 2031
Fideicomiso CIB/2369 (Tramo D)	Ps.15,865,975.00	14 de junio de 2021	15 de julio de 2031
Fideicomiso CIB/2370 (Tramo D)	Ps.11,640,000.00	14 de junio de 2021	15 de febrero de 2033
TOTAL	Ps.45,177,729.00	-	-

El Grupo se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses de este crédito.

Crédito Banorte-Saltillo

Acreedor. Banorte.

Deudor. Fideicomiso CIB/2499.

Descripción. Contrato de crédito simple por un monto de hasta Ps. 582 millones, con tasa de interés anual de TIIE 28 días +2.5%. A la fecha del presente reporte anual se han realizado 11 disposiciones bajo el Crédito Banorte Saltillo, conforme a lo descrito a continuación.

Deudor	Monto total dispuesto	Fecha de la 1era disposición	Fecha de vencimiento
Fideicomiso CIB/2499 (Tramo A)	Ps.395,000,000.00	16 de febrero de 2017	15 de agosto de 2034
Fideicomiso CIB/2499 (Tramo B)	Ps.51,470,000.00	16 de febrero de 2017	15 de diciembre de 2022
TOTAL	Ps.446,470,000.00	-	-

El Tramos B mostrado fue liquidado durante 2019.

En dicha línea de crédito se contemplan algunas obligaciones de hacer o de no hacer. Entre las obligaciones más significativas se encuentran las de mantener una tasa de ocupación del 75% igual o mayor al ABR de la Plaza Sendero

relacionadas con dicho contrato y la entrega de información periódica, entre otras. Mantener un LTV máximo de 65% y una relación de ingresos al servicio de deuda de 1.20x para el ejercicio 2021, 1.25x en 2022 y a partir del 2023 1.30x.

Derivado de la reestructura por COVID en 2020, se integraron a esta línea de crédito y a la misma estructura de garantías, líneas de crédito adicionales para cada fideicomiso.

Deudor	Monto total dispuesto	Fecha de la disposición	Fecha de vencimiento
Fideicomiso CIB/2499 (Tramo D)	Ps.6,700,000.00	30 de junio de 2021	15 de agosto de 2034

El Grupo se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses de este crédito.

Crédito Banorte-Obregón

Acreedor. Banorte.

Deudor. Fideicomiso CIB/2629.

Descripción. Contrato de crédito simple por un monto de hasta Ps. 348 millones, con tasa de interés anual de TIIE 28 días +2.5%. A la fecha del presente reporte anual se han realizado 10 disposiciones bajo el Crédito Banorte-Obregón, conforme a lo descrito a continuación:

Deudor	Monto total dispuesto	Fecha de la 1era disposición	Fecha de vencimiento
Fideicomiso CIB/2629 (Tramo A)	Ps.291,000,000.00	4 de mayo de 2017	15 de septiembre de 2034
Fideicomiso CIB/2629 (Tramo B)	Ps.49,935,000.00	4 de mayo de 2017	15 de enero de 2022
TOTAL	Ps.340,935,000.00	-	-

El Tramos B mostrado fue liquidado durante 2019

En dicha línea de crédito se contemplan algunas obligaciones de hacer o de no hacer. Entre las obligaciones más significativas se encuentran las de mantener una tasa de ocupación del 75% igual o mayor al ABR de la Plaza Sendero relacionadas con dicho contrato y la entrega de información periódica, entre otras. Mantener un LTV máximo de 65% y una relación de ingresos al servicio de deuda de 1.20x para el ejercicio 2021, 1.25x en 2022 y a partir del 2023 1.30x

Derivado de la reestructura por COVID en 2020, se integraron a esta línea de crédito y a la misma estructura de garantías líneas de crédito adicionales para cada fideicomiso.

Deudor	Monto total dispuesto	Fecha de la disposición	Fecha de vencimiento
Fideicomiso CIB/2499 (Tramo C)	Ps.5,600,000.00	4 de junio de 2021	15 de agosto de 2034

El Grupo se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses de este crédito.

Crédito Banorte-Santa Catarina

Acreedor. Banorte.

Deudor. Fideicomiso CIB/3271.

Descripción. Contrato de crédito simple por un monto de hasta Ps. 521 millones, con tasa de interés anual de TIIE 28 días +2.25%. A la fecha del presente reporte anual se han realizado disposiciones bajo el Crédito Banorte-Santa Catarina, conforme a lo descrito a continuación:

Deudor	Monto total dispuesto	Fecha de la 1era disposición	Fecha de vencimiento
Fideicomiso CIB/3271 (Tramo A)	Ps.410,000,000.00	28 de enero de 2020	15 de diciembre de 2026
Fideicomiso CIB/3271 (Tramo B)	-	NA	NA
TOTAL	Ps.410,000,000.00	-	-

En dicha línea de crédito se contemplan algunas obligaciones de hacer o de no hacer. Entre las obligaciones más significativas se encuentran las de mantener una tasa de ocupación del 75% igual o mayor al ABR de la Plaza Sendero relacionadas con dicho contrato y la entrega de información periódica, entre otras. Mantener un LTV máximo de 60% y una relación de ingresos al servicio de deuda de 1.25x durante los dos primeros años contados a partir de los 18 meses después de la apertura. Después será 1.3x.

El Grupo se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses de este crédito.

Actualmente el CIB/3271 (Santa Catarina), tiene un incumplimiento de DSCR mínimo de 1.25x, sin embargo, la Compañía cuenta con una dispensa otorgada por el Banco con vencimiento en diciembre 2024.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Acosta Verde es una compañía enfocada en el desarrollo y operación de centros comerciales en México. Al cierre del ejercicio 2023 contaba con 17 propiedades en operación y 1 propiedad en desarrollo, con una principal presencia en la región norte y centro de México. El centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California ha sido inaugurado en abril de 2024 con un ABR de 25,119 m², lo que suma un total de 18 propiedades en operación a partir de abril 2024.

Los 17 centros comerciales de la Compañía tienen una ABR total de 442,453 m², y durante 2023 recibieron aproximadamente 106.4 millones de visitantes, cifra 9% mayor a la registrada en 2022. Con la incorporación de Sendero Ensenada el ABR total se incrementa a 467,572 m².

Como parte de su estrategia de crecimiento, Acosta Verde se ha enfocado en desarrollar la marca y el concepto de Plaza Sendero, cuyo reconocimiento le ha permitido consolidar su presencia en las regiones económicas más importantes del país (norte y centro), así como construir relaciones con tiendas ancla líderes, incluyendo Soriana, Cinépolis, Casas Ley, Supermercados S-Mart, Merco, Suburbia, Del Sol y Coppel, y a la vez mantener una mezcla diversificada de más de 200 arrendatarios en cada centro comercial. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía contaba con 1,813, contratos de arrendamientos celebrados con arrendatarios que ofrecen una base diversificada de productos

y servicios, además de aproximadamente 417 contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía.

Para mayor información favor de consultar la sección “*Información general – Resumen ejecutivo*” y la sección “*Información general – Factores de Riesgo*” del presente reporte anual. Adicional se debe analizar la información presentada junto con los Estados Financieros y las notas a los mismos que están como anexo en este reporte anual.

Resultados de la operación:

Los Estados Financieros consolidados de resultados integrales contienen los siguientes rubros, principalmente:

Ingresos

La fuente principal de los ingresos de Acosta Verde son los ingresos por arrendamiento que provienen de las rentas que los arrendatarios pagan por el uso de Locales Comerciales. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen sobre una base de línea recta sobre el plazo del arrendamiento.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con ingresos por servicios de administración de proyectos, que consisten en ingresos obtenidos derivado de la actividad de administración de centros comerciales, e incluyen una: (i) comisión por desarrollo, (ii) comisión por arrendamiento (consiste en una comisión pagada por generar y cerrar la primera generación de arrendamientos en un centro comercial), (iii) comisión por renovación de arrendamientos (en proyectos estabilizados, consiste en una comisión pagada por arrendatarios por programas de mejora y renovaciones), (iv) comisión por administración, y (v) comisión por gestión de activos (consiste en una comisión pagada por un condominio por los servicios de seguridad, mantenimiento de áreas comunes, limpieza entre otros).

Gastos de Operación

Los gastos de operación se integran principalmente por honorarios, asesorías y servicios administrativos, arrendamientos, depreciación y amortización, proyectos de construcción, gastos de mantenimiento, impuestos y derechos, gastos de oficina, entre otros gastos generales.

Valuación de propiedades de inversión

La valuación de propiedades de inversión se compone del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Otros ingresos y gastos

La partida de otros ingresos/gastos, incluye ingresos por reembolsos de gastos, depuración de saldos, venta de activos, condonación de adeudos, penalizaciones e ingresos por venta de activo. Los otros gastos incluyen condonaciones por cuentas por cobrar, depuración de impuestos, recuperación de aires acondicionados, penalidades y otros gastos.

Ingresos y gastos financieros

Los ingresos y costos financieros se componen de gastos por intereses e ingresos por intereses, intereses pagados, costo por pago anticipado de deuda, ingresos por rendimientos, instrumentos financieros, comisiones bancarias, pérdida y utilidad cambiaria.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas.

La participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas consiste en los importes que la Compañía invirtió en acciones o participaciones de compañías o fideicomisos asociados. Se consideran asociadas todas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene influencia significativa pero no control, por lo que para clasificar como asociada la Compañía debe poseer entre el 20% y el 50% de los derechos de voto en la asociada respectiva.

Impuestos a la utilidad. El impuesto a la utilidad se compone de tanto el impuesto causado sobre la base gravable por el año respectivo, así como el impuesto diferido. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar.

La siguiente tabla presenta nuestros estados consolidados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre		
	2023	2022	2021
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	\$ 1,366,653	\$ 1,161,121	\$ 976,208
Venta de propiedades	-	-	92,400
Servicios de administración	69,431	75,371	94,115
	<u>1,436,084</u>	<u>1,236,492</u>	<u>1,162,723</u>
Gastos de operación	(453,102)	(465,979)	(418,993)
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	(114,300)
Valuación de propiedades de inversión	990,100	631,000	587,087
Otros ingresos (gastos), neto	3,375	2,974	(7,408)
Utilidad de operación	<u>1,976,457</u>	<u>1,404,487</u>	<u>1,209,109</u>
Ingresos financieros	524,385	458,448	582,581
Gastos financieros	(1,334,205)	(1,027,556)	(803,059)
	<u>(809,820)</u>	<u>(569,108)</u>	<u>(220,478)</u>
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	(9,367)	9,174	1,639
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>1,157,270</u>	<u>844,553</u>	<u>990,270</u>
Impuestos a la utilidad	(240,153)	(172,601)	(120,370)
Utilidad neta del año	<u>917,117</u>	<u>671,952</u>	<u>869,900</u>
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	(265)	(59)	(4)
Resultado integral del año	<u>916,852</u>	<u>671,893</u>	<u>869,896</u>
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	\$ 722,044	\$ 519,563	\$ 677,508
Participación no controladora	194,808	152,330	192,388
	<u>916,852</u>	<u>671,893</u>	<u>869,896</u>
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	<u>\$ 12.03</u>	<u>\$ 8.65</u>	<u>\$ 11.29</u>
Utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)	<u>\$ 9.39</u>	<u>\$ 6.75</u>	<u>\$ 8.85</u>

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales de los años concluidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,436,084 representando un incremento comparado con 2022 de 16%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 1,366,653 en comparación con los Ps. 1,161,121 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento en 18%. Lo anterior se explica principalmente por efecto inflacionario aplicado a los contratos de renta y rentas nuevas dado los incrementos en porcentajes de ocupación de los centros comerciales.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
<small>(miles de pesos)</small>		
Centro Comercial	2023	2022
Sendero Escobedo	67,792	57,337
Sendero Las Torres	86,311	78,485
Sendero Periférico	67,771	56,419
Sendero Ixtapaluca	91,581	76,253
Sendero San Luis	101,116	90,448
Sendero Toluca	116,507	102,419
Sendero San Roque	9,969	7,348
Sendero Juárez	74,639	58,647
Sendero Apodaca	117,625	99,369
Sendero Chihuahua	65,629	54,106
Sendero Los Mochis	83,105	68,649
Sendero Tijuana	139,065	120,805
Sendero Sur	69,005	58,389
Sendero Obregón	54,136	46,283
Sendero Culiacán	84,218	73,485
Sendero Mexicali	86,307	71,833
Sendero Santa Catarina	51,877	40,846
Total	1,366,653	1,161,121

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 69,431, 8% menores al mismo periodo en 2022. Esta variación se explica principalmente por un ingreso extraordinario de construcción en 2022.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 453,102 en comparación con los Ps. 465,979 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un decremento en 3%.

Lo anterior se explica principalmente por menores gastos en 2023 de honorarios, servicios al personal, mantenimientos y gastos de construcción.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 990,100 en comparación con los Ps. 631,000 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 representando un incremento en 57%. Este efecto se explica por el reconocimiento en libros de los valores avalúos de los centros comerciales. Las propiedades de inversión se valoran a su valor razonable y los valores razonables son determinados por valuadores independientes. El incremento del valor total de los avalúos se debe a factores clave como incremento en las rentas y proyecciones de otros ingresos y gastos de los centros comerciales.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 resultó en un ingreso de Ps. 3,375 en comparación con el ingreso por Ps. 2,974 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, explicado principalmente por cobro de penalizaciones a clientes. La compañía registra aquí ingresos extraordinarios como penalizaciones por cancelaciones de contratos de clientes, cancelaciones de cuentas y recuperaciones de gastos y por la parte de gastos aquí se reflejan gastos por suministro de aires acondicionados, depuraciones de cuentas y gastos no operativos varios.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 809,820 por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 569,108 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 42%. Lo anterior es explicado principalmente por mayor efecto en pérdida cambiaria, gasto por interés e incremento de valor en la opción de warrants en 2023.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La pérdida por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 9,367 en comparación con la utilidad de Ps. 9,174 registrados al cierre del 2022. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a los locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 240,153 en comparación con los Ps. 172,601 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento en 39%. El efecto es explicado por mayor impuesto corriente debido a mayor utilidad y reconocimiento de impuestos diferidos derivados principalmente de las valuaciones de propiedades de inversión y pérdidas fiscales por amortizar en el futuro.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 916,852 en comparación con los Ps. 671,893 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 36%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados descritos anteriormente

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales de los años concluidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,236,492 representando un incremento comparado con 2021 de 6%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 1,161,121 en comparación con los Ps. 976,208 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un incremento en 19%.

Lo anterior se explica principalmente por efecto inflacionario y rentas nuevas en los centros comerciales y la apertura y operación del centro comercial de sendero santa Catarina en 2021.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	2022	2021
Sendero Escobedo	57,337	52,388
Sendero Las Torres	78,485	70,122
Sendero Periférico	56,419	51,458
Sendero Ixtapaluca	76,253	67,564
Sendero San Luis	90,448	74,445
Sendero Toluca	102,419	81,174
Sendero San Roque	7,348	5,757
Sendero Juárez	58,647	47,380
Sendero Apodaca	99,369	81,511
Sendero Chihuahua	54,106	44,364
Sendero Los Mochis	68,649	54,603
Sendero Tijuana	120,805	105,284
Sendero Sur	58,389	49,343
Sendero Obregón	46,283	40,050
Sendero Culiacán	73,485	62,087
Sendero Mexicali	71,833	62,347
Sendero Santa Catarina	40,846	26,331
Total	1,161,121	976,208

Durante el 2021 en el mes de junio y noviembre se registraron las siguientes ventas: una venta de un terreno excedente en uno de nuestros Centros Comerciales ubicado en Saltillo, Coahuila por Ps. 15,000 y por Ps. 77,400 de un terreno ubicado en Cd. Juárez, Chihuahua, respectivamente.

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 75,371, 20% menores al mismo periodo en 2021. Lo anterior derivado de una reorganización corporativa que tiene un efecto neto en ingresos y gastos realizada en 2021.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 465,979 en comparación con los Ps. 533,293 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un decremento en 13% explicados principalmente por el efecto neto del costo de ventas de terrenos en 2021 y mayores gastos en 2022 en rubros como gastos de construcción, servicios al personal y gastos de oficina.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fue de un ingreso de Ps. 631,000 en comparación con los Ps. 587,087 registrados del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021.

Este efecto se explica por el reconocimiento en libros de los valores avalúos de los centros comerciales. Las propiedades de inversión se valoran a su valor razonable y los valores razonables son determinados por valuadores independientes. El incremento del valor total de los avalúos se debe a factores que se involucran en la metodología de la valuación como los incrementos en las rentas, proyecciones futuras de otros ingresos y gastos en donde se reflejan en este caso la recuperación del comportamiento del centro comercial post pandemia.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 2,974 en comparación con el gasto de Ps. 7,408 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021, explicado por el efecto neto en 2021 de ingresos de penas por cancelación de contratos de renta de clientes, cancelación de cuenta de reserva, depuraciones de saldos y actualización de impuestos a favor y gastos de construcción del proyecto de Ensenada no capitalizables.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendieron a Ps. 569,108 por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022, en comparación con el gasto de Ps. 220,478 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una variación en 158%. Este efecto se debe principalmente a los efectos del resultado cambiario registrados en 2022.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad (pérdida) por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 9,174 en comparación con los Ps. 1,639 registrados al cierre de diciembre 2021. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 172,601 en comparación con los Ps. 120,370 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, lo que representa una variación en 43% atribuibles al comportamiento del impuesto diferido (ISR) se atribuye principalmente al efecto que se presenta en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 671,893 en comparación con los Ps. 869,896 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 23%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados descritos anteriormente

Para más información favor de consultar la información presentada junto con los Estados Financieros y las notas a los mismos que están como anexo en este reporte anual.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, Acosta Verde contaba con un activo total de Ps. 19,083,370, Ps. 18,782,471 y Ps. 18,315,625, un pasivo total de Ps. 7,219,122, Ps. 7,684,086 y Ps. 7,863,413 y un capital contable de Ps. 11,864,248, Ps. 11,098,385 y Ps. 10,452,212 respectivamente.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la situación financiera de la compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)		2023	2022	2021
Activo				
	Activo circulante	\$ 2,758,176	\$ 3,608,367	\$ 3,805,225
	Activo no circulante	16,325,194	15,174,104	14,510,400
	Total activo	<u>\$ 19,083,370</u>	<u>\$ 18,782,471</u>	<u>\$ 18,315,625</u>
Pasivo y Capital				
Contable	Pasivo circulante	\$ 659,922	\$ 578,200	\$ 547,122
	Pasivo no circulante	6,559,200	7,105,886	7,316,291
	Total pasivo	<u>\$ 7,219,122</u>	<u>\$ 7,684,086</u>	<u>\$ 7,863,413</u>
	Capital Contable	11,864,248	11,098,385	10,452,212
	Total pasivo y capital contable	<u>\$ 19,083,370</u>	<u>\$ 18,782,471</u>	<u>\$ 18,315,625</u>

Comparación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, contra el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.

Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre de 2023 ascendió a Ps. 2,480,055 un decremento de 27% o Ps. 934,003 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022.

Lo anterior es explicado principalmente gastos de construcción, pago de dividendos y pago de préstamos bancarios en 2023, para mayor claridad se puede consultar el estado de flujo de efectivo que forma parte de este reporte anual.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de diciembre 2023 son Ps. 25,409 un incremento en 27% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Al cierre de diciembre de 2023 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps.10,445. Lo anterior explicado por incremento en cartera de rentas variables en 2023.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de diciembre 2023 se tiene una cuenta por Ps. 10,340 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 53% respecto al cierre de diciembre 2022. Esta cuenta se refiere a las concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19 que están siendo reconocidas contablemente en línea recta por la vigencia de los contratos.

Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso al cierre de diciembre 2023 tienen un valor de Ps. 317,730 presentando un incremento con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior es explicado por el desarrollo del centro comercial ubicado en Ensenada, Baja California, con fecha de apertura del pasado 3 de abril de 2024.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión que al cierre de diciembre 2023 tienen un valor de Ps. 15,323,600 presentando un incremento en 7% o Ps. 990,100 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2023 ascendió a Ps. 659,922 con lo que tuvo un incremento de 14% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 48,244 de deuda circulante, incremento en Ps. 38,123 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento neto en Ps. 4,645 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 31 de diciembre de 2023 ascendió a Ps. 6,559,200 con lo que tuvo un decremento en Ps. 546,868 o 8% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022 explicado principalmente por efecto neto entre pago de deuda bancaria en 2023, valuaciones de instrumentos financieros derivados e incremento en impuestos a la utilidad diferidos derivado de un aumento en los valores razonables de las propiedades de inversión.

Capital contable

El capital total al 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 11,864,248 en comparación con el capital total de Ps. 11,098,385 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 7% explicado por el efecto neto de la utilidad del ejercicio y pago de dividendos por Ps.125,000 pagados en 2023.

Comparación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, contra el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021.

Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre de 2022 ascendió a Ps. 3,414,058 un decremento de 4% o Ps. 140,409 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021. Lo anterior es explicado principalmente por actividades propias de la operación para mayor detalle se puede consultar el estado de flujo de efectivo que forma parte de este reporte anual.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de diciembre 2022 son Ps. 20,049 un decremento en 32% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 explicado por recuperación de cartera vencida. Al cierre de diciembre de 2022 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 14,472.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de diciembre 2022 se tiene una cuenta por Ps. 22,221 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 51% respecto al cierre de diciembre 2021. Esta cuenta se refiere a las concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19 que están siendo reconocidas contablemente en línea recta por la vigencia de los contratos.

Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso al cierre de diciembre 2022 tienen un saldo de Ps. 49,852, sin variación con respecto al cierre al 31 de diciembre de 2021. Refiere a la inversión realizada en Plaza Sendero Ensenada que por el momento su construcción continúa en pausa.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión que al cierre de diciembre 2022 tienen un valor de Ps. 14,333,500 presentando un incremento en 5% o Ps. 631,000 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2022 ascendió a Ps. 578,200 con lo que tuvo un incremento de 6% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 42,400 de deuda circulante, incremento en Ps. 2,764 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento en Ps. 14,086 en partes relacionadas, pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 31 de diciembre de 2022 ascendió a Ps. 7,105,886 con lo que tuvo un decremento en Ps. 210,405 o 3% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021 explicado principalmente por el efecto neto de pagos de deuda bancaria e incremento de impuestos a la utilidad diferidos por el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Capital contable

El capital total al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 11,098,385 en comparación con el capital total de Ps. 10,452,212 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 6% explicado por las utilidades del periodo.

Fuentes de Liquidez

Acosta Verde ha financiado su desarrollo principalmente con el flujo generado por sus operaciones y en específico los ingresos por arrendamiento, así como a través de créditos bancarios para la construcción y desarrollo de los centros comerciales y emisión de certificados bursátiles en el mercado mexicano.

Durante el año 2020 la compañía tuvo una transacción de incremento en el capital social en Ps. 3,724,900 (equivalente a \$200 millones de dólares norteamericanos, al tipo de cambio de \$18.6245 por cada dólar) por la adquisición del 37.98% del capital social de la Compañía adquiridas por Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. el 7 de febrero de 2020, incrementando así su posición de caja.

Los requisitos de liquidez de la Compañía a corto plazo consisten principalmente de fondos necesarios para pagar gastos de operaciones y otros gastos relacionados con la operación y adicionalmente la compañía se encuentra buscando activamente oportunidades de inversión en el mercado para hacer crecer su ABR.

Los requisitos de liquidez de Acosta Verde a largo plazo consisten principalmente de fondos necesarios para mantenimiento de sus activos, adquisiciones y/o mejoras, expansiones y otros gastos de capital a largo plazo. La compañía anticipa satisfacer sus necesidades de liquidez a largo plazo a través del flujo de efectivo de operaciones, así como fuentes de financiamiento externas.

La siguiente tabla muestra la generación y uso de los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	2023	2022	2021
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	533,517	602,198	821,572
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(248,206)	62,680	103,874
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(1,219,314)	(805,287)	(672,771)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(934,003)	(140,409)	252,675
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	3,414,058	3,554,467	3,301,792
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,480,055	3,414,058	3,554,467

Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación

Los flujos de efectivo generados en actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 533,517 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 602,198 representando un 11% de decremento explicado principalmente por impuestos, recuperación de cartera, amortización de los incentivos a arrendatarios.

Los flujos de efectivo generados en actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 602,198 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue de Ps. 821,572 representando un 27% de decremento explicado principalmente por impuestos y recuperación de cartera.

Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión

Los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de egreso en Ps. 248,206 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de ingreso en Ps. 62,680. Los flujos generados en 2023 se explican principalmente por los gastos ejercidos en la construcción del centro comercial en desarrollo en la ciudad de Ensenada BC y que en 2022 no se invirtió en construcciones en proceso y se obtuvo rendimientos cobrados e intereses a favor.

Los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue generación de flujo en Ps. 62,680 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue inversión en Ps. 103,874. Los flujos generados en 2021 se explican principalmente por la venta de propiedades de inversión y que en 2022 no se invirtió en construcciones en proceso.

Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento

Los flujos de efectivo generados en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de egreso por Ps. 1,219,314 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de egreso por Ps. 805,278. Explicados principalmente por pago de intereses, préstamos bancarios, dividendos y comisiones de las deudas bancarias.

Los flujos de efectivo generados en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de egreso por Ps. 805,287 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue de egreso por Ps. 672,771. Explicados principalmente por pago de intereses y comisiones de las deudas bancarias.

Adeudos y Créditos Fiscales

A la fecha del presente reporte anual la Compañía no cuenta con créditos fiscales de ningún tipo que se tengan pendientes de pago.

Operaciones No Registradas en los Estados Financieros

A la fecha del presente reporte anual la Compañía no cuenta con operaciones que no se encuentren registradas en los Estados Financieros Auditados.

Para más información favor de consultar la información presentada junto con los Estados Financieros y las notas a los mismos que están como anexo en este reporte anual.

Endeudamiento

La situación de endeudamiento de la Compañía es la siguiente:

Montos Insolutos y Perfil Histórico de la Deuda

Al 31 de diciembre del 2023, la Compañía tenía una deuda Corporativa total de Ps.4,791,691, de la cual 7.3% o Ps.350,737 corresponde a deuda de corto plazo y 92.7% o Ps.4,440,954 corresponde a deuda de largo plazo.

Los créditos con los que cuenta la compañía son los siguientes:

Deuda Corporativa ⁽¹⁾ En miles de MXN	2023	2022	2021
AcostCB15 ⁽²⁾	2,292,892	2,451,159	2,587,664
Sendero Chihuahua	290,599	309,424	321,225
Sendero Los Mochis	342,489	362,478	374,995
Sendero Tijuana	389,881	416,224	434,902
Sendero Sur	380,528	382,960	388,784
Sendero Obregón	283,329	285,523	289,494
Sendero Culiacán	402,241	424,830	438,902
Sendero Mexicali	-	378,172	393,450
Sendero Santa Catarina	409,731	409,755	411,318
F2715 ⁽³⁾	-	102,162	111,911
Deuda Corporativa Total	4,791,691	5,522,687	5,752,644

¹ Incluye Intereses provisionales al 31 de diciembre de 2023.

² AcostCB15 contempla las Plazas construidas antes del 2010 (con excepción de Sendero San Roque y los Locales en el F2715 Subclases)

La deuda del Fideicomiso 2715 no consolidan a los Estados Financieros. GAV tiene una participación del 50%, sin embargo, le corresponde el 100% de la deuda. Se reconoce en Estados Financieros el 50% por la estructura generada para el financiamiento.

En el caso de la Emisión Bursátil AcostCB15, la tasa de interés es fija, el resto de los créditos tienen una tasa variable con base al TIIE28. La compañía cuenta con Coberturas de tasas de interés que se detallan en la siguiente sección.

Operaciones Financieras Derivadas

Todos los Instrumentos Financieros Derivados con los que cuenta la compañía son de cobertura de tasa de interés y atados a un crédito en particular. El derivado le permitirá a la compañía seguir manteniendo una tasa de interés fija y, por lo tanto, la administración no ve riesgos asociados a cambios de la misma.

Todas las coberturas que se tienen contratadas actualmente tienen como garantía los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito por el cual fueron contratados. La fuente de liquidez de cada Instrumento de Cobertura de Deuda es el mismo flujo de efectivo que cubre el crédito dado que la estructura tiene la preferencia en la distribución antes de ser repartido a la Compañía por el Fideicomiso de Garantía Administración y Pago.

Los Instrumentos Financieros derivados en la operación de la compañía se involucran solamente cuando se refiere a coberturas de deuda. Un indicador para medir la importancia de los Instrumentos Financieros Derivados sería el medir su Valor Razonable en relación con el Total de Pasivos de la compañía, como se presenta a continuación:

En Miles de pesos mexicanos

	2023	2022	2021
Instrumentos financieros derivados Neto	57,904	113,470	62,264
Activo Circulante	57,904	-	-
Activo No Circulante	-	113,470	62,689
Pasivo Circulante	-	-	-
Pasivo No Circulante	-	0	(425)
Total Pasivo	(7,219,122)	(7,684,086)	(7,919,553)
Derivados/Pasivo Total	-0.8%	-1.5%	-0.8%

Todos los derivados con los que cuenta la compañía al 4Q23, corresponden a coberturas de tasa de interés para la Deuda contratada. La tabla excluye los Títulos Opcionales por 104.8mdp que se toman en cuenta en Estados Financieros.

La tabla a continuación lista las operaciones financieras derivadas extrabursátiles (over the counter) que ha celebrado Acosta Verde y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre del 2023:

Montos en miles de pesos mexicanos

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del instrumento	Monto Nocial Al 31Dic23	Valor del activo subyacente Al 31Dic23	Valor razonable + GAV Recibe / - GAV Paga Al 31Dic23	Vencimiento Fecha / Año	Colateral / Líneas de Crédito / Garantías	Posición
SWAP CIB/2364	Cobertura de Tasas de Interés	257,812	TIIE 28 11.50%	11,871	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2368	Cobertura de Tasas de Interés	302,647	TIIE 28 11.50%	15,404	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.40%
SWAP CIB/2369	Cobertura de Tasas de Interés	218,787	TIIE 28 11.50%	10,033	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2370	Cobertura de Tasas de Interés	293,957	TIIE 28 11.50%	13,361	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.96%
CAP CIB/2499	Cobertura de Tasas de Interés	269,705	TIIE 28 11.50%	2,283	15-feb-24	Fid. de Garantía F2854	Strike: 6.5%
CAP CIB/2629	Cobertura de Tasas de Interés	202,700	TIIE 28 11.50%	3,288	15-abr-24	Fid. de Garantía F3049	Strike: 6.5%
CAP CIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	326,934	TIIE 28 11.50%	1,664	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 8.5%
FLOOR CIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	326,934	TIIE 28 11.50%	-0	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 5.25%

La tabla a continuación lista las operaciones financieras derivadas extrabursátiles (over the counter) que ha celebrado Acosta Verde y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre del 2022:

Montos en miles de pesos mexicanos

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del instrumento	Monto Ncional Al 31Dic22	Valor del activo subyacente Al 31Dic22	Valor razonable + GAV Recibe / - GAV Paga Al 31Dic22	Vencimiento Fecha / Año	Colateral / Líneas de Crédito / Garantías	Posición
SWAP CIB/2364	Cobertura de Tasas de Interés	271,507	TIIE 28 10.76%	18,934	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2368	Cobertura de Tasas de Interés	318,127	TIIE 28 10.76%	25,057	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.40%
SWAP CIB/2369	Cobertura de Tasas de Interés	231,661	TIIE 28 10.76%	16,079	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2370	Cobertura de Tasas de Interés	312,047	TIIE 28 10.76%	21,382	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.96%
CAP CIB/2499	Cobertura de Tasas de Interés	282,705	TIIE 28 10.76%	13,032	15-feb-24	Fid. de Garantía F2854	Strike: 6.5%
CAP CIB/2629	Cobertura de Tasas de Interés	210,869	TIIE 28 10.76%	10,589	15-abr-24	Fid. de Garantía F3049	Strike: 6.5%
CAP CIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	333,953	TIIE 28 10.76%	8,397	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 8.5%
FLOOR CIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	333,953	TIIE 28 10.76%	-0	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 5.25%

La tabla a continuación lista las operaciones financieras derivadas extrabursátiles (over the counter) que ha celebrado Acosta Verde y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre del 2021:

Montos en miles de pesos mexicanos

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del instrumento	Monto Ncional Al 31Dic21	Valor del activo subyacente Al 31Dic21	Valor razonable + GAV Recibe / - GAV Paga Al 31Dic21	Vencimiento Fecha / Año	Colateral / Líneas de Crédito / Garantías	Posición
SWAP CIB/2364	Cobertura de Tasas de Interés	280,539	TIIE 28 5.72%	10,417	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2368	Cobertura de Tasas de Interés	328,314	TIIE 28 5.72%	16,584	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.40%
SWAP CIB/2369	Cobertura de Tasas de Interés	240,147	TIIE 28 5.72%	8,851	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2370	Cobertura de Tasas de Interés	325,430	TIIE 28 5.72%	11,539	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.96%
CAP CIB/2499	Cobertura de Tasas de Interés	291,740	TIIE 28 5.72%	6,668	15-feb-24	Fid. de Garantía F2854	Strike: 6.5%
CAP CIB/2629	Cobertura de Tasas de Interés	216,716	TIIE 28 5.72%	5,501	15-abr-24	Fid. de Garantía F3049	Strike: 6.5%
CAP CIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	336,855	TIIE 28 5.72%	3,129	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 8.5%
FLOOR CIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	336,855	TIIE 28 5.72%	-425	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 5.25%

En el periodo se cerraron posiciones de coberturas de tasas de interés. El grupo cerró posiciones de derivados de cobertura de tasas de interés en Sendero Sur (CIB 2499) y Sendero Obregón (CIB 2629). Se cerraron dos Caps de tasas de interés a un strike del 6.5%, después de que la posición anterior había vencido. Se tuvo el vencimiento del Cap en 8.5% en Sendero Mexicali (CIB 2799).

Inversiones de Capital

La tabla a continuación presenta las principales Inversiones realizadas por el Grupo en los últimos años.

Aperturas Recientes	Tipo	Ubicación	Año de Compra de Terreno	Año de Apertura	M ² Rentables	% Accionario
Sendero Ensenada	Nuevo Desarrollo	Ensenada, Baja California	2019	2024	25,119	100%
Sendero Santa Catarina	Nuevo Desarrollo	Santa Catarina, Nuevo León	2019	2021	34,813	40%
Sendero Culiacán	Nuevo Desarrollo	Culiacán, Sinaloa	2017	2018	38,078	75%
Sendero Mexicali	Nuevo Desarrollo	Mexicali, Baja California	2017	2018	32,737	100%
Sendero Sur	Nuevo Desarrollo	Saltillo, Coahuila	2016	2017	36,933	76%
Obregón	Nuevo Desarrollo	Obregón, Sonora	2016	2017	30,637	76%
Sub Anclas F2715	Compra de Locales en Plazas desarrollada por el grupo	Reynosa, Tamaulipas Cd Juárez, Chihuahua San Luis Potosí, SLP Ixtapaluca, Edo. de México Toluca, Edo de México	N/A	2017 (Fecha de Compra)	11,713	50%

Políticas de Tesorería

Todos los ingresos de la Compañía se reciben en Moneda Nacional (MXN) y se invierten ya sea con liquidez diaria, o a plazo de entre 7 y 90 días en papel con riesgo Gubernamental y/o bancario. El saldo que se tiene en dólares (USD) se invierte en papel con riesgo Gubernamental y/o bancario con liquidez diaria.

La Compañía cuenta con un proceso de Control en donde todos los desembolsos son aprobados por el Director de Finanzas y Director General una vez que han cumplido el proceso administrativo de órdenes de pago. Adicional, la compañía sigue los procesos de FCPA para el alta de sus proveedores.

Al diciembre del 2023, el porcentaje de efectivo en USD es un 83%.

Control Interno:

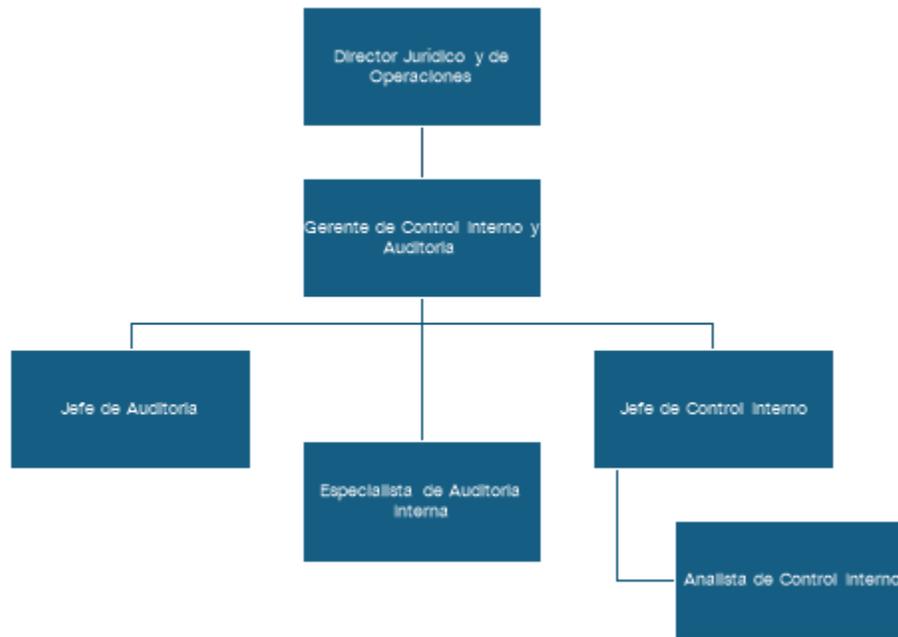
El área de control interno de Acosta Verde tiene como objetivo mantener un ambiente de control óptimo en la Compañía. El enfoque es asegurar el diseño, implementación y monitoreo del sistema de control interno, a través de un enfoque de administración de riesgos. Para lograrlo, Acosta Verde cuenta con un robusto proceso de control interno basado en el marco establecido por el *Committee of Sponsoring Organizations*, también conocido como "COSO", a través del cual se identifican y gestionan los riesgos, se implementan controles, optimizan procesos y se monitorean las actividades de control.

A continuación, se presenta una breve descripción del sistema de control interno de la Compañía.

Misión. Brindar asesoría y apoyo para mantener un ambiente de control óptimo en Acosta Verde, mediante la identificación de riesgos, implementación de controles, y optimización de procesos que nos permita alcanzar los objetivos establecidos por la dirección de la Compañía.

Visión. Asegurar el diseño, implementación y monitoreo del sistema de control interno, a través de un enfoque de administración de riesgos y una metodología basada en las mejores prácticas COSO.

Estructura.



Actividades. Control Interno provee un grado razonable de aseguramiento para el logro de objetivos dentro de las siguientes categorías: eficiencia y efectividad de las operaciones, confiabilidad de los reportes financieros y cumplimiento de las políticas, mediante las siguientes actividades:

- El marco de control conceptual de referencia de nuestro Sistema de Control Interno utilizado es COSO.
- Diseño y evaluación de procesos.
- Apoyo en el diseño e implementación de controles.
- Monitoreo de las actividades de control.
- Apoyo en la prevención, análisis y detección de riesgos.

Estas actividades están documentadas en nuestros papeles de trabajo:

- Políticas.
- Matrices de Riesgos.
- Diagramas de Flujo.
- Sistema de Control Interno ("SICI").

La Compañía adopta una visión amplia y continua en la identificación, medición, evaluación y administración de los riesgos de negocio que pueden existir en Acosta Verde, fomentando la participación de colaboradores de todas las áreas en el proceso. El resultado es la generación de estrategias para su adecuada administración.

En 2023 se inició la actualización de la matriz de riesgos de la Compañía, con el objetivo de hacer frente a los procesos de negocio y su evolución, así como obtener un panorama más certero respecto a la mitigación de los riesgos y la eficiencia de los controles aplicados, basados en la metodología COSO.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

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 2023 y 2022 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. Con base al tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la Administración, con ayuda de sus valuadores independientes, eligió valorar sus propiedades de inversión, con una combinación de los enfoques de ingresos y costos de reposición, principalmente con una ponderación del 80% en el enfoque de ingresos y una ponderación del 20% en el enfoque de costos de reposición, como el método más apropiado para determinar su valor razonable para las propiedades diferentes a los terrenos, mientras que para estos últimos el enfoque más apropiado es el de costos comparables de mercado.

- El enfoque de ingresos consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades;
- El enfoque de costos de reposición consiste en estimar el costo de reposición o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores observados de deterioro físico, obsolescencia funcional, proyecto y obsolescencia económica; y,
- El enfoque de comparables de mercado consiste en obtener una indicación de valor al comparar el terreno valuado con propiedades que han sido recientemente vendidas o que se encuentran ofertándose en el mercado, empleando posteriormente unidades apropiadas de comparación y realizando ajustes a los precios de venta o de oferta por medio de elementos de comparación.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el enfoque de ingresos, costos y comparables de mercado de la Compañía son considerados en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable. Adicional a lo anterior, se usaron los siguientes supuestos y datos en la aplicación de los enfoques de valuación descritos anteriormente:

Enfoque de ingresos:

NOI proyectado - se proyectan flujos de efectivo operativos de cada centro comercial, con base en la renta por un periodo de 10 años en los que se consideró la situación actual de cada propiedad de inversión, precio de renta de locales, plazos de arrendamiento y metros cuadrados del centro comercial.

Plazo de arrendamiento - se determina considerando los contratos vigentes al cierre del ejercicio y su probabilidad de renovación al vencimiento.

Metros cuadrados - son los metros cuadrados disponibles del centro comercial y su comercialización futura.

La tasa de descuento - es obtenida a partir de capitalización y considerando el INPC proyectado, y ajustes por 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.

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 directa y terminal - se usa para determinar el valor de salida al final de los 10 años de proyección, la cual se aplica al NOI proyectado en el periodo terminal de la proyección. La tasa fue obtenida partiendo de tasas de capitalización de mercado utilizando proveedores de información como Silla Investor Survey, PwC RE Investor Survey y RC Analytics. Metodológicamente, esta tasa de capitalización recibe ajustes entre +/- 0.15% y 0.25% por diversos conceptos como: etapa de estabilización, rentas de mercado, recesión, ubicación, incertidumbre. La recolección de información y los ajustes realizados los lleva a cabo el valuador independiente.

Los supuestos y datos significativos de entrada no observables utilizados son los siguientes:

	Rangos			
	2023		2022	
Tasa de descuento	12.06%	13.31%	12.19%	13.09%
Tasa de capitalización	8.45%	9.70%	8.55%	9.45%
Renta promedio por metro cuadrado	\$ 91	\$ 4,004	\$ 80	\$ 3,971

Enfoque de costos de reposición:

Costo de reposición nuevo - se calculó para las construcciones tomando en cuenta el valor de mercado del terreno en el que se localiza el activo, los costos de construcción, más costos de instalaciones especiales y aquellos costos por reemplazo, aplicando obsolescencias para la determinación del valor razonable. Para obtener los valores de reposición nuevos de las construcciones se emplean manuales de costos

Vida útil - corresponde a la vida útil probable que se estima tendrán las propiedades en el futuro, partiendo de la edad promedio de las construcciones y la vida económica estimada.

Valor comercial intangible del inmueble - corresponde a la capitalización de la diferencia que resulta entre las rentas de mercado y las rentas unitarias de contrato. El supuesto significativo no observable es la tasa de capitalización mencionada en el enfoque de ingresos.

Enfoque de mercado de costos comparables:

Precio de mercado ajustado de terrenos - se determina el valor unitario del terreno sobre una base de investigación de terrenos comparables aplicando ajustes como condiciones de venta, acceso, visibilidad, características físicas y ubicación. Este enfoque se aplica a una parte menor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

La interrelación entre los principales supuestos y datos no observables en la mediación del valor razonable es como sigue:

- El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si el precio promedio de renta por metro cuadrado en el mercado fuera mayor (menor).
- El valor razonable estimado se vería afectado por la duración de los periodos de arrendamiento. Periodos de arrendamiento más cortos podrían resultar en una disminución del valor razonable, mientras que periodos más largos podrían llevar a un aumento.

- El valor razonable estimado se vería influenciado por las tasas de ocupación. Una tasa de ocupación más alta resultaría en un aumento del valor razonable, mientras que una tasa de ocupación más baja podría llevar a una disminución del valor razonable.
- El valor razonable estimado es sensible a las tasas de descuento ajustadas por riesgos. Tasas de descuento más bajas resultaría en un aumento del valor razonable, mientras que tasas de descuento más altas podrían llevar a una disminución del valor razonable.

Análisis de sensibilidad - Tasa de descuento y tasa de capitalización

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un cambio de +/- 50 puntos base en las tasas de descuento y de capitalización utilizadas en la ponderación de los enfoques de ingresos y costos de reposición para la valuación de las propiedades, generaría un (decremento)/incremento promedio en las propiedades de inversión de (\$49.4) millones de pesos y \$44.3 millones de pesos, en 2023 y, de (\$47) millones de pesos y \$42.1 millones de pesos, en promedio, en 2022.

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 promedio en las propiedades de inversión del valor razonable de las propiedades de (\$49.4) millones de pesos y \$44.3 millones de pesos para el año 2023 y de (\$47) millones de pesos y \$42.1 millones de pesos, en promedio, aproximadamente para el año 2022.

Los terrenos se revalúan con base en una metodología de comparables dentro del mercado. La metodología de comparables es también considerada nivel 3 en la jerarquía del valor razonable. Este enfoque tiene en cuenta propiedades comparables cercanas. Estos valores se ajustan por diferencias en atributos clave como el tamaño de la propiedad y la ubicación. El principal supuesto en este enfoque de valuación es el precio por metro cuadrado.

Análisis de sensibilidad - precio por metro cuadrado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un cambio de +/- 10% en el precio por metro cuadrado utilizado para la valuación de los terrenos, generaría un incremento/ (decremento) promedio en las propiedades de inversión de \$5.5 millones de pesos y (\$5.5) millones de pesos, en 2023 y, de \$5.4 millones de pesos y (\$5.4) millones de pesos, en promedio, en 2022.

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.

El departamento de finanzas de la Compañía incluye un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los peritos independientes para propósitos de los reportes financieros. Este equipo reporta directamente al Director de Administración y Finanzas. Las discusiones sobre los procesos de valuación y los resultados se llevan a cabo al menos una vez al trimestre, en línea con las fechas de presentación de informes trimestrales. Entre los que se revisa se incluye: verificar todos los datos principales del informe de valuación independiente; movimientos de la valuación de las propiedades en comparación con el año anterior.

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 20, la Compañía mantiene un ISR diferido activo de \$654,185 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 o 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 con 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.

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

Nuestros Estados Financieros Auditados han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., nuestros auditores externos independientes (los "Auditores Externos"), según se señala en su informe de auditoría adjunto al presente reporte anual como anexo.

La designación de nuestros Auditores Externos fue aprobada por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad reunida con motivo del cierre del ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2023. Conforme a nuestros estatutos sociales vigentes, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias recomienda la elección de los auditores externos de la Sociedad al Consejo de Administración.

No ha habido cambios de Auditores Externos en los últimos 3 ejercicios sociales.

A la fecha del presente reporte anual, nuestros Auditores Externos (i) no han emitido una opinión modificada o no favorable (es decir, una opinión con salvedades, desfavorable o adversa o una denegación u abstención de opinión) con respecto a nuestros Estados Financieros Auditados y (ii) nos han prestado servicios adicionales distintos a la auditoría de nuestros Estados Financieros Auditados de 2023 consistentes en asesoría fiscal y legal la cual ha representado un monto de \$250,000 pesos, que representan un 2.6% del total de honorarios aprobados para la auditoría externa de estados financieros básicos de la Compañía.

Información de honorarios a auditores

Durante el periodo cubierto por los estados financieros consolidados al 31 de diciembre 2023, 2022 y 2021, los siguientes honorarios antes de IVA fueron pagados o están pendientes de pago a PricewaterhouseCoopers, S.C. y a otras firmas PwC miembros de la red:

	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
Naturaleza de los honorarios	Importe	Importe	Importe
Auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021	\$9,782,072.00	\$ 8,923,675.00	\$8,827,233.08
Otros servicios proporcionados a Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y sus entidades controladas incluidas en los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021	\$ 250,000.00	\$ 603,960.00	\$3,524,676.00
Porcentaje que representan los otros servicios respecto a los	2.6%	6.8%	40%

servicios de auditoría de estados financieros			
---	--	--	--

Las oficinas de nuestros Auditores Externos están ubicadas en Avenida Rufino Tamayo No. 100, Colonia Valle Oriente, C.P. 66269, Garza García, Nuevo León, México.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

En el curso ordinario de nuestro negocio, celebramos operaciones y esperamos seguir celebrando operaciones con algunas de nuestras Subsidiarias, Afiliadas, accionistas y otras partes relacionadas, en cumplimiento con la legislación aplicable en México, las cuales en todo caso son celebradas en condiciones de mercado. Ver la nota número 8 de los Estados Financieros Auditados "Partes relacionadas" que están como anexo en este reporte anual para más información en relación con las operaciones que realizamos con partes relacionadas.

A continuación, se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 2022 y 2021 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar
Partes relacionadas circulantes			
Afiliadas:			
	\$	\$	\$
Fideicomiso CIB 2715	518	4,572	4,257
Accionistas	573 ^{a)}	573 ^{a)}	573 ^{a)}
	\$	\$	\$
Total circulante	1,091	5,145	4,830

	31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
	Cuentas por pagar	Cuentas por pagar	Cuentas por pagar

Partes relacionadas circulantes

Afiliadas:

	\$	\$	\$
Fideicomiso CIB 2715	-	-	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 2023, 2022 y 2021 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Intereses ganados:			
Fideicomiso CIB 2715	\$ 23	\$ 143	\$ 137

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

Información adicional administradores y accionistas:

De conformidad con lo dispuesto por nuestros estatutos sociales vigentes, nuestra administración está encomendada a un Consejo de Administración. La Emisora está sujeta a diversas disposiciones en materia de prácticas societarias contenidas en sus estatutos sociales vigentes y en la LMV, mismas que se describen en esta sección. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y está sujeta al texto completo de los estatutos de la Emisora, las disposiciones aplicables de la LMV, las disposiciones de carácter general emitidas por la CNBV y las reglas expedidas por la BMV.

1.1 Directores y Funcionarios Relevantes

A continuación, se presenta la lista de los actuales directores y funcionarios relevantes de la Emisora a la fecha del presente reporte anual:

Nombre del directivo o funcionario relevante	Cargo	Género	Edad	Años de experiencia en la Compañía
Jesús Acosta Castellanos	Director General	Masculino	47	23
Hernán Treviño de Vega	Director Jurídico y de Operaciones	Masculino	47	14
Edgar Maldonado de los Reyes	Director de Finanzas y Administración	Masculino	48	10
Carlos Ruiz Santos	Director de Relaciones Comerciales	Masculino	49	17

La totalidad de los directores y funcionarios relevantes de la Emisora son hombres.

A continuación, presentamos un resumen de la experiencia y trayectoria profesional, así como los intereses principales en materia de negocios de nuestros directores y funcionarios relevantes listados anteriormente:

Jesús Adrián Acosta Castellanos

El señor Jesús Acosta Castellanos es Director General de Acosta Verde desde agosto de 2015. Antes de desempeñar este puesto, fue Director Comercial y de Operaciones de Acosta Verde del año 2001 a 2015. También se desempeñó como Analista Financiero en *Violy, Byorum y Asociados*, un banco de inversión en Nueva York, Estados Unidos en el año 2000. Es licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Campus Monterrey y ha tomado una serie de cursos en la escuela de negocios de la Universidad de Harvard, así como un diplomado en Desarrollo de Emprendedores en la Universidad de Boston. Recientemente ha concluido el programa Owner/President Manager impartido en Harvard Business School.

Fue presidente del Consejo del Museo Papalote Monterrey por 4 años hasta su apertura en 2018 y actualmente es consejero de este. También se desempeña como consejero regional de Grupo Financiero Banorte desde el año 2016 a la fecha. En el periodo 2022-2023 fue miembro del consejo de asesores de la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Monterrey y a partir de marzo de 2024 forma parte de su Consejo Directivo.

Hernán Treviño de Vega

Hernán Treviño De Vega es Director Jurídico y de Operaciones de Acosta Verde, SAB de CV desde el año 2009. Además de estar al frente de las transacciones de la Acosta Verde, es responsable por los departamentos de (i) jurídico; (ii) cobranza; (iii) desarrollo humano; (iv) inteligencia de mercado y sostenibilidad; y, (v) control y auditoría interna de la Compañía. Cuenta con amplia experiencia en el ámbito estratégico, corporativo y transaccional. Previo a incorporarse a Acosta Verde, se desempeñó como Director Jurídico y de Relaciones Gubernamentales para América Latina de la empresa transnacional Owens Corning (NYSE: OC). Otros puestos que ocupó anteriormente incluyen el de abogado senior en Jáuregui, Navarrete y Nader S.C., en la Ciudad de México y en el Despacho Quintanilla y Asociados, S.C. en Monterrey, Nuevo León. Además, fungió como abogado comercial en las oficinas de Nueva York del Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext).

Es licenciado en Derecho por la Universidad de Monterrey (UdeM) y tiene una maestría en Derecho y Administración de Negocios de la Northwestern University School of Law y Kellogg School of Management, de Chicago, Illinois. Cuenta además con un Diplomado en Finanzas por la Universidad de Pennsylvania (The Wharton School), un Posgrado en Advanced Management Program por University of Chicago (Booth School of Business), concluyó exitosamente el curso Executive Program for Growing Companies de Stanford Business School y el Posgrado Advanced Management Program impartido en Harvard Business School.

Edgar Maldonado de los Reyes

Es Director de Finanzas y Administración de Acosta Verde, responsable de todas las cuestiones financieras y administrativas de la Compañía, involucrado en los asuntos de planeación estratégica. Obtuvo un certificado de Gestión de Negocios de *Harvard Extension School* en 2006, un certificado en Alta Dirección del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa en 2011, se graduó de la Escuela Bancaria de la Universidad del Estado de Luisiana y tiene el título de Ingeniero Administrador de Sistemas de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Tiene más de 25 años de experiencia en la industria bancaria y financiera y antes de unirse a

Acosta Verde trabajó en Grupo Financiero Banorte del año 1995 al 2013 en diferentes áreas tales como: Administración de Riesgos, Recuperación de Activos, Banca Corporativa, Banca Internacional y Fusiones y Adquisiciones. Participó en la compra del *Inter National Bank*, con sede en Texas (INB) en 2006 y una compañía de remesas en 2007, y fue el Director de Administración y Finanzas de ambas entidades de 2007 a 2013.

También en Grupo Financiero Banorte se desempeñó como Director Ejecutivo de Desarrollo de Negocios en Estados Unidos, en donde fue responsable de los asuntos administrativos y financieros de los negocios y productos en moneda extranjera para Banorte-IXE México, Banorte *USA Corporation*, *Inter National Bank*, *Uniteller* y la casa de Bolsa Banorte-IXE *Securities* en los Estados Unidos. El señor Maldonado también fungió como Presidente del Consejo de Administración de Solida *USA Corporation* una división de recuperación de activos para Grupo Financiero Banorte en Texas, Estados Unidos y como consejero propietario de *Uniteller* y Consejero consultivo de *Inter National Bank*.

Carlos Ruiz Santos

El señor Ruiz Santos es Director Comercial de Acosta Verde desde el año 2007 y a partir del del 30 de abril 2021 asume además las funciones que anteriormente se desempeñaban a cargo de la Dirección de Centros Comerciales. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el área comercial y financiera. Es responsable de la comercialización de las Plazas Sendero, de la renovación de todos los contratos de arrendamiento y de generar constantemente nuevas relaciones comerciales y sinergias con marcas a nivel nacional, así como del área operativa y mercadotecnia de la Compañía. También se encarga de la validación y autorización de las propuestas de diseños de todos los espacios de los centros comerciales. Antes de trabajar en Acosta Verde, trabajo en GE Commercial Finance como responsable del área del sector de maquilas de Estados Unidos. También se desempeñó en Grupo Financiero Banorte responsable de Banca Empresarial y Analista Financiero de crédito encargado de sucursales. Es graduado en Licenciatura en Administración de Empresas del Tecnológico de Monterrey y de la Escuela Bancaria de la Universidad de Luisiana. Cuenta con diplomados de áreas de Negociación y Toma de Decisiones de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard.

1.2 Gobierno Corporativo

A continuación, presentamos información relacionada con los miembros que integran nuestros órganos de gobierno corporativo, según los mismos fueron conformados mediante las Resoluciones de Accionistas.

Consejo de Administración

La administración y dirección de la sociedad estará a cargo del Consejo de Administración, el cual es el máximo órgano de gobierno de Acosta Verde y está conformado por 11 miembros, de los cuales cinco son independientes, conforme a las disposiciones de la LMV que establecen que al menos el 25% deben ser miembros independientes. Los miembros del Consejo de Administración fueron ratificados en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas (anual) del 27 de marzo de 2023 por un periodo de un año.

A continuación, se detallan los nombres, el género, años de experiencia en la emisora y la edad de los miembros propietarios de nuestro Consejo de Administración, así como de nuestro Secretario No Miembro del Consejo de Administración, y se incluye un resumen de su experiencia y trayectoria profesional, así como de sus principales intereses en materia de negocios:

Nombre del Miembro Propietario	Cargo	Género	Edad	Años de experiencia en la Emisora	Suplente
Jesús Acosta Verde	Presidente	Masculino	78	53	Jesús Acosta

						Castellanos
José María Garza Treviño	Miembro Propietario	Masculino	67	8		Diego Acosta Castellanos
Lisa Rae Reichenbach	Miembro Propietario	Femenino	38	2		Adam Kost
Enrique Alejandro Castillo Badia	Miembro Propietario	Masculino	44	2		Thomas P. Heneghan
Fernando Gerardo Chico Pardo	Miembro Propietario	Masculino	72	4		Fernando Antonio Pacheco Lippert
Federico Chavez Peón Mijares	Miembro Propietario	Masculino	57	4		Juan Ignacio Enrich Linero
Carlos Salazar Lomelín	Miembro Propietario Independiente	Masculino	73	8		N/A
Paulino José Rodríguez Mendívil	Miembro Propietario Independiente	Masculino	73	8		N/A
Javier Gerardo Astaburuaga Sanjinés	Miembro Propietario Independiente	Masculino	64	8		N/A
David Contis	Miembro Propietario Independiente	Masculino	65	7		N/A
Francisco Javier Garza Zambrano	Miembro Propietario Independiente	Masculino	68	4		N/A
Hernán Treviño de Vega	Secretario no miembro del Consejo de Administración	Masculino	47	8		N/A

La mayoría de los miembros de nuestro Consejo de Administración son hombres. Acosta Verde cuenta con una política de diversidad, equidad e inclusión, a través de la cual la Compañía garantiza la no discriminación, la igualdad y respeto a las personas, tanto al interior de la Compañía como en las relaciones con todos nuestros grupos de interés, armonizada con lo establecido en la fracción III del Artículo 1º de la Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación (LFPED).

A continuación, se señala información sobre nuestros consejeros:

Jesús Acosta Verde.

El Arq. Acosta Verde ha sido presidente del Consejo de Administración desde 2015. Es considerado uno de los desarrolladores de centros comerciales más importantes de México, como creador del reconocido y prestigioso concepto de centro comercial Sendero.

Es o ha sido miembro del Colegio de Arquitectos de Nuevo León, de la Cámara Mexicana de la Industria de Construcción y del ICSC. Ha participado en numerosos congresos y paneles del ICSC, y como juez de la Bienal de Arquitectura Estudiantil CANL. Fue galardonado con el Reconocimiento a la Excelencia Profesional 2009 de la Federación de Colegios Profesionales del Estado de Nuevo León, y fue reconocido por su participación solidaria con Apodaca, Nuevo León, luego del huracán Alex en 2010.

El Sr. Acosta Verde estudió arquitectura en la Universidad Autónoma de Nuevo León.

José María Garza Treviño

El Ing. Garza Treviño forma parte del Consejo de Administración de Acosta Verde desde 2015. Tiene más de 40 años de experiencia en la Construcción y el Desarrollo Inmobiliario. Actualmente Presidente de Grupo GP División Construcción y Desarrollos, uno de los Constructores y Promotores Inmobiliarios más grandes y exitosos en el Noreste de México.

El Ing. Garza Treviño participa o a participado como consejero a muchas organizaciones privadas y gubernamentales, entre los que destacan los siguientes: Consejos de Administración de la Banca Privada: Banorte, Banco Bx+, Fianzas Monterrey, Grupo Financiero BITAL, Banca Confía-Abaco Grupo Financiero; y Banca AFIRME. Consejos Patronales: Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (Vicepresidente), Asociación Mexicana de Parques Industriales A.M.P.I.P. (Vicepresidente), COPARMEX (Consejero), Cámara de Propietarios de Bienes Raíces (Consejero), e Ingenieros Civiles EXATEC (Presidente). Así mismo ha participado en los Consejos Consultivos de: Banorte (Presidente); HSBC Noreste, BBVA Noreste, NAFINSA y Scotiabank. Además, ha participado en Consejos de Administración en diversas Empresas Privadas dedicadas en su mayoría a la Construcción y al Desarrollo Inmobiliario.

El Sr. Garza Treviño se graduó de la carrera de Ingeniería Civil en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en 1977 y realizando su postgrado con la Maestría de Administración en el mismo Instituto en el año de 1980.

Enrique Alejandro Castillo Badia

El Sr. Castillo forma parte del Consejo de Administración de Acosta Verde desde 2022. El Sr. Castillo es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el INSEAD. Fundó Prima CG in 2021 y se desempeña como Director General generando soluciones de activos alternativos entre Estados Unidos, México y el resto de Latinoamérica. Antes de fundar Prima CG, desde 2018, Enrique fue fundador y Director General de Capital Global una plataforma global para invertir en activos alternativos y Vicepresidente de inversiones de Grupo MRP invirtiendo en Bienes Raíces en México. Previamente actuó como Socio Director y cabeza en México para HIG Capital responsable de inversiones de capital privado en Latinoamérica ex/Brasil. Anteriormente fue Socio Director en Nexxus Capital invirtiendo capital privado en Mexico por más de 10 años y también trabajo para Equity International invirtiendo en compañías operadoras de Bienes Raíces en America Latina y otros países emergentes. El Sr. Castillo tiene más de 20 años de experiencia invirtiendo y administrando activos alternativos con foco en Capital Privado, Bienes Raíces y Crédito. Fue miembro independiente del Comité de Inversiones Fondo de Vivienda para los trabajadores del Infonavit y actualmente es consejero de Fibra Storage (BMV:Storage*) y Grupo Acosta Verde (BMV:GAVA).

Lisa Rae Reichenbach

Lisa Reichenbach participa en el Consejo de Administración de Acosta Verde desde 2022. Se desempeña como Directora General de Finanzas e Impuestos en Equity International. Entre sus responsabilidades se encuentra el supervisar los informes financieros, tesorería, los impuestos y la estructuración de transacciones y es miembro del Comité de Gestión y del Comité de Operaciones de Equity International. Sus amplias responsabilidades como Directora General incluyen participar en la gestión de carteras junto con miembros del equipo de Inversiones, así como gestionar las operaciones de Equity. Lisa participa en varios comités de empresas de cartera y trabaja en estrecha colaboración con las empresas de gestión de carteras de activos, desarrollando soluciones fiscales y contables que se alinean con los objetivos comerciales de la empresa de cartera. Antes de unirse a Equity International en 2010, Lisa trabajó en Servicios Corporativos Internacionales de KPMG y se centró en las inversiones para fondos de capital privado.

Fernando Chico Pardo

En 1997, FCP funda Promecap, ejerciendo el control y ocupando el cargo de Presidente desde su constitución. A la fecha, FCP acumula más de 42 años de experiencia en inversiones. Inició su carrera profesional en 1972 laborando en diversas instituciones nacionales e internacionales. En 1978 fue representante en México de Mocatta Metals Corporation y del Standard Chartered Bank. En 1980 funda Acciones y Asesoría Bursátil Casa

de Bolsa, siendo uno de los pioneros del sector bursátil en nuestro país. En los siguientes años, Acciones y Asesoría Bursátil se fusiona con Inversora Bursátil, misma que posteriormente se convirtió en Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. ("Inbursa"). FCP fue director general de Inbursa de 1983 a 1997.

Posterior a Inbursa, FCP funda Promecap como un administrador de un fondo de capital de riesgo de US\$250 millones, teniendo como principal inversionista a Soros Fund Management y otros fondos afiliados.

A partir del año 2003, FCP, con el soporte de Promecap, adquirió el control accionario de Inversiones y Técnicas Aeroportuarias, S.A.P.I. de C.V. ("ITA"), empresa controladora de Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A.B. de C.V. ("Asur") así como una posición significativa de acciones de Asur a través del mercado bursátil. A la fecha, Asur es concesionario y opera nueve aeropuertos ubicados en el sureste de la República Mexicana (entre los cuales destaca el aeropuerto de Cancún), así como el aeropuerto internacional de la ciudad de San Juan, en Puerto Rico, y recientemente, seis aeropuertos en la República de Colombia. A la fecha FCP es el Presidente del Consejo de Administración de Asur. Asur recibe aproximadamente 45 millones de pasajeros al año, cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y en el NYSE.

Destaca también la adquisición que hizo FCP en el año 2014, con el soporte de Promecap, del 49% de las acciones FRS Capital Corp, tenedora de Carrix Inc. ("Carrix"), uno de los operadores privados independientes de terminales portuarias más grandes del mundo con operaciones en más de 10 países.

En el 2015, FCP y Promecap adquirieron el 49% de Proactiva, empresa líder en el manejo de residuos urbanos y manejo integral de concesiones de agua en la República Mexicana, donde el 51% es propiedad de Veolia Environnement S.A. empresa con sede en la República Francesa.

FCP es miembro del Consejo de Administración de varias empresas líderes, incluyendo Carrix, BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Organización Cultiva, S.A.B. de C.V., Proactiva, Bombardier Transportation México, S.A. de C.V., y Grupo Industrial Saltillo, S.A.B. de C.V. A su vez, en el pasado formó parte de varios otros Consejos de Administración, incluyendo sin limitar: Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., Inbursa, Grupo Carso, S.A.B. de C.V., Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Sears Operadora México, S.A. de C.V., y Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

En adición, FCP es miembro del Consejo Estratégico Franco Mexicano (grupo de alto nivel dedicado a estrechar las relaciones comerciales y culturales con la República Francesa) y Vicepresidente del capítulo mexicano de la Legión de Honor de la República Francesa. Participa en el Board of Trustees de Northwestern University donde es miembro del comité de emprendimiento e innovación. Del año 1998 al año 2013, FCP fue miembro del Comité de Inversiones del Fondo Pensiones de la Organización de las Naciones Unidas y del Consejo del Pacto Global del mismo organismo. Además de su actividad empresarial, FCP fue Presidente del Patronato de Fomento de Investigación y Cultura Superior (FICSAC) de la Universidad Iberoamericana y miembro de Pronatura México y del Patronato del Museo Tamayo entre otros.

Federico Chávez Peón Mijares

Federico Chávez Peón Mijares es socio y Director General de Promecap, ingresó a Promecap desde su fundación en noviembre de 1997. A la fecha acumula más de 32 años de experiencia transaccional primordialmente en inversiones de capital de riesgo, banca corporativa, finanzas bursátiles y banca de inversión. Previo a su incorporación a Promecap, fungió como Jefe de Riesgos de Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, teniendo a su cargo la gestión de riesgos en la originación de crédito del banco en su cartera corporativa, empresarial, pequeñas y medianas empresas (PYMES), hipotecario, arrendamiento y factoraje, entre otros, así como el seguimiento de cartera emproblemada (*workout*) de cartera propia y del Instituto para la Protección del Ahorro Bancario. Desde su ingreso a Promecap ha liderado la ejecución de más de 65 inversiones por un monto combinado aproximado de US\$2,200 millones. Adicionalmente encabezó al equipo de Promecap que asesoró 18 transacciones por un monto acumulado de más de US\$1,200 millones.

Tiene amplia experiencia en la estructuración y ejecución de transacciones de capital privado con inversiones directas en empresas, así como en inversiones a lo largo de la estructura de capital con un amplio rango de instrumentos de deuda y de capital preferente y común. El señor Chávez Peón Mijares ha acumulado experiencia significativa en diversos sectores, entre los que destacan: financiero, infraestructura, activos emproblemados (*distressed assets*), industrial/manufacturero, servicios, agrícola, comercial, entretenimiento, transporte, energía, consumo, bienes raíces y turismo.

Como Director General, en adición a ser responsable por la operación diaria de Promecap, el señor Chávez Peón Mijares lidera las actividades de originación, análisis, estructuración, ejecución, seguimiento y salida de las inversiones que realiza Promecap. Adicionalmente, el señor Chávez Peón Mijares es o ha sido consejero de diversas empresas, entre las que destacan: Carrix, Asur, ITA, Grupo Famsa, S.A.B. de C.V., Industrias Innopack, S.A. de C.V., Organización Cultiba, S.A.B. de C.V., Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., Proactiva, Tasaciones y Avalúos, S.A. de C.V., y Maxcom Telecomunicaciones, S.A.B. de C.V.

Carlos Salazar Lomelín

El señor Carlos Salazar Lomelín es miembro del consejo de administración de Acosta Verde desde 2015. Tiene una experiencia profesional de más de 50 años en el sector privado, en la academia y en organizaciones sociales. Fue electo Presidente del Consejo Coordinador Empresarial el 18 de enero de 2019, cargo que ocupó de febrero de 2019 a febrero de 2022.

Destaca su trayectoria, de 1973 a 2019, en FEMSA, empresa multinacional líder, con sede en Monterrey y que participa en las industrias de bebidas, como accionista mayoritario de Coca-Cola FEMSA y segundo accionista de Heineken; y en comercio al detalle, a través de FEMSA Comercio, operadora de las tiendas OXXO. Carlos Salazar ocupó diversos cargos directivos en las filiales de FEMSA, destacando las posiciones de Director General de la Cervecería Cuauhtémoc-Moctezuma y Director General de Coca-Cola FEMSA, compañía en la que, bajo su liderazgo, el valor de mercado creció a una tasa anual compuesta de más de 21% y se expandió más de once veces.

Fue también Director General de FEMSA de enero de 2014 a diciembre de 2017, desde donde impulsó la incursión y el desarrollo de las divisiones de comercio, salud y combustibles. Durante su gestión, la compañía creció hasta tener alrededor de 300 mil colaboradores en 11 países.

A partir de enero de 2018 ha emprendido diversos proyectos empresariales, relacionados con la fabricación y venta de galletas y cereales, además de negocios inmobiliarios.

Ha participado activamente en distintas organizaciones sociales y empresariales. Fue Presidente de la Comisión Siglo XXI en la ciudad de Monterrey y Promotor del Centro de Exposiciones y Convenciones de Monterrey (CINTERMEX). En 2014 fue designado Presidente Ejecutivo del Consejo Nuevo León. Ha recibido diferentes reconocimientos en estos campos, entre ellos los de Ciudadano Distinguido de Nuevo León; el de Ejecutivo Distinguido Nacional otorgado por la Asociación de Ventas y Mercadotecnia, el Premio Muguerza-Garret por el Desarrollo de la Comunidad. En enero de 2016 recibió del Club Rotario de Nuevo León el reconocimiento por su participación social y de la CANACO de Monterrey por su labor empresarial. En abril del 2018 fue nombrado presidente del Comité de Propuesta Económica de COPARMEX. En 2023 Carlos Salazar Lomelín asumió el cargo como titular del Cuerpo Consular de Nuevo León.

Ha sido profesor de economía durante más de cuarenta años en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, fue Presidente del Consejo de las Escuelas de Negocios del TEC y miembro del Consejo Académico de la misma institución.

Es egresado de la carrera de Economía y cuenta con estudios de postgrado en Administración de Empresas del Tecnológico de Monterrey. Realizó estudios de postgrado en Desarrollo Económico en Italia y un programa

de Dirección Administrativa en el Instituto para la Alta Dirección de Empresas (IPADE) en México, además de otros estudios en diferentes países.

Paulino José Rodríguez Mendivil

El señor Rodríguez Mendivil fue Director General de Capital Humano y Servicios de ALFA, S.A.B de C.V., cargo que ocupó desde 2010. Antes de su actual responsabilidad en ALFA Corporativo, desempeñó diversos cargos en otras compañías del grupo, como Sigma Alimentos, S.A. de C.V. incluyendo la Dirección de Capital Humano, la Dirección de Ventas Clave y la Dirección de Ventas Institucional. Previo a su ingreso a ALFA en 2004, ocupó la Dirección General de diferentes empresas, entre las que se encuentran, Spirax Sarco, S.A. de C.V. y Prosider, S.A. de C.V. Otros de los cargos que ha desempeñado son: Presidente de ALFA Fundación, Miembro del Consejo Coordinador Empresarial (CCE), Consejero y miembro de la Comisión Ejecutiva de la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX), Miembro del Consejo de Clínica NOVA, S.A. de C.V., Miembro del Comité de Talento del Consejo de la Universidad de Monterrey (UDEM).

Estudió Ingeniería Industrial y de Sistemas en la Universidad del País Vasco (España) y una Maestría en Técnicas Energéticas en la misma institución.

Javier Gerardo Astaburuaga Sanjinés

El señor Astaburuaga Sanjinés ingresó a FEMSA en 1982. Entre otros cargos en la Compañía, ha ocupado el de Co-Director General de FEMSA Cerveza, Director de Ventas para la Región Norte de México, Director de Finanzas y Desarrollo Estratégico de FEMSA Cerveza y Director Corporativo y de Finanzas de FEMSA.

Además, se ha desempeñado como Consejero en Coca Cola FEMSA desde 2006, Consejero en Heineken desde 2010, Miembro del Comité de Finanzas e Inversión del ITESM desde Julio 2016, Consejero en FEMSA desde 2017 y Consejero de Grupo Acosta Verde desde 2019 y actualmente funge como Asesor de la Presidencia de FEMSA.

Cursó la carrera de Contador Público en el Tecnológico de Monterrey.

David Contis

David J. Contis es director y fundador de *Agora Advisors*, compañía que brinda servicios de consultoría a empresas inmobiliarias y minoristas nacionales e internacionales. David tiene 40 años de amplia experiencia en bienes raíces comerciales nacionales e internacionales, operaciones y mercados de capitales. David tiene una amplia experiencia en operaciones, financiamiento, arrendamiento y reurbanización de centros comerciales regionales en América del Norte y del Sur.

Actualmente, David es administrador de Equity Lifestyle Centers (ELS: NYSE), operador propietario de comunidades de casas prefabricadas y resorts de vehículos recreacionales, miembro del consejo de administración de Acosta Verde, operador privado de centros comerciales en México y Director Gerente Senior de Chai Trust Company, el administrador de los fideicomisos de la familia Zell. Su experiencia previa incluye ser miembro de la junta directiva de BRMalls, (BZ: BRML3), el operador de centros comerciales más grande de Brasil, Kuwait Energy (Bolsa de Valores de Kuwait), *Thousand Trails RV resort*, Dundee Realty (TSE: D) y el Consejo Internacional de Locales Comerciales (ICSC). David brinda experiencia en consultoría a empresas de Norteamérica y Sudamérica, incluidas ARG Realty en Argentina, BRMalls en Brasil, Mall Plaza y Falabella en Chile. Entre sus clientes anteriores se incluyen, Irvine Company, EE. UU., y Starwood Capital, EE. UU.

Antes de fundar *Agora Advisors, Inc.*, David fue presidente de la plataforma de centros comerciales de Simon Property Group (NYSE: SPG) de mayo de 2011 a mayo de 2017. Durante su mandato en Simon, David administró una cartera de 180 centros comerciales con \$ 5B de dólares en ingresos anuales. Fue responsable de supervisar más de \$4.2B de dólares en actividades de reurbanización, reemplazos de anclaje y transformaciones de propiedad.

De 2006 a 2011, David volvió a unirse a *Equity Group Investments* (EGI) como Presidente de Bienes Raíces, donde reportó directamente al Fundador y Presidente de EGI, Sam Zell. David proporcionó gestión de activos y asesoramiento estratégico al Sr. Zell con respecto a sus inversiones inmobiliarias nacionales e internacionales. David era miembro del Comité de Inversión de EGI y sirvió como enlace para las inversiones inmobiliarias públicas y privadas del Sr. Zell.

De 1997 a 2006, David se desempeñó como Vicepresidente Ejecutivo y Director de Operaciones de *The Macerich Company* (NYSE: MAC). En *Macerich*, el Sr. Contis dirigió las funciones de desarrollo, construcción, arrendamiento, gestión, marketing, gestión de activos y recursos humanos de la Compañía. David fue empleado de *Equity Group Investments* en varias ocasiones desde 1980 hasta 1997. Se desempeñó como vicepresidente, Director de Operaciones y Director Financiero de la división de Locales Comerciales de la compañía de 1990 a 1997 y dirigió la venta de la cartera por \$1.5B de dólares en 1996.

Posee una licenciatura en Finanzas de la Universidad DePaul y un JD de la Facultad de Derecho DePaul, ubicada en Chicago, Illinois.

Francisco Javier Garza Zambrano

El señor Francisco Javier Garza Zambrano ha fungido como Presidente de Cementos Mexicanos de Norteamérica y Trading, Presidente de Cementos Mexicanos de México, Presidente de Cementos Mexicanos de Panamá, Presidente de Cementos Mexicanos, Venezuela y Presidente de Cementos Mexicanos, E.U.A.

Adicionalmente, es miembro del consejo de administración de Autlán, S.A.B. de C.V., CYDSA, S.A.B. de C.V., Fomento Empresarial Inmobiliario S.A. de C.V., Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A.B. de C.V., Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. (IDEI), Grupo Velatia SL, Grupo Xignux, S.A. de C.V., Universidad de Monterrey, Consejo del Centro Roberto Garza Sada de Arte, Arquitectura y Diseño, Nacional Financiera, Banco de México, Centro de Estudios del Noreste y Consejo Ciudadano de Nuevo León.

Anteriormente, el señor Garza Zambrano estuvo en los consejos de administración de Axtel SA de CV, Control Administrativo Mexicano, S.A. de C.V., de Vitro Plano, S.A. de C.V., del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), de la Cámara Nacional del Cemento (CANACEM), de Club Industrial, A.C. y de la Fundación Mexicana para la Salud. El señor Garza Zambrano tiene un título profesional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y una maestría en Administración por la Escuela Johnson de Graduados en Administración de la Universidad de Cornell.

Para obtener una descripción detallada acerca de la operación y facultades de nuestro Consejo de Administración, favor de consultar la sección “*Administración - Estatutos Sociales y Otros Convenios – Consejo de Administración*” del presente reporte anual.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son los siguientes:

Nombre del Miembro Propietario	Cargo
Francisco Javier Garza Zambrano	Presidente
Javier Astaburuaga Sanjinés ⁽¹⁾	Miembro
Paulino José Rodríguez Mendivil	Miembro

⁽¹⁾ Experto financiero.

Para obtener una descripción detallada acerca de la operación y facultades de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, consultar la sección “*Administración - Estatutos Sociales y Otros Convenios – Funciones de Auditoría y Prácticas Societarias*” del presente reporte anual.

Cabe mencionar que todos los Comités de la Emisora cuentan con al menos un miembro que es experto financiero.

Otros Comités

La Emisora cuenta, además, con un Comité de Compensación, un Comité de Inversión y un Comité de Nominaciones conformados por los siguientes miembros:

Comité de Compensación

Tener la responsabilidad directa de revisar y aprobar las metas y objetivos corporativos relevantes para la compensación del Director General, evaluar anualmente el desempeño del Director General a la luz de esas metas y objetivos, y determinar y aprobar la compensación del Director General en base a esta evaluación. También está a cargo de autorizar la compensación de los Funcionarios Relevantes recomendada por el Director General y aprobada por el Comité, como parte del presupuesto anual.

Comité de Compensación	
Integración	Suplente
Jesús Acosta Verde	Jesús Adrián Acosta Castellanos
Enrique Alejandro Castillo Badia	Lisa Rae Reichenbach
Federico Chávez Peón Mijares	Juan Ignacio Enrich Liñero
Paulino José Rodríguez Mendivil	N/A

Comité de Inversión

Tiene como objetivo aprobar inversiones, disposiciones y financiamientos presentados por el equipo de Administración si (i) están dentro de los lineamientos aprobados en el presupuesto anual y (ii) el tamaño total de la transacción es superior a US \$5 mmdp.

Comité de Inversión	
Integración	Suplente
José María Garza Treviño	Diego Acosta Castellanos
Enrique Alejandro Castillo Badia	Lisa Rae Reichenbach
Federico Chávez Peón Mijares	Juan Ignacio Enrich Liñero
David Contis	N/A

Comité de Nominaciones

Tiene como objetivos:

- Buscar, analizar y evaluar candidatos independientes para el Consejo de Administración.

- Proponer a la Junta Directiva la lista de los miembros del Consejo de Administración que serán elegibles para elección antes de la Asamblea de Accionistas.
- Recomendar al Consejo de Administración candidatos independientes para cada comité del Consejo.
- Evaluar anualmente el nivel apropiado de compensación por el servicio del Consejo de Administración y el Comité por miembros independientes del Consejo y hacer recomendaciones al Consejo que el Comité considere convenientes en relación con la misma.
- Supervisión sobre todo lo relacionado con los posibles conflictos de intereses entre los miembros independientes.

Comité de Nominaciones	
Integración	Suplente
Jesús Acosta Verde	Jesús Adrián Acosta Castellanos
Lisa Rae Reichenbach	Adam Kost
Federico Chávez Peón Mijares	Juan Ignacio Enrich Liñero
Francisco Javier Garza Zambrano	N/A

1.3 Compensaciones y Contraprestaciones

La compensación a los consejeros y miembros de los Comités de la Compañía es determinada por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Acosta Verde.

La compensación total para el ejercicio de 2023 fue de Ps.72,019,405 pesos. La compensación total anual incluye: sueldo, vacaciones, vales de despensa, fondo de ahorro, bono de antigüedad, prima vacacional, aguinaldo, PTU, bono de desempeño de directores más honorarios de Consejo de administración y Comités.

Actualmente no se cuenta con un plan de pensiones, retiro o similar.

1.4 Políticas internas relevantes

Las políticas relevantes de la compañía son⁽¹⁾:

- Código de Ética
- Política de Sostenibilidad
- Política de Derechos Humanos
- Política de Diversidad, Equidad e Inclusión
- Política Ambiental
- Política Anticorrupción (FCPA)
- Política de Seguridad de la Información

Acosta Verde cuenta con un código de ética aplicable para sus empleados y colaboradores cuyo propósito es dar a conocer a todos los colaboradores de la Compañía los principios de comportamiento a los cuales están sujetos, así como su alcance para evitar conflictos entre colaboradores, clientes, proveedores, autoridades y medio ambiente. A continuación, se presenta un breve resumen de este:

Relaciones con grupos de interés

- *Relaciones interpersonales.* Admitir la diversidad, respetar y evitar la discriminación y hostigamiento por género, estado civil, edad, religión, raza, opinión política, clase social, idioma, origen étnico, nacionalidad, preferencia sexual o discapacidad.
- *Comunicación.* Debe ser franca, abierta, respetuosa, honesta y oportuna; que contribuya a conservar un ambiente de trabajo sano, positivo y productivo.
- *Actividades extralaborales.* Si algún colaborador desempeña funciones políticas, académicas o públicas fuera de la organización, será su deber notificar al departamento de Desarrollo Humano. En caso de poseer un negocio personal, éste no deberá relacionarse al giro de la empresa ni ser de carácter ilegal
- *Relación con clientes.* Informar claramente a nuestros clientes sobre las condiciones y detalles de los contratos comerciales, así como las responsabilidades contraídas. Ofrecerles trato equitativo y honesto.
- *Proveedores.* Buscar alianzas y relaciones a largo plazo con nuestros proveedores, asegurando la selección imparcial de los mismos basada en criterios de calidad, costo y servicio.
- *Dependencias de gobierno.* Todos los tratos, trámites y relaciones que en representación de la empresa se tengan con dependencias o funcionarios de gobierno, se deben llevar a cabo en concordancia con las leyes aplicables. Evitar ofrecer cualquier objeto de valor o gratificación a un funcionario de gobierno.

Operaciones y actividades

- *Competencia.* La Información sobre la competencia jamás deberá ser obtenida por medios impropio como sobornos a empleados de esta.
- *Publicidad y Mercadotecnia.* Debe ser preparada con sentido de responsabilidad y principios de honradez y buena fe apegándose absolutamente a valores morales
- *Informes financieros.* Todo registro contable o financiero deben describir con precisión la transacción, sin omisión ni ocultamiento o falsificación de la información. Debe cumplir con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como apegarse a todas las Leyes Fiscales aplicables y vigentes.
- *Anticorrupción.* Debemos conducirnos con total transparencia e integridad. Todas nuestras transacciones deben cumplir con la Política sobre la Anticorrupción ("FCPA").
- *Prevención de lavado de dinero.* Dar cumplimiento a las leyes aplicables relativas al lavado de dinero, así como minimizar el riesgo y evitar involucrarnos en operaciones que puedan estar relacionadas con activos de origen delictivo.
- *Conflicto de intereses.* Se pueden presentar conflictos de interés es al:
 - formar parte de alguna firma no autorizada con nuestros competidores;
 - hacer negocios con empresas donde laboren familiares;
 - contratar de familiares en áreas comunes o bajo la misma Dirección;
 - aceptar y ofrecer regalos, gratificaciones, donaciones o cualquier beneficio en calidad de personal;
 - solicitar contribuciones para organizaciones de caridad ni distribución de material religioso o político; y/o

–realizar en forma constante actividades personales dentro del horario laboral y al anteponer el cumplimiento de responsabilidades del puesto.

- *Regalos y atenciones.* no debemos aceptar regalos que sean costosos y que puedan influir para obtener un trato favorable para obtener negocios con la empresa.

Seguridad, salud y medio ambiente

- *Salud ocupacional y seguridad.* Todos los colaboradores deben demostrar comportamientos que fomenten la salud y la seguridad, así como reportar cualquier riesgo potencial o de otros.
- *Seguridad de la información.* Los colaboradores deberán firmar anualmente la Carta de Conflicto de Intereses y Confidencialidad de la Información. La información confidencial incluye descripciones y diagramas de procesos, sistemas de información, metodologías de trabajo, esquemas de comercialización, estrategias del negocio, proyectos, precios y cálculos financieros, manuales, cursos de capacitación, presupuestos, etc.
- *Activos y propiedad de la empresa.* Los colaboradores son responsables de hacer uso correcto y eficiente de activos y propiedades de la empresa, tales como: tiempo, dinero, terrenos, edificios, registros, vehículos, equipos de cómputo y comunicación, softwares y materiales.
- *Medio ambiente.* Promovemos acciones necesarias para asegurar que nuestras instalaciones usen eficientemente fuentes de energía así adquirir un compromiso de cuidado al medio ambiente.

Cumplimiento y administración del Código de Ética

Todo colaborador con gente a su cargo deberá (i) comunicar la relevancia del código de ética a su personal y verificar su comprensión y suministrar el entrenamiento adicional necesario, (ii) monitorear las actividades de su equipo dentro de la organización para detectar, prevenir y corregir desviaciones del código de ética, y (iii) reportar al departamento de Desarrollo Humano de la Compañía las desviaciones al código de ética que considere fuera de su control o de las que no se sienta seguro en decidir.

El código de ética de la Compañía establece diversos medios de comunicación disponibles para denunciar, preguntar, sugerir o evidenciar conductas indebidas y/o desviaciones al código de ética. La administración del código de ética corresponde al Departamento de Desarrollo Humano.

A la fecha del presente reporte anual, no hemos implementado política o programa específico alguno que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de los órganos de gobierno corporativo. La Compañía cuenta con una política de Diversidad, Equidad e Inclusión aplicable para los empleados de la Emisora y sus Subsidiarias, en la cual la Compañía establece su postura con respecto a la equidad de género, buscando promover el derecho a la igualdad de oportunidades entre los colaboradores sin importar el género. En 2023 Acosta Verde se integró al Programa Acelerador de Equidad de Género de Pacto Mundial de las Naciones Unidas, para reforzar su compromiso en este tema.

Nuestra Gente

En Grupo Acosta Verde, reconocemos la dignidad de las personas y respetamos su libertad, comprometiéndonos a promover un ambiente de trabajo que respete a cada colaborador como individuo y como miembro importante de nuestro equipo.

Acorde con este compromiso y con la importancia que le otorgamos al respeto por la persona, nos comprometemos a proporcionar un ambiente de trabajo libre de discriminación por razones de género, estado civil, edad, religión, raza, opinión política, clase social y económica, idioma, dialecto, origen étnico, nacionalidad, preferencia sexual, enfermedad o discapacidad.

Nos relacionamos con nuestros compañeros de trabajo sin distinciones de área o nivel, basados en un trato de total respeto, honestidad y dignidad, valorando a las personas y las diferencias culturales y de opinión existentes entre nosotros. En consecuencia, propiciamos la igualdad de oportunidades para todos.

La administración del Código de Ética corresponde propiamente a las siguientes personas o entidades:

- Departamento de Desarrollo Humano
- Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia está conformado por representantes de las siguientes áreas: Administración y Finanzas, Jurídico, Centros Comerciales Eficientes y Desarrollo Humano.

Es responsabilidad del departamento de Desarrollo Humano y del Comité de Vigilancia asegurarse de la debida difusión y aplicación de este Código de Ética.

Política de Sostenibilidad

La política de sostenibilidad tiene por objetivo establecer los lineamientos necesarios para que Acosta Verde opere de forma sostenible, tal como lo dicta la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, siendo agentes de desarrollo, causando impactos positivos y generando valor a todos los grupos de interés, lo cual se logrará garantizando que nuestras actividades y operaciones se alineen al cumplimiento del Plan Estratégico ASG (Ambiental, Social y Gobierno Corporativo) de la Compañía.

Política de Derechos Humanos

Acosta Verde tiene el compromiso de respetar y promover los derechos humanos, cumpliendo así los estándares nacionales e internacionales, buscando garantizar que estos se cumplan, a la vez que ejerce la debida diligencia identificando, previniendo y mitigando los posibles impactos vinculados con los colaboradores, visitantes, arrendatarios, proveedores, socios y la comunidad donde opera.

Política de Diversidad, Equidad e Inclusión

Esta política tiene por objetivo establecer los lineamientos necesarios para promover una cultura de respeto a la Diversidad, equidad e Inclusión en la Compañía garantizando la no Discriminación, la igualdad y respeto a las personas, tanto al interior, como en las relaciones con todos los grupos de interés, armonizada con lo establecido en la fracción III del Artículo 1º de la Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación (LFPED).

1.5 Vínculos de parentesco

Salvo por el parentesco por consanguinidad en primer grado entre nuestro Fundador y Presidente de nuestro Consejo de Administración y nuestro Director General, no existen vínculos parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil entre cualquiera de los miembros del Consejo de Administración y/o nuestros funcionarios y directivos relevantes (incluyendo, según corresponda en cada caso, a sus cónyuges y concubinas o concubinarios).

1.6 Accionistas

Los únicos accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la Compañía son el señor Jesús Acosta Verde, Equity International y Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de administrador de cuenta de tercero.

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de Acciones a la fecha del presente reporte anual, contemplando únicamente el capital social efectivamente suscrito y pagado de la Emisora a esta fecha:

Accionista	Serie A Capital Variable	Serie B Capital Fijo	Total Fijo y Variable	% ⁽¹⁾
Familia Acosta Verde ⁽²⁾	16,558,349	718	16,559,067	27.58%
Equity International	20,575,803	887	20,576,690	34.27%
Gran Público Inversionista	22,899,189	- - -	22,899,189	38.15%
TOTAL	60,033,332	1,605	60,034,937	100.00%

Notas:

- ⁽¹⁾ Porcentajes de tenencia redondeados.
- ⁽²⁾ Miembro propietario del Consejo de Administración.

De acuerdo con la información proporcionada a la Emisora por sus consejeros y directivos relevantes, nuestros consejeros y directivos Jesús Adrián Acosta Castellanos, Diego Acosta Castellanos, Jose María Garza Treviño, Fernando Gerardo Chico Pardo, Federico Chávez Peón Mijares y Fernando Pacheco Lippert, son, de manera individual, accionistas de la emisora, con una tenencia, directa e indirecta, superior al 1%, pero menor al 10% de nuestro capital social en circulación.

Salvo por lo descrito en esta sección, ninguna otra persona física o moral, incluyendo gobiernos extranjeros, tiene una participación accionaria superior al 10.0% del capital social de la Compañía.

En la medida en que es del conocimiento de la Emisora, a la fecha del presente reporte anual no hay compromisos que impliquen un cambio de Control de la Emisora.

⁽¹⁾ Políticas internas relevantes disponibles en: https://www.grupoav.com/wp_asg_gobierno_corporativo.php?v=7

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Salazar Lomelín Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
Otros			
Consejo de Administración			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
			Participación accionaria (en %)

Ejercicio 2022	Consejero	8	
Información adicional			

Rodríguez Mendivil Paulino José			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	SI
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Ejercicio 2022		Consejero	8
Información adicional			

Astaburuaga Sanjinés Javier Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Ejercicio 2022		Consejero	8
Información adicional			

Contis David			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
Otros			
Consejo de Administración Y Comité de Inversión			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Ejercicio 2022		Consejero	7
Información adicional			

Garza Zambrano Francisco Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	
Otros			
Consejo de Administración			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Ejercicio 2022		Consejero	4
Información adicional			

--

Patrimoniales [Miembro]

Chico Pardo Fernando Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
Otros			
Consejo de Administración			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Ejercicio 2022		Miembro Propietario	4
Participación accionaria (en %)			
Información adicional			

Chavez Peón Mijares Federico			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
			SI
Otros			
Consejo de Administración			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Ejercicio 2022		Miembro Propietario	4
Participación accionaria (en %)			
Información adicional			

Acosta Castellanos Jesús			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
			SI
Otros			
Consejo de Administración			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Ejercicio 2022		Director General	23
Participación accionaria (en %)			
0.0315			
Información adicional			

Acosta Castellanos Diego			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
Otros			
Consejo de Administración			

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2022	Suplente	20	0.0328
Información adicional			

Kost Adam			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
Otros			
Comité de Nominaciones			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2023	Suplente	1	
Información adicional			

Heneghan Thomas P.			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2022	Suplente	2	
Información adicional			

Pacheco Lippert Fernando Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
Otros			
Consejo de Administración			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2022	Suplente	4	
Información adicional			

Enrich Liñero Juan Ignacio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
			SI
Otros			
Consejo de Administración			

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2022	Suplente	4	
Información adicional			

Acosta Verde Jesús			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
		SI	
Otros			
Consejo de Administración			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2022	Fundador y Presidente del Consejo de Administración	53	0.1414
Información adicional			

Garza Treviño José María			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
		SI	
Otros			
Consejo de Administración			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2022	Miembro Propietario	8	0.0688
Información adicional			

Rae Reichenbach Lisa			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
		SI	
Otros			
Consejo de Administración, Comité de Compensación, Comité de Inversión y Comité de Nominaciones			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2022	Miembro Propietario	8	
Información adicional			

Castillo Badia Enrique Alejandro			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
		SI	

Otros			
Consejo de Administración, Comité de Compensación y Comité de Inversión			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-05-19			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2022	Miembro Propietario	2	
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres como consejeros: 0

Porcentaje total de mujeres como consejeros: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Para información sobre nuestras políticas, favor de consultar la sección “*Administradores y Accionistas – 1.4 Políticas internas relevantes*” del presente reporte anual.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

El AV Fund, L.P.	
Participación accionaria (en %)	0.3427
Información adicional	

Acosta Verde Jesús	
Participación accionaria (en %)	0.1414
Información adicional	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

El AV Fund, L.P.	
Participación accionaria (en %)	0.3427

Información adicional	
Acosta Verde Jesús	
Participación accionaria (en %)	0.1414
Información adicional	
Garza Treviño José María	
Participación accionaria (en %)	0.0688
Información adicional	
Acosta Castellanos Jesús Adrián	
Participación accionaria (en %)	0.0315
Información adicional	
Acosta Castellanos Diego	
Participación accionaria (en %)	0.0328
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se incluye un breve resumen de ciertas cláusulas de los estatutos sociales de la Emisora que estarán en vigor tras la inscripción de las Acciones en el RNV. El resumen previsto a continuación no pretende ser exhaustivo por lo que sugiere revisar también el texto completo de éstos. Los términos utilizados con mayúscula inicial en el siguiente resumen y no definidos expresamente en el presente reporte anual tendrán los significados que se les atribuyen en nuestros estatutos sociales.

Descripción General

La Sociedad se constituyó el 15 de noviembre de 2001, mediante la escritura pública número 4,284, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública número 113 del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de del Estado de Nuevo León, bajo el número 12836, Volumen 2, de fecha 20 de diciembre de 2001, como una sociedad anónima de capital variable bajo la denominación social Valores Integrales Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Mediante las Resoluciones de Accionistas, mismas que fueron protocolizadas mediante la escritura pública número 91,247, de fecha 23 de septiembre de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número 1 de Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 027474, los Accionistas aprobaron, entre otros asuntos, la implementación del régimen societario de sociedad anónima bursátil de capital variable y la consecuente modificación integral a los estatutos sociales de la Sociedad.

Usted puede obtener una copia de nuestros estatutos sociales vigentes de la CNBV o de la BMV a través de la página www.bmv.com.mx.

Objeto Social

El objeto social de la Sociedad es:

1. participar como socio, accionista o inversionista en todo tipo de negocios, sociedades, asociaciones,

fideicomisos o entidades de cualquier tipo, con o sin personalidad jurídica, sean mercantiles o de cualquier otra naturaleza, conforme a las leyes de cualquier jurisdicción e independientemente de su denominación, ya sea al momento de su constitución o mediante la adquisición de acciones, partes sociales u otro tipo de intereses, como quiera que se denominen, así como vender, ceder, transferir, negociar, pignorar, gravar o de otra manera disponer de dichas acciones, partes sociales u otro tipo de intereses;

2. adquirir, por cualquier medio legal, cualquier clase de activos, acciones, partes sociales, participaciones o intereses en toda clase de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones, sociedades, fideicomisos o entidades de cualquier tipo, independientemente de su denominación, sean mexicanas o extranjeras, al momento de su constitución o en un tiempo ulterior, así como vender, ceder, transferir, negociar, gravar o de otra manera disponer de o pignorar dichos activos, acciones, participaciones o intereses;
3. participar en todo tipo de intermediación y correduría de inmuebles y aceptar las facultades otorgadas por terceros para realizar dichas transacciones;
4. adquirir, comprar, vender, disponer, arrendar, subarrendar, rentar, poseer, intercambiar, usar, gozar, disfrutar, licenciar, explotar, otorgar en comodato, gravar o administrar cualquier clase de bienes muebles o inmuebles, y ejercitar toda clase de derechos relacionados con bienes muebles o inmuebles; desarrollar, operar, administrar, ceder, comercializar y realizar cualquier actividad relacionada con todo tipo de proyectos inmobiliarios para la venta o renta y de todo tipo de edificaciones, incluyendo, sin limitar, industriales, residenciales, comerciales, oficinas, hoteles, y de uso mixto, ya sea en México o en el extranjero;
5. emitir, suscribir, aceptar, endosar, avalar, adquirir, vender, permutar, gravar y, en general, negociar u operar cualquier tipo de títulos de crédito, incluyendo certificados bursátiles, notas, bonos, papel comercial, obligaciones, certificados de participación, pagarés, como quiera que se denominen e independientemente de las leyes que los rijan, con la facultad para obligarse cambiariamente por terceros y llevar a cabo cualquier tipo de transacciones de créditos y garantías;
6. emitir y colocar acciones representativas del capital social de la Sociedad, ya sea de manera pública o privada, previa autorización de las autoridades u organismos competentes en caso de ser necesario y de conformidad con la LMV, la LGSM, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las disposiciones de carácter general que para tal efecto emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o las demás disposiciones legales aplicables vigentes al momento de la emisión y colocación, tanto en los mercados de valores nacionales como extranjeros;
7. emitir y colocar títulos opcionales a los que se refieren los artículos 65, 66 fracción I, 67 y demás aplicables de la LMV, ya sea de manera pública o privada y respecto de las acciones representativas de su capital social o de cualesquiera otros activos subyacentes, previa autorización de las autoridades u organismos competentes, en caso de ser necesario y de conformidad con la LMV, la LGSM, la Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos, las disposiciones de carácter general que para tal efecto emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o las demás disposiciones legales aplicables vigentes al momento de la emisión y colocación, tanto en los mercados de valores nacionales o extranjeros, o asumir como causahabiente universal por cualquier título, los derechos y las obligaciones relacionadas con cualquier otra emisión de títulos opcionales a los que se refieren los artículos 65, 66 fracción I, 67 y demás aplicables de la LMV;
8. emitir y colocar títulos de crédito, instrumentos de deuda o cualquier otro valor, ya sea de manera pública o privada, previa autorización de las autoridades u organismos competentes en caso de ser necesario y de conformidad con la LMV, la LGSM, la Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos, las disposiciones de carácter general que para tal efecto emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o las demás disposiciones legales aplicables vigentes al momento de la emisión y colocación, tanto en los mercados de valores nacionales o extranjeros;
9. emitir cualesquier acciones no suscritas, que conserve en tesorería, para su posterior colocación de

conformidad con el artículo 53 de la LMV y las disposiciones legales aplicables vigentes al momento de la emisión;

10. adquirir sus propias acciones, de conformidad con la legislación aplicable vigente al momento de la adquisición;
11. celebrar toda clase de acuerdos, actos jurídicos, contratos, convenios, instrumentos y documentos, conforme a las leyes de cualquier jurisdicción e independientemente de su denominación, incluyendo sin limitación alguna, intermediación, compraventa, suministro, distribución, remesa, agencia, fideicomiso, comisión, hipoteca, fianza, depósito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, coinversión y asociación;
12. otorgar, administrar, operar, adquirir y enajenar toda clase de derechos de crédito en favor de cualquier individuo o persona moral;
13. prestar y recibir todo tipo de servicios directa y/o indirectamente a través de terceros, y con todo tipo de personas físicas y morales, incluyendo dependencias gubernamentales, dentro de México o en el extranjero incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, servicios de personal relacionados con actividades tales como: ventas, ingeniería, reparación y/o mantenimiento, inspección, asesoría técnica, administración, consultoría, supervisión, control, salubridad, seguridad, contabilidad, finanzas, capacitación, investigación, operación, desarrollo y mensajería;
14. realizar, por sí mismo o a nombre de terceros, la capacitación, investigación o programas de desarrollo, de cualquier naturaleza, necesarios o convenientes;
15. garantizar cualquier tipo de obligaciones, propias o de terceros, en cualquier forma, mediante el otorgamiento de garantías reales o personales, incluyendo constituirse como obligado solidario o fiador, así como el otorgamiento de avales o la celebración de fideicomisos, o por cualquier otro medio y conforme a la legislación de cualquier jurisdicción;
16. celebrar cualquier tipo de operaciones financieras derivadas de cualquier naturaleza, de conformidad con la legislación aplicable en cualquier jurisdicción, independientemente de su denominación, moneda, su forma de liquidación. de los activos subyacentes de que se trate o de cualquier otra de sus características;
17. abrir, administrar o cancelar cuentas bancarias, de inversión y cualesquiera otras cuentas;
18. adquirir, poseer, usar, registrar, renovar, ceder y disponer toda clase de patentes, marcas, nombres comerciales, franquicias y todo tipo de derechos de propiedad industrial e intelectual, de conformidad con la legislación aplicable en cualquier jurisdicción, independientemente de su denominación;
19. solicitar, obtener, licenciar, ceder, usar, explotar y disponer, conforme a sus términos, de cualquier tipo de permiso, licencia, concesión, franquicia y/o autorización, independientemente de su denominación, emitidas por autoridades de cualquier nivel, mexicanas y extranjeras, y llevar a cabo todos los actos relacionados con dichos permisos, licencia, concesión, franquicia y/o autorización;
20. actuar como apoderado legal, representante, intermediario, beneficiario comisionista, mediador, gestor o en cualquier otra capacidad en favor de cualquier persona física o moral;
21. en general, celebrar y llevar a cabo, dentro de México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de terceros, con personas físicas o morales, incluyendo cualquier dependencia gubernamental, toda clase de contratos, convenios o actos, ya sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles, o de cuales quiera otra naturaleza, según sea necesario o conveniente; y
22. en general, realizar cualesquiera actos requeridos o permitidos por la legislación aplicable, en cualquier

jurisdicción.

Capital Social

El capital social de la Sociedad es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro de la Sociedad es la cantidad de \$95,524.00, representado por 1,605 acciones Serie "B", ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. La parte variable del capital social es ilimitada y estará representada por acciones, Serie "A", las cuales serán ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, y conferirán iguales derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Las acciones representativas del capital social podrán ser suscritas y pagadas tanto por personas físicas y morales mexicanas como por personas físicas y morales extranjeras, así como cualesquiera otras entidades extranjeras, tengan o no personalidad jurídica. La Asamblea General Ordinaria de Accionistas podrá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la LMV, aprobar la emisión de: (i) otros tipos de acciones, incluyendo aquellas que confieran derechos especiales o limitados a sus tenedores o que les impongan obligaciones adicionales y/o (ii) valores respecto de dichas acciones.

La totalidad de acciones en las que se divide el capital social será de libre suscripción.

Cada serie de acciones otorga los mismos derechos y obligaciones, incluyendo los derechos patrimoniales, por lo que todos los accionistas participarán de la misma manera, sin distinción alguna, en cualquier dividendo, reembolso, amortización o distribución de cualquier naturaleza en los términos de los presentes estatutos sociales.

No obstante lo anterior y previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Sociedad podrá emitir acciones sin derecho de voto, con limitantes a derechos corporativos o con voto restringido, siempre y cuando dichas acciones no excedan del 25% del capital social que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores considere como colocado entre el gran público inversionista, en la fecha de la oferta pública correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54 de la LMV o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones legales aplicables.

Las acciones sin derecho a voto no contarán en la determinación del quórum necesario para la instalación de la Asamblea General de Accionistas. Las acciones de voto limitado o voto restringido computarán únicamente para determinar el quórum necesario para la instalación de asambleas a las que deban ser convocados para ejercer su derecho a voto o las asambleas especiales.

Las resoluciones adoptadas en cualquier Asamblea General de Accionistas en la que se apruebe la emisión de acciones sin derecho de voto o con voto limitado o voto restringido, deberá establecer los derechos, limitaciones, restricciones y demás características que le correspondan a las mismas.

Aumentos de Capital

Los aumentos de capital social se efectuarán por resolución de la Asamblea General de Accionistas.

Los aumentos del capital social en la parte fija se aprobarán mediante resolución adoptada en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, con la correspondiente reforma de los presentes estatutos sociales, protocolizando dicha acta ante notario o corredor público, inscribiendo dichas modificaciones en el folio mercantil que corresponda a la Sociedad en el Registro Público de Comercio del domicilio social de la Sociedad. Los aumentos del capital social en su parte variable se aprobarán mediante resolución adoptada en Asamblea Ordinaria de Accionistas, debiendo en su caso protocolizar la misma ante fedatario público, pero sin necesidad de inscribir la escritura pública respectiva en el folio mercantil que corresponda en el Registro Público de Comercio de domicilio de la Sociedad.

En dichas Asambleas, según corresponda, se tomarán cualesquiera acuerdos a efecto de fijar los términos y condiciones en los que dicho aumento de capital se deberá realizar, facultad que podrá delegar a su vez al Consejo de Administración.

Adicionalmente, se podrán llevar a cabo aumentos en el capital social que se deriven de la capitalización de cuentas de capital contable de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables, mediante pago en efectivo o en especie, por capitalización de pasivos o por cualquier otro medio permitido por la legislación aplicable. En los aumentos por capitalización de cuentas del capital contable, todas las acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les corresponda del aumento, sin que sea necesario emitir nuevas acciones que lo representen.

Los aumentos del capital social se deberán inscribir en el Libro de Registro de Variaciones de Capital, que la Sociedad deberá abrir y mantener en términos de lo establecido en el artículo 219 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables.

Los accionistas en proporción al número de acciones de las que sean titulares al momento de decretarse el aumento de que se trate, gozarán del derecho de preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o pongan en circulación para representar el aumento que corresponda. Lo anterior en el entendido que dicho derecho de preferencia podrá ejercerse dentro del plazo que determine la Asamblea General de Accionistas que decreta el aumento, el cual, en ningún caso, podrá ser menor a 15 días naturales contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación del aviso correspondiente en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía. Los accionistas no tendrán el derecho de suscripción preferente a que se hace mención en este artículo en relación con las acciones (i) que se emitan con motivo de la fusión o una combinación similar de la Sociedad, independientemente del carácter que tenga la Sociedad y de la legislación aplicable, (ii) que se emitan para la conversión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad o como consecuencia de dicha conversión, (iii) que se emitan para su oferta pública en términos del artículo 53 de la LMV y del artículo séptimo de estos estatutos sociales, (iv) que sean acciones propias adquiridas en los términos del artículo octavo de estos estatutos sociales y se coloquen de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la LMV, (v) que se emitan como dividendos en acciones o divisiones de acciones, (vi) que se emitan para suscripción en el contexto de planes o programas de acciones para empleados aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas y (vii) que se emitan para la capitalización de pasivos o como resultado de cualquier pago en especie.

Una vez vencido el plazo a que hace referencial párrafo inmediato anterior, y aún queden acciones pendientes de suscripción, éstas podrán ser ofrecidas para su respectiva suscripción y pago, sin la participación de un intermediario, (i) al precio y bajo los términos y condiciones en las que fueron ofrecidas a los accionistas, según lo determine la Asamblea General de Accionistas correspondiente que hubiere decretado el aumento de capital, o (ii) si así lo hubiere resuelto la propia Asamblea, en cualesquiera otros términos que determine el Consejo de Administración, siempre que no sean más favorables que aquellos a los que fueron ofrecidas las acciones a los accionistas.

Si de cualquier manera las acciones no son suscritas, las mismas podrán ser conservadas por la Sociedad en su tesorería o en su defecto podrán ser canceladas, previa reducción del capital social según lo determine la Asamblea General de Accionistas en la medida en que sea necesario.

Disminuciones de Capital

El capital social de la Sociedad solo podrá ser disminuido, mediante acuerdo de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, en los términos del presente artículo, salvo por (i) la separación de accionistas a que hace referencial artículo 206 de la LGSM o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones legales aplicables; y (ii) la adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad de conformidad con los presentes estatutos sociales y la LMV y demás disposiciones legales aplicables.

La disminución en la parte fija del capital social de la Sociedad, se realizará mediante acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, llevando a cabo la reforma de estatutos correspondiente, protocolizando dicha acta ante notario público, inscribiendo dichas modificaciones en el folio mercantil que corresponda a la Sociedad en el Registro Público de Comercio del domicilio social de la Sociedad. Por otra parte la disminución de capital social en la parte variable se deberá decretar mediante acuerdo tomado en Asamblea General Ordinaria de Accionistas, la cual deberá ser protocolizada ante fedatario público, sin necesidad de inscribir los acuerdos en el folio mercantil que

corresponda a la Sociedad en el Registro Público de Comercio del domicilio social de la Sociedad; en el entendido que cuando los accionistas ejerzan su derecho de separación en términos del artículo 206 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo o cuando se trate de las disminuciones que resulten de la adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad, no se requerirá resolución de la Asamblea General de Accionistas.

La disminución del capital social podrá ser decretada para absorber pérdidas en caso de que cualquier accionista ejerza su derecho de separación en términos del artículo 206 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables, así como resultado de la recompra de acciones propias de la Sociedad de conformidad con estos estatutos sociales, o en cualquier otro caso permitido conforme a la legislación aplicable.

Las disminuciones del capital para absorber pérdidas se efectuarán proporcionalmente entre todas las acciones representativas del capital social, sin que sea necesario cancelar acciones, en virtud de que éstas no expresan valor nominal.

Los accionistas que sean titulares de valores que correspondan a la parte variable del capital social, no podrán ejercer su derecho de retiro a que hace referencial artículo 220 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la LMV o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones legales aplicables.

Todas las disminuciones de capital deberán ser inscritas en el Libro de Registro de Variaciones de Capital a que hace referencial artículo 219 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables, excepto por las disminuciones que se deriven de la adquisición de acciones por parte de la Sociedad.

Asambleas de Accionistas

La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. Las Asambleas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias, pudiendo también celebrarse Asambleas Especiales, y se celebrarán siempre en el domicilio social, salvo caso fortuito o causa de fuerza mayor.

Las Asambleas Extraordinarias de Accionistas se celebrarán para tratar cualquiera de los asuntos a que se refiere el artículo 182 de la LGSM, los artículos 48, 53 y 108 de la LMV, o cualesquiera otras disposiciones que las sustituyan de tiempo en tiempo, así como los mencionados en el artículo décimo octavo de los presentes estatutos sociales. Todas las demás Asambleas serán Asambleas Ordinarias de Accionistas, incluyendo las que traten de aumentos o disminuciones de la parte variable del capital social.

Las Asambleas Especiales serán las que se reúnan para tratar asuntos que puedan afectar los derechos de una sola serie de acciones y estarán sujetas a las disposiciones aplicables a las Asambleas Generales Extraordinarias, en cuanto a quórum de asistencia, votación y formalización de actas.

La Asamblea Ordinaria de Accionistas se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los 4 meses siguientes a la clausura del ejercicio social, con el propósito de tratar los asuntos incluidos en el Orden del Día correspondiente, los asuntos mencionados en el artículo 181 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, así como los siguientes:

1. Discutir, aprobar o modificar los informes de los Presidentes del o de los comités que ejerzan las funciones de auditoría y prácticas societarias.
2. Discutir, aprobar o modificar el informe del Director General, conforme a los artículos 28, fracción IV, y 44, fracción XI, de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables.

3. Discutir, aprobar o modificar el informe del Consejo de Administración en términos del inciso b) del artículo 172 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo.
4. Conocer la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General.
5. Aprobar cualquier política de distribución de utilidades y decidir sobre la aplicación de utilidades y aprobar pagos de dividendos por parte de la Sociedad.
6. Nombrar o remover a los miembros del Consejo de Administración, al Secretario y, en su caso, al Prosecretario del Consejo de Administración y al presidente del o de los comités que ejerzan las funciones de auditoría y prácticas societarias.
7. Calificar a los Consejeros que tengan el carácter de independientes.
8. En su caso, aprobar cualquier política de recompra de valores emitidos por la Sociedad y designar el monto máximo de recursos corporativos que podrá destinarse a la recompra de valores emitidos por la Sociedad.
9. Aprobar las operaciones que pretenda llevar a cabo la Sociedad en el lapso de un ejercicio social cuando dichas operaciones o una serie de operaciones consideradas de manera conjunta con base en ciertas características comunes (según lo determina la LMV) representen un monto equivalente o superior al 20% de los activos consolidados de la Sociedad, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior; en el entendido que en dichas Asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido.
10. Cualquier otro asunto que deba ser tratado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de conformidad con la legislación aplicable o que no sea reservado específicamente para una Asamblea General Extraordinaria.

Las Asambleas Generales Extraordinarias deberán tratar cualquiera de los supuestos mencionados en el artículo 182 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo. Adicionalmente, tratarán cualquiera de los asuntos que se enlistan a continuación:

1. Aumento del capital social en los términos del artículo 53 de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo.
2. Cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas del capital de la Sociedad o de los títulos que las representen.
3. Reforma de los estatutos sociales de la Sociedad.
4. Amortización por parte de la Sociedad de acciones del capital social con utilidades repartibles y emisión de acciones de goce o de voto limitado, preferentes o de cualquier clase distinta a las ordinarias.
5. Los demás asuntos para los que la legislación aplicable o los estatutos sociales expresamente exijan un quórum especial.

Las Asambleas Generales de Accionistas podrán ser convocadas por el Consejo de Administración o por cualquiera del o de los comités que ejerzan las funciones de auditoría y prácticas societarias, para efectos de lo previsto en el artículo 42, fracciones I y II, incisos c) y n), respectivamente. Los tenedores de acciones con derecho de voto, por cada 10% de tenencia del capital social que representen en lo individual o de manera conjunta, podrán solicitar al Presidente del Consejo de Administración o de cualquiera de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría, que se convoque a una Asamblea General de Accionistas conforme a lo establecido en el artículo 50 de la LMV.

Adicionalmente, el tenedor de una acción podrá pedir que se lleve a cabo una asamblea cuando se cumpla con alguno de los supuestos establecidos en el artículo 185 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables. Si no se hiciera la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Sociedad, lo hará a petición de cualquier accionista interesado, quien deberá acreditar la titularidad de sus acciones para este propósito.

Las convocatorias para las Asambleas Generales de Accionistas deberán publicarse en el sistema electrónico que la Secretaría de Economía estableció para dichos efectos, y podrán publicarse en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio social de la Sociedad, con cuando menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en la que se pretenda llevar a cabo la Asamblea correspondiente, en los términos del artículo 186 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables.

Desde la fecha de la convocatoria hasta la fecha en la que se lleve a cabo la Asamblea correspondiente la Sociedad pondrá a disposición de los accionistas, en las oficinas de la Sociedad y de forma inmediata y gratuita, toda la información que considere necesaria para dicha Asamblea, incluyendo los formularios a que hace referencia la fracción III del artículo 49 de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables.

Las Asambleas Generales de Accionistas podrán ser celebradas sin previa convocatoria en el caso que la totalidad de las acciones representativas del capital social con derecho a voto o de la serie de acciones de que se trate (tratándose de Asambleas Especiales) estuvieren presentes o representadas en el momento de la votación.

No obstante lo anterior y de conformidad con el segundo párrafo del artículo 178 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables, los accionistas por unanimidad podrán tomar resoluciones tomadas fuera de Asamblea, las cuales tendrán la misma validez y eficacia como si hubieran sido tomadas en Asamblea General de Accionistas, siempre y cuando los acuerdos sean por escrito.

Los accionistas podrán hacerse representar en las Asambleas Generales de Accionistas por un apoderado que cuente con poder otorgado conforme a los formularios a que hace referencia la fracción III del artículo 49 de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables, y por mandatos o poderes otorgados conforme a la legislación común.

Para ser admitidos en las Asambleas Generales de Accionistas, los accionistas deberán estar debidamente inscritos en el Libro de Registro de Acciones que la Sociedad debe llevar de acuerdo a lo establecido en el artículo 128 de la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables, o, en su caso, presentar las constancias emitidas por S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o cualquier otra institución que actúe como depositaria de valores en términos de lo establecido en la LMV.

Las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, por la persona que designe la Asamblea por mayoría de votos de las acciones presentes.

El Secretario no miembro del Consejo de Administración o, en su caso, el Prosecretario actuarán como Secretario de las Asambleas Generales de Accionistas y, en su ausencia, lo hará la persona designada por la Asamblea por mayoría de votos de las acciones presentes.

El Presidente de la Asamblea nombrará uno o más escrutadores de entre los accionistas, representantes de accionistas o invitados presentes en la Asamblea de que se trate, quienes determinarán la existencia o falta de quórum, y contarán los votos emitidos cuando el Presidente de la Asamblea así lo requiera.

El Acta de Asamblea que corresponda será elaborada por el Secretario y será firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea, y la lista de asistencia será elaborada y firmada por la o las personas que hayan actuado como

escrutadores. Todo registro de las Asambleas que no se declararon instaladas por falta de quórum también deberán firmarse por sus respectivos Presidentes, Secretarios y escrutadores.

Las Asambleas Ordinarias de Accionistas se considerarán legalmente instaladas, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 50% de las acciones en circulación representativas del capital social de la Sociedad, y sus resoluciones serán válidas cuando hayan sido tomadas por mayoría simple de las acciones con derecho a voto representadas y presentes en dicha Asamblea. En caso de segunda o ulteriores convocatorias, las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas serán consideradas legalmente instaladas cualquiera que sea el número de las acciones presentes o representadas en dicha Asamblea y los acuerdos deberán ser tomados por mayoría simple de las acciones con derecho a voto representadas y presentes en dicha Asamblea.

Las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas se considerarán legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas o presentes cuando menos el 75% de las acciones en circulación representativas del capital social de la Sociedad en dicha Asamblea. En caso de segunda o ulteriores convocatorias, las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas serán consideradas legalmente instaladas si están representadas o presentes más del 50% de las acciones en circulación representativas del capital social de la Sociedad en dicha Asamblea.

Los acuerdos tomados por una Asamblea General Extraordinaria, independientemente de si fue instalada como resultado de primera, segunda o ulterior convocatoria, serán válidos si son tomados por más del 50% de las acciones en circulación representativas del capital social de la Sociedad, salvo por (1) lo previsto en el artículo décimo octavo, inciso (b), de los presentes estatutos sociales, en cuyo caso se requerirá el voto favorable del 95% de las acciones en circulación representativas del capital social de la Sociedad, y (2) lo previsto en el artículo décimo octavo, inciso (c), de los presentes estatutos sociales, siempre que (A) impliquen una modificación al artículo vigésimo cuarto de estos estatutos sociales, en cuyo caso se requerirá el voto favorable del 90% de las acciones en circulación representativas del capital social de la Sociedad, o (B) estipulen medidas tendientes a prevenir la adquisición de valores que otorguen el control (según dicho término se define en la LMV) de la Sociedad, en cuyo caso se requerirá que sean aprobadas en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la cual no haya votado en contra el 5% o más del capital social representado por los accionistas presentes.

Las actas de las Asambleas Generales de Accionistas y las resoluciones de accionistas adoptadas por unanimidad fuera de Asamblea, según sea el caso, serán transcritas en el Libro de Actas de Asamblea. De cada Asamblea o resoluciones unánimes se formará un expediente en el que se conservarán ejemplares del acta, la lista de asistencia (que deberá ser firmada por cada uno de los asistentes), las cartas poder, copia de las convocatorias, si las hubiere, y los documentos sometidos a consideración de los accionistas, tales como informes del Consejo de Administración, estados financieros de la Sociedad y otros documentos relevantes.

Cuando la transcripción de algún acta de Asamblea o de las resoluciones de accionistas adoptadas por unanimidad fuera de Asamblea no pueda ser registrada en el Libro de Actas de Asamblea, las mismas serán protocolizadas ante notario público en México.

Las actas de las Asambleas Generales de Accionistas, así como las constancias respecto de aquellas Asambleas que no se hubieran podido celebrar por falta de quórum, serán firmadas por el presidente y Secretario de dicha Asamblea.

Consejo de Administración

La administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración. El Consejo de Administración estará integrado por un máximo de 11 miembros, conforme lo resuelva la Asamblea General de Accionistas correspondiente, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser independientes, en términos de lo dispuesto por los artículos 24 y 26 de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables.

Por cada consejero propietario se podrá designar a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter.

Se entenderá por consejeros independientes, a aquellas personas seleccionadas por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, que cumplan con los requisitos contemplados por el artículo 26 de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y por cualquier otra disposición que emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Corresponderá a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas calificar la independencia de los consejeros. Por su parte la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, previo derecho de audiencia de la Sociedad y del consejero de que se trate, podrá objetar la calificación de independencia de algún consejero, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia, dentro de un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la notificación que haga la Sociedad.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano, según lo dispuesto en el artículo 26 de la LMV.

Los miembros del Consejo de Administración podrán o no ser accionistas de la Sociedad y en todo momento deberán tener capacidad legal para ejercer su encargo y no estar inhabilitados para ejercer el comercio. En todo momento se deberá observar lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 24 de la LMV

Los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo un año y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere terminado el plazo de un año para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo, sin estar sujetos a lo dispuesto en el artículo 154 de la LGSM o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables.

El Consejo de Administración podrá designar Consejeros provisionales, sin intervención de la Asamblea General de Accionistas, en los casos en que hubiere concluido el plazo de designación del Consejero, el Consejero hubiere renunciado, sea incapaz o fallezca. La Asamblea General de Accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los Consejeros sustitutos en la Asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Lo anterior en el entendido que los miembros del Consejo de Administración únicamente podrán ser removidos por acuerdo de la Asamblea General de Accionistas.

Salvo por el Presidente del Consejo de Administración y los Consejeros Independientes, y por lo aprobado por la Asamblea General de Accionistas, los miembros propietarios o suplentes del Consejo de Administración no tendrán derecho a remuneración por el ejercicio de su encargo, pero tendrán derecho a que se les reembolsen todos los gastos y viáticos razonables y documentados en que incurran en relación con las sesiones del Consejo de Administración y de los comités a las que acudan.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad serán designados por mayoría simple de votos de los accionistas de la Sociedad en una Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

No obstante lo anterior, se respetarán los derechos de minoría a los que hacen referencia los presentes estatutos sociales, incluyendo, sin limitación, el derecho conferido en el párrafo d) del artículo vigésimo cuarto de los presentes estatutos sociales.

La Asamblea General de Accionistas o el Consejo de Administración, en su defecto, deberán elegir de entre sus miembros al Presidente del Consejo de Administración. A menos que se establezca lo contrario, el Presidente del Consejo de Administración deberá ejecutar y llevar a cabo las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y

del Consejo de Administración sin necesidad de resolución especial alguna, y permanecerá en su cargo hasta entonces la Asamblea General de Accionistas o el Consejo de Administración, en su caso, determinen lo contrario.

De igual manera la Asamblea General Ordinaria de Accionistas o el Consejo de Administración, en su defecto, designará a un Secretario y, de considerarlo conveniente, a un Prosecretario que no formarán parte del Consejo de Administración, pero estarán sujetos a las obligaciones y responsabilidades establecidas en la legislación aplicable.

Las faltas temporales o definitivas en el Consejo de Administración serán cubiertas por los suplentes respectivos.

El Presidente del Consejo de Administración podrá ser de cualquier nacionalidad, presidirá las sesiones del Consejo de Administración y a falta de éste o en su ausencia, dichas sesiones serán presididas por uno de los miembros que los demás asistentes designen por mayoría de votos.

Las Sesiones del Consejo de Administración podrán ser convocadas por el Presidente del Consejo de Administración, o del o de los comités que ejerzan las funciones auditoría y prácticas societarias, por el Secretario no miembro del Consejo de Administración, o por el 25% de los Consejeros por medio de aviso por escrito, incluyendo sin limitar, correo electrónico, a todos los miembros del Consejo de Administración con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Sesión. No será necesaria convocatoria alguna cuando todos los Consejeros se encuentren presentes.

El auditor externo podrá ser convocado para que asista a cualquier sesión del Consejo de Administración con voz pero sin voto, en el entendido que en ningún caso estará presente cuando se traten asuntos que pudieren implicar un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia.

Las Sesiones del Consejo de Administración deberán celebrarse, por lo menos 4 veces durante cada ejercicio social (y por lo menos una vez cada trimestre), en el domicilio de la Sociedad, sin embargo, si así lo determina el Consejo por mayoría de votos, podrán reunirse en otro domicilio o en el extranjero, o incluso realizarse por teléfono o por video conferencia o por cualquier otro medio que permita la participación efectiva y simultánea de sus miembros.

Las actas de las Sesiones del Consejo de Administración serán transcritas en el Libro de Sesiones de Consejo y serán firmadas solamente por el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y el Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad; en el entendido, que todas las personas que hayan asistido a dicha Sesión del Consejo de Administración deberán firmar una lista de asistencia que se incluirá como anexo del acta respectiva. De cada Sesión del Consejo de Administración se formará un expediente en el que se conservarán ejemplares del acta y de las resoluciones unánimes del Consejo de Administración, copia de las convocatorias, si las hubiere, así como toda la documentación relevante en relación con la misma.

Para que las sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente instaladas, deberá estar presente la mayoría sus miembros. El Consejo de Administración adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de sus Consejeros presentes, salvo tratándose de los asuntos que se indican a continuación y que para su aprobación se requerían quórum especiales en términos de este artículo.

Se requerirá la asistencia y el voto favorable de 8 de los 11 miembros propietarios o sus respectivos suplentes del Consejo de Administración para las Sesiones del Consejo de Administración que traten y en su caso, aprueben los siguientes asuntos:

1. la aprobación del apoyo por parte de la Sociedad, en una oferta pública secundaria o de enajenación de las acciones de un accionista (ii) que en lo individual, sea titular de acciones con derecho a voto que representen 10% o más del capital social de la Sociedad, si el apoyo se solicita previo al 7 de febrero del año 2022, o (ii) que en lo individual, sea titular de acciones con derecho a voto que representen menos del 10% del capital social de la Sociedad y, por lo tanto, no reúna los requisitos previstos en el inciso e) del artículo vigésimo cuarto de estos estatutos sociales;

2. la aprobación o modificación del presupuesto anual de la Sociedad, en el entendido que, en caso de desacuerdo en cuanto a la aprobación o modificación del presupuesto anual de la Sociedad para un ejercicio fiscal determinado, el presupuesto anual del ejercicio fiscal inmediato anterior se mantendrá en vigor y se ajustará, (1) a una tasa igual a la tasa anual de inflación en México, con base en las variaciones al Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Diario Oficial de la Federación (o en cualquier otra publicación seleccionada por el Banco de México o el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, según corresponda), durante el ejercicio fiscal anterior; (2) para cubrir el pago de principal, intereses y demás accesorios de cualquier endeudamiento o financiamiento pagadero en el ejercicio fiscal de que se trate y (3) para cubrir cualquiera inversiones en bienes de capital previamente aprobadas por la Sociedad;
3. la inversión que, junto con todas las demás inversiones realizadas o comprometidas durante el año fiscal en el que se realizará la inversión propuesta, exceda en un 5% más la cantidad aprobada para inversiones en el presupuesto anual actual de la Sociedad;
4. ya sea en una sola transacción o en una serie de transacciones relacionadas, la celebración o la realización de una desinversión o cualquier venta de los activos de la Sociedad o de sus subsidiarias que consoliden resultados con la Sociedad, en cada caso, por un monto de más de U.S.\$15,000,000 o su equivalente en moneda nacional;
5. cualquier adquisición u oferta pública de adquisición a ser realizada por la Sociedad o cualquier subsidiaria de la Sociedad, en relación con acciones, partes sociales (u otras participaciones de capital equivalentes), negocios o activos de otra persona (incluso a través de la celebración de una asociación o alianza estratégica) en exceso de U.S.\$5,000,000 o su equivalente en moneda nacional;
6. la emisión, asunción o celebración de, así como el otorgamiento de cualquier garantía relacionada a, cualquier endeudamiento o financiamiento por parte de la Sociedad que pueda causar que la Sociedad tenga una relación de deuda neta a EBITDA igual o mayor a 6 veces. Para efectos de lo anterior, se entenderá por EBITDA las utilidades antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización por los últimos 12 meses, calculadas con base en los estados financieros respecto de los últimos cuatro trimestres aprobados por el Consejo de Administración. La definición de EBITDA incluirá las ganancias operativas menos los gastos de depreciación y amortización (que se incluyen dentro de los gastos operativos);
7. la recompra por parte de la Sociedad de acciones representativas de su propio capital social;
8. la aprobación para que la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias que consoliden resultados con la Sociedad solicite o inicie una declaración de concurso mercantil, así como para aceptar, consentir o allanarse a la solicitud de un concurso mercantil de la Sociedad o cualquiera de dichas subsidiarias presentada por un tercero; y
9. cualquier acuerdo respecto a la compensación del director general (*chief executive officer* o, por sus iniciales en inglés, CEO) de la Sociedad que implique un aumento anual en su compensación mayor (i) al 5% (cinco por ciento) y (ii) a una tasa igual a la tasa anual de inflación en México, con base en las variaciones al Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Diario Oficial de la Federación (o en cualquier otra publicación seleccionada por el Banco de México o el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, según corresponda), durante el ejercicio fiscal anterior.

Se requerirá la asistencia y el voto favorable de 10 de los 11 miembros propietarios o sus respectivos suplentes del Consejo de Administración para las Sesiones del Consejo de Administración que discutan y en su caso, aprueben un cambio en la actividad principal de la Sociedad o sus subsidiarias, para dedicarse a alguna línea de negocio no relacionada con, y adicional a, o distinta de, el sector inmobiliario.

Las resoluciones tomadas fuera de la Sesión de Consejo de Administración, por unanimidad de votos de los Consejeros, serán válidas y legales, siempre que se confirmen por escrito y sean firmadas por todos los Consejeros del Consejo de Administración. El documento en el que conste la confirmación escrita deberá ser enviado al Secretario de la Sociedad, quien transcribirá las resoluciones respectivas en el libro de actas correspondiente, e indicará que dichas resoluciones fueron adoptadas de conformidad con estos estatutos sociales.

El Consejo de Administración tendrá la representación de la Sociedad y por consiguiente, como órgano colegiado, tendrá todas las facultades comprendidas en los poderes generales para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y negocios de la Sociedad y para ejercer actos de dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer, segundo y tercer párrafo de los artículos 2554 y 2587, respectivamente, del Código Civil Federal y de los artículos correlativos de los códigos civiles para las entidades federativas de México en donde se ejercite el presente poder, así como de los demás ordenamientos especiales, ya sean de carácter federal o local, que sean aplicables facultando especialmente al Consejo de Administración sin limitación alguna. Por tanto, representará a la Sociedad ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, de cualquier fuero, sean éstas Civiles, Penales o Administrativas, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de México o en el extranjero. Los poderes antes mencionados incluyen, enunciativa y no limitativamente, facultades para:

1. realizar todas las operaciones y celebrar, modificar y rescindir contratos inherentes a los objetos de la Sociedad;
2. abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias, incluyendo enunciativa y no limitativamente, la autoridad de designar signatarios para girar contrallas;
3. constituir y retirar toda clase de depósitos;
4. nombrar y remover al Director General y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes;
5. otorgar y revocar poderes generales y especiales, para delegar todos sus poderes de manera total o parcial, y podrá otorgar poderes especiales o generales dentro del límite de sus facultades, estando asimismo autorizado para revocar las sustituciones o delegaciones que eventualmente otorgue, salvo aquellas facultades cuyo ejercicio corresponda en forma exclusiva al Consejo de Administración por disposición de la Ley o de estos estatutos sociales, reservándose siempre el ejercicio de sus facultades;
6. establecer y clausurar sucursales, agencias y dependencias de la Sociedad;
7. ejecutar los acuerdos tomados por la Asamblea General de Accionistas;
8. representar a la Sociedad en caso de que tenga un interés o participación en otras sociedades o entidades, así como para comprar o suscribir acciones o partes sociales de las mismas, en el momento de su constitución o en cualquier tiempo ulterior;
9. de manera enunciativa más no limitativa, representar a la Sociedad en juicio de amparo, amparo adhesivo, seguirlo en todos sus trámites y desistirse de ellos, interponer recursos contra sentencias y autos interlocutorios o definitivos, consentir los favorables y pedir su revocación, contestar las demandas que se interpongan en contra de la Sociedad y seguir los juicios por sus demás trámites legales, interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan, reconocer firmas, documentos y redargüir de falsas las que se presenten por la contraria, presentar testigos, tachar y repreguntar a los de la contraria, articular y absolver posiciones, transigir y comprometer en árbitros, recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, sin causa, con causa o bajo protesta de Ley, nombrar peritos, percibir valores, otorgar recibos y finiquitos, formular y presentar denuncias, querellas o acusaciones, coadyuvar con el

Ministerio Público en causas criminales y constituir en parte civil a su representada y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite y legalmente proceda;

10. aceptar a nombre de la Sociedad mandatos de personas físicas y morales nacionales o extranjeras;
11. autorizar a la Sociedad o a sus subsidiarias a constituir garantías reales y personales, así como cualquier afectación fiduciaria para garantizar obligaciones propias o de terceros, y constituirse como deudor solidario, fiador, avalista, y en general como obligado al cumplimiento de obligaciones de terceros y establecer las garantías necesarias para asegurar dicho cumplimiento;
12. aprobar las políticas de información y comunicación para los accionistas y el mercado, entre otros;
13. convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias para tratar los temas que el consejo considere necesarios o convenientes (incluyendo sin limitar, el reparto de utilidades, la recompra de valores emitidos por la Sociedad, la reducción del capital social, el aumento del capital social o la emisión de nuevas acciones), así como Especiales, y para ejecutar sus resoluciones;
14. crear los comités que estime convenientes y designe a los miembros del Consejo de Administración que integrarán dichos comités (con excepción del nombramiento y ratificación de las personas que funjan como Presidente del o de los comités que ejerzan las funciones de auditoría y prácticas societarias, quienes serán designados por la Asamblea General de Accionistas);
15. establecer las estrategias para la conducción del negocio de la Sociedad;
16. ocuparse de los asuntos a que se refiere el artículo 28 de la LMV o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo;
17. aprobar los términos y condiciones para la oferta pública y enajenación de acciones de tesorería de la Sociedad emitidas conforme a lo dispuesto por el artículo 53 de la LMV;
18. designar a la persona o personas encargadas de efectuar la adquisición o colocación de acciones autorizadas por la Asamblea General de Accionistas, conforme al artículo 56 de la LMV, así como los términos y condiciones de tales adquisiciones y colocaciones, dentro de los límites establecidos por la propia LMV y por la Asamblea General de Accionistas e informar a la Asamblea General de Accionistas del resultado, en cualquier ejercicio social, del ejercicio de tales atribuciones;
19. nombrar Consejeros provisionales, conforme a lo dispuesto y permitido por la LMV;
20. aprobar los términos y condiciones del convenio judicial por virtud del cual se tenga la intención de concluir alguna acción de responsabilidad por incumplimiento del deber de diligencia o el deber de lealtad por cualquier Consejero;
21. poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración en materia laboral, en los términos de los dos primeros párrafos del 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y de los artículos correlativos de los códigos civiles para las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos Mexicana en donde se ejercite el presente poder, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la Ley requieran poder o cláusula especial de acuerdo con los artículos 2582 y 2587 del Código Civil para el Distrito Federal y de los artículos correlativos de los códigos civiles para las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos en donde se ejercite el presente poder, facultades que de manera enunciativa más no limitativa incluyen las siguientes: intentar y desistirse de toda clase de recursos, inclusive del juicio de amparo o amparo adhesivo; transigir y comprometer en árbitros; absolver y articular posiciones; recusar; recibir pagos; presentar cualquier clase de denuncias y querellas, incluyendo en materia penal y desistirse de ellas cuando lo permita la ley, otorgar el perdón, en su caso, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, así

como solicitar la reparación del daño; consentir e impugnar competencias territoriales; entablar toda clase de demandas, reconveniones y solicitudes, contestar las que se interpongan en contra de la Sociedad o en la que fuere tercero perjudicado o coadyuvante del Ministerio Público, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación y apelar en cualquier instancia cualquier sentencia o resolución administrativa dictada por cualquier autoridad competente en la que la Sociedad fuera parte o tuviere interés jurídico. Especialmente se delega en el consejo de administración la representación legal y patronal de la Sociedad conforme y para los efectos de los 11, 46, 47, 134 fracción III, 523, 692 fracciones I, II y III, 686, 786, 787, 874, 875, 876, 878, 880, 883, 884 y demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo. El poder que se otorga, la representación legal que se delega y la representación patronal que se confiere, la ejercerá el consejo de administración gozando de las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa mas no limitativa, además de las ya mencionadas en el primer párrafo del presente poder: en general, podrá ejercitar el presente poder para todos y cualesquier asuntos obrero-patronales y ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere la Ley Federal del Trabajo; podrá así mismo comparecer ante Juntas de Conciliación y Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; asimismo, tendrá facultades para celebrar convenios, para tomar toda clase de decisiones; al mismo tiempo podrá actuar como representante de la Sociedad en calidad de administrador, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades.

22. conferir, otorgar, revocar y/o cancelar poderes generales o especiales dentro de sus facultades, otorgando facultades de sustitución y de delegación de los mismos, salvo aquellas facultades cuyo ejercicio corresponda en forma exclusiva al Consejo de Administración por disposición de la Ley o de estos estatutos sociales, reservándose siempre el ejercicio de sus facultades;
23. girar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y en general negociar con cualquier tipo de título de crédito en los términos de los artículos 9, 85, 174 y 196 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y
24. celebrar cualesquiera actos jurídicos necesarios o convenientes para lograr su objeto social.

Comités

La Asamblea General de Accionistas o el Consejo de Administración podrán constituir los comités que consideren necesarios para su operación.

Adicionalmente, el Consejo de Administración, para el desempeño de sus funciones, contará con el auxilio de uno o más comités que lleven a cabo las funciones de auditoría y prácticas societarias de conformidad con lo establecido en la LMV. El o los comités que desarrollen dichas funciones estarán integrados exclusivamente por Consejeros Independientes, y un mínimo de 3 miembros designados por el Consejo de Administración, en términos de lo establecido en el artículo 25 de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables.

El o los comités que lleven a cabo funciones de auditoría y prácticas societarias, y los demás designados conforme al presente artículo, se reunirán de la manera y en las fechas o con la periodicidad que determine cada uno de ellos en la primera o en la última sesión que celebre durante cada ejercicio social (en este último caso con respecto al calendario de las sesiones a ser celebradas en el ejercicio social siguiente), sin que sea necesario convocar a sus miembros en cada ocasión a sesiones cuya celebración estuviere previamente programada conforme al calendario de sesiones que hubiere aprobado dicho comité, en el entendido que para que las sesiones de los comités se consideren legalmente instaladas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y las resoluciones deberán ser aprobadas por el voto favorable de la mayoría de los miembros del comité de que se trate.

Adicionalmente, cada comité sesionará cuando así lo determine el Presidente de dicho comité, el Secretario no miembro del Consejo de Administración o cualquiera de sus miembros propietarios, previo aviso con 3 días hábiles de

anticipación a todos los miembros propietarios del comité y a los suplentes que se requieran. El auditor externo de la Sociedad podrá ser convocado a las sesiones de los comités, en calidad de invitado con voz y sin voto. Las Sesiones de los comités podrán realizarse por teléfono o por video conferencia o por cualquier otro medio que permita la participación efectiva y simultánea de sus miembros.

No obstante lo anterior, las resoluciones tomadas de manera unánime por los miembros de dicho comité tendrán la misma validez como si hubieran sido aprobadas en la Sesión siempre que consten por escrito y cuenten con la firma de todos sus miembros. Asimismo, los comités se podrán reunir en cualquier momento, sin previa convocatoria en el caso de que estuvieren presentes la totalidad de sus miembros propietarios.

Ninguno de los comités podrá delegar el conjunto de sus facultades en persona alguna, pero podrá designar delegados que deban ejecutar sus resoluciones. El presidente de cada comité estará facultado para ejecutarlas individualmente sin requerir de autorización expresa. Cada comité constituido conforme al presente artículo deberá informar al Consejo de Administración en forma anual de las actividades que realice, o bien, cuando a su juicio se susciten hechos o actos de trascendencia para la Sociedad. De cada sesión de comité se deberá levantar un acta que se transcribirá en un libro especial. En el acta se hará constar la asistencia de los miembros del comité y las resoluciones adoptadas y deberán ser firmadas por los asistentes y quienes hubieren actuado como Presidente y Secretario.

Ninguno de los comités estará facultado para deliberar o resolver cualesquiera asuntos previstos en el artículo trigésimo primero de estos estatutos sociales.

Para todo lo no previsto en el presente artículo o en la LMV, los comités funcionarán conforme las reglas de funcionamiento del Consejo de Administración.

Los comités deberán cuando menos una vez al año informar al Consejo de Administración respecto de las actividades que han realizado.

Responsabilidad de los Consejeros

De conformidad con lo dispuesto en la LMV, los Consejeros, los miembros del o de los comités que ejerzan las funciones auditoría y prácticas societarias, y las demás personas mencionadas en el tercer párrafo del artículo trigésimo sexto de los presentes estatutos sociales, tendrán las siguientes responsabilidades, entre otras:

1. *Deber de diligencia:* deberán actuar con el deber de diligencia contemplado en el artículo 30, 31 y 32 de la LMV, debiendo solicitar la información de los funcionarios de la Sociedad que estimen conveniente.
2. *Deber de lealtad:* deberán actuar con el deber de lealtad contemplado en el artículo 34, 35, 36 y 37 de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables.

En relación con lo anterior, así como en el artículo 35, fracción VII, y demás aplicables de la LMV, se entenderá por “oportunidades de negocio” únicamente aquellas oportunidades presentadas a la persona de que se trate (que esté obligada por el deber de lealtad referido en el párrafo inmediato anterior) exclusivamente en su carácter de Consejero de la Sociedad, director general o directivo relevante de la Sociedad. Lo anterior en el entendido que los Consejeros, el director general y los demás directivos relevantes de la Sociedad deberán en todo momento, observar los deberes a los que se encuentran sujetos conforme a la LMV y no gozarán de beneficios o excluyentes de responsabilidad que los liberen de sus obligaciones conforme al segundo párrafo del artículo 37 de dicha ley.

El incumplimiento al Deber de Diligencia o al Deber de Lealtad, los hará responsables, en forma solidaria con otros Consejeros que hubieren incumplido, por los daños y perjuicios que ocasionen a la Sociedad, en los casos en que hubieren actuado de mala fe, dolosamente, con culpa grave o ilícitamente.

En todo momento se deberá observar lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 34 de la LMV.

Los miembros del consejo de administración desempeñarán su cargo procurando la creación de valor en beneficio de la Sociedad, sin favorecer a un determinado accionista o grupo de accionistas. Al efecto, deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo los demás deberes que les sean impuestos por virtud de la LMV o de los estatutos sociales de la Sociedad.

Comité de Auditoría y Practicas Societarias

De conformidad con los artículos 38 y 39 de la LMV, la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad estará a cargo del Consejo de Administración a través del o de los comités que ejerzan las funciones de auditoría y prácticas societarias, así como de la persona moral que realice la auditoría externa.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, la Sociedad no estará sujeta a lo previsto en el artículo 91, fracción V, 164 a 171, 172 último párrafo, 173 y 176 de la LGSM o cualquier otra disposición que las sustituya de tiempo en tiempo.

El Presidente del o de los comités que lleven a cabo funciones de auditoría y prácticas societarias estarán obligados en términos del artículo 43 de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, a proporcionar un informe anual.

1. *Comité que ejerza las funciones de prácticas societarias.* Dicho comité se conformará por un mínimo de 3 miembros, los cuales deberán ser independientes, debiendo ser designados por la Asamblea General de Accionistas o el Consejo de Administración, excepto por el Presidente que será designado y/o removido de su cargo exclusivamente por la Asamblea General de Accionistas, y tendrá las características referidas en el artículo 43, fracción I, de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables.

El o los comités que lleven a cabo funciones de prácticas societarias tendrán las funciones a que hace referencial artículo 42, fracción I, de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y las disposiciones de carácter general que a tal efecto dicte la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como las demás disposiciones aplicables. Tales funciones incluyen, entre otras que deriven de la LMV, emitir opiniones al Consejo de Administración según este lo requiera respecto de cualquiera de los asuntos que le correspondan conforme a la LMV y estos estatutos sociales, solicitar opiniones de expertos independientes respecto a asuntos que deban someterse a aprobación del Consejo de Administración o en relación con los cuales exista un conflicto de interés, convocar a Asambleas Generales de Accionistas y apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de reportes.

2. *Comité que ejerza funciones de auditoría.* Dicho comité se conformará por un mínimo de 3 miembros, los cuales deberán ser independientes, debiendo ser designados por la Asamblea General de Accionistas o el Consejo de Administración, excepto por el Presidente que será designado y/o removido de su cargo exclusivamente por la Asamblea General de Accionistas y tendrá las características referidas en el artículo 43, fracción II, de la LMV.

El o los comités que ejerzan funciones de auditoría tendrán las funciones a que hace referencial artículo 42, fracción II, de la LMV, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y las disposiciones de carácter general que a tal efecto dicte la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como las demás disposiciones aplicables. Dichas funciones incluyen, sin limitar, emitir una opinión al Consejo de Administración acerca de los asuntos encomendados al o a los comités que ejerzas las funciones de auditoría, recomendar la elección de auditores externos, discusión de los estados financieros de la Sociedad con la persona responsable por su elaboración, informar al Consejo de Administración sobre el estatus de los asuntos relacionados a los sistemas de control interno y auditoría dentro de la Sociedad, preparar una opinión acerca de criterios y principios y políticas contables y, en general, vigilar la conducta corporativa de la Sociedad.

Asimismo, el o los comités que ejerzan las funciones de auditoría revisarán cada trimestre todos los pagos efectuados por la Sociedad en favor de cualquier afiliada, consejero, administradores, funcionarios o sus afiliadas.

Adicionalmente, la Sociedad deberá contratar a un auditor externo, para cumplir con lo establecido en la LMV.

Disolución y Liquidación

La Sociedad se disolverá si tuviere lugar alguno de los supuestos previstos en el artículo 229 la LGSM, o cualquier otra disposición que la sustituya de tiempo en tiempo, y demás disposiciones aplicables. En ambos casos, la disolución de la Sociedad causará la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas del capital de la Sociedad o de los títulos que las representen.

Declarada la disolución de la Sociedad, ésta será puesta en estado de liquidación, la cual estará a cargo de uno o más liquidadores, quienes en este último caso deberán obrar conjuntamente según lo acuerde la Asamblea General de Accionistas. La Asamblea General de Accionistas también fijará el plazo para el ejercicio de su(s) cargo(s) así como la retribución que habrá de corresponderle(s).

El (los) liquidador(es) procederá(n) con la liquidación y distribución del remanente, en su caso, en proporción a las acciones de que sean titulares los accionistas, de conformidad con lo estipulado en la LGSM.

Otros Convenios

Fideicomiso de Voto

Fecha de celebración

5 de agosto de 2020

Partes

(i) Equity International, (ii) FAV, y (iii) Promecap, el Promotor, Jaime Chico Pardo y Santiago Chico Servitje (los "Grupos de Fideicomitentes" y cada uno, indistintamente un "Fideicomitente" o un "Grupo de Fideicomitentes") y (v) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario. (el "Fiduciario").

Patrimonio del Fideicomiso y Aportación de Acciones

Conforme al Fideicomiso de Voto, el patrimonio del Fideicomiso de Voto se conforma, entre otros bienes y derechos, por las Acciones que, en su momento, reciba de los Grupos de Fideicomitentes en la cuenta de intermediación bursátil del Fideicomiso de Voto, conforme a lo dispuesto en el mismo.

Fines del Fideicomiso

Los principales fines del Fideicomiso de Voto son los siguientes (i) recibir la propiedad de las Acciones del Grupo de Fideicomisarios, para su conservación y administración, junto con la documentación que acredite su propiedad y titularidad, (ii) ejercer el derecho de voto (o abstenerse de ejercerlo) inherente a las Acciones de acuerdo a las instrucciones que reciba en los términos previstos en el Fideicomiso de Voto, en bloque y en el mismo sentido, (iii) ejercer los derechos patrimoniales inherentes a las Acciones en términos del Fideicomiso de Voto, (iv) la permanencia de Acciones en el patrimonio del Fideicomiso de Voto de conformidad con los términos del mismo, (v) entre otros.

Ejercicio de Voto de las Acciones

El Fiduciario del Fideicomiso de Voto deberá votar las Acciones antes, de conformidad con las instrucciones que reciba para tal efecto y con sujeción a los términos del Fideicomiso de Voto y del Convenio entre Beneficiarios, conjuntamente en bloque, o sea, en el mismo sentido o forma.

Conforme al Fideicomiso de Voto, cualquier ingreso que reciba el Fiduciario con respecto a las Acciones será trasladado a los Fideicomisarios que corresponda respecto de las Acciones de que se trate.

Duración del Fideicomiso, Causas de Terminación y Efectos de la Terminación

El Fideicomiso de Voto se dará por terminado, ya sea total o parcialmente, en los mismos supuestos y por las mismas razones que se dé por terminado el Convenio entre Beneficiarios, o bien, por la voluntad de las partes sujeto y en los términos de dicho Fideicomiso de Voto.

Restricciones en la Transferencia de Acciones

Sujeto a los términos aplicables con respecto a los plazos de restricción de transmisión de Acciones y las autorizaciones necesarias en términos del Fideicomiso de Voto, cualquiera de los Fideicomisarios podrá solicitar al Fiduciario que transfiera en nombre propio, pero por cuenta del Fideicomisario de que se trate, o bien, retire, sus Acciones.

Ley Aplicable y Jurisdicción

El Fideicomiso de Voto estará sujeto a las leyes federales de México y para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución de dicho convenio, las partes han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México.

Convenio entre Beneficiarios

Partes

(i) Equity International, (ii) FAV, y (iii) Promecap (el Promotor), Jaime Chico Pardo y Santiago Chico Servitje; (los tres en conjunto "Beneficiarios").

Objeto

Transmitir las acciones que las Partes tienen en Acosta Verde S.A.B. de C.V. a un Fideicomiso de Control (Fideicomiso) y establecer la manera en que los Beneficiarios van a instruir al Fiduciario la forma en que va a votar en las Asambleas de accionistas de Acosta Verde S.A.B. de C.V. Además, se regula la forma y tiempo para poder disponer de las acciones por las Partes.

Inicio de vigencia

El contrato entrará en vigor a partir de que (i) se haya formalizado la fusión entre VIISA y Promecap Acquisition Company, S.A.B. de C.V. (PAC) y (ii) las Partes hayan transmitido sus acciones al Fideicomiso.

Comité de Beneficiarios

Habrá un Comité de Beneficiarios quien será el encargado de decidir la forma en que se le instruirá la Fiduciario para que vote en las asambleas de accionistas de Acosta Verde S.A.B. de C.V.

Dependiendo el asunto a tratar en la asamblea de accionistas de Acosta Verde S.A.B. de C.V., será el número de Beneficiarios que tendrá que estar de acuerdo en el Comité para poder instruir al Fiduciario el sentido del voto. Para tal efecto hay asuntos que requerirán (i) mayoría simple, otros (ii) mayoría calificada y otros más (iii) super mayoría.

Hay ciertos asuntos que requieren diferentes tipos de votación:

Mayoría Calificada: Para los asuntos siguientes se requerirá del voto de los 3 Beneficiarios o bien de 2 de los 3 más el voto favorable de la mayoría de los consejeros independientes. En caso de quedar solo 2 Beneficiarios en el Fideicomiso será con el voto de los 2 o bien con el voto de 1 más la mayoría de los independientes más 1 independiente más.

1. cualquier oferta pública de Acciones de la Sociedad;
2. cualquier aprobación o modificación al Presupuesto de la Sociedad;
3. cualquier inversión que exceda en un cinco por ciento (5%) la cantidad aprobada para inversiones en el presupuesto anual actual de la Sociedad;
4. desinversión o venta de los activos por un monto superior a US\$15,000,000;
5. cualquier adquisición u oferta pública de adquisición por un monto superior a US\$5,000,000;
6. Endeudamiento que cause que la Sociedad tenga un índice de deuda neta a EBITDA igual o superior a 6 veces;
7. cualquier amortización o recompra de Acciones, dividendo o reducción de capital de la Sociedad; o cualquier política de dividendos y reducción de capital de la Sociedad;
8. la disolución, liquidación, concurso mercantil o quiebra de la Sociedad;
9. la remuneración del Director General que implique un aumento anual de la remuneración por encima de lo que sea mayor de entre (i) el cinco por ciento (5%) y (ii) la Inflación; y
10. la elección de los miembros del Consejo de Administración, incluyendo los miembros independientes.

Mayoría Super Calificada: Para los asuntos siguientes se requerirá del voto de los 3 Beneficiarios. En caso de quedar solo 2 Beneficiarios en el Fideicomiso será con el voto de los 2.

(a) cualquier modificación a los Estatutos de la Sociedad que modifique cualquiera de (x) los quórums de asistencia o de votación en las Asambleas de Accionistas, Sesiones del Consejo de Administración o cualquier comité establecido por el Consejo de Administración, o (y) la lista de asuntos que pueden estar sujetos a una votación de mayoría especial (es decir, asuntos de Mayoría Calificada y Mayoría Súper Calificada); y (z) cualquier reembolso de gastos u otros asuntos relacionados con ofertas secundarias requerirán la aprobación de todos los representantes de los Beneficiarios.

Mayoría Simple: Cualquier otro asunto diferente a los anteriores se llevará por Mayoría simple para lo cual se requerirá del voto de 2 de los 3 Beneficiarios. En caso de quedar solo 2 Beneficiarios en el Fideicomiso será con el voto de 1 de ellos más la mayoría de los independientes.

Información adicional Administradores y accionistas

Favor de consultar la sección “*La Emisora - Acciones Representativas del Capital Social*” y la sección “Administración – Administradores y Accionistas” del presente reporte anual.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

Accionista	Serie A Capital Variable	Serie B Capital Fijo	Total Fijo y Variable	% ⁽¹⁾
Familia Acosta Verde ⁽²⁾	16,558,349	718	16,559,067	27.58%
Equity International	20,575,803	887	20,576,690	34.27%
Gran Público Inversionista	22,899,189	- - -	22,899,189	38.15%
TOTAL	60,033,332	1,605	60,034,937	100.00%

Notas:

⁽¹⁾Porcentajes de tenencia redondeados.

⁽²⁾Miembro propietario del Consejo de Administración.

Para mayor información favor de consultar la sección "La Emisora - Acciones Representativas del Capital Social" del presente reporte anual.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Las acciones de la Compañía cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) bajo la clave de cotización GAV.

La siguiente tabla muestra los precios de cierre máximos, mínimos, de los últimos 3 ejercicios de forma anual y trimestral. Adicional por los últimos 12 meses anteriores al cierre del periodo.

Resumen Anual

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen # Acciones
2020	179.99	179.00	179.00	2,008
2021	179.00	179.00	179.00	74
2022	179.00	179.00	179.00	10,619
2023	179.00	179.00	179.00	20

Resumen Trimestral

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen # Acciones
-------	--------	--------	--------	-----------------------

1er Trimestre - 2022	179.00	179.00	179.00	10,589
2do Trimestre - 2022	179.00	179.00	179.00	17
3er Trimestre - 2022	179.00	179.00	179.00	13
4to Trimestre - 2022	179.00	179.00	179.00	-
1er Trimestre - 2023	179.00	179.00	179.00	10
2do Trimestre - 2023	179.00	179.00	179.00	4
3er Trimestre - 2023	179.00	179.00	179.00	6
4to Trimestre - 2023	179.00	179.00	179.00	-
1er Trimestre - 2024	179.00	179.00	179.00	2

Resumen Mensual

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen # Acciones
enero 2023	179.00	179.00	179.00	-
febrero 2023	179.00	179.00	179.00	-
marzo 2023	179.00	179.00	179.00	10
abril 2023	179.00	179.00	179.00	4
mayo 2023	179.00	179.00	179.00	-
junio 2023	179.00	179.00	179.00	-
julio 2023	179.00	179.00	179.00	-
agosto 2023	179.00	179.00	179.00	1
septiembre 2023	179.00	179.00	179.00	5
octubre 2023	179.00	179.00	179.00	-
noviembre 2023	179.00	179.00	179.00	-
diciembre 2023	179.00	179.00	179.00	-
enero 2024	179.00	179.00	179.00	-
febrero 2024	179.00	179.00	179.00	2
marzo 2024	179.00	179.00	179.00	-

Fuente: Bloomberg.

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

A la fecha del presente reporte la Compañía no cuenta, ni ha contado, con servicios de formadores de mercado. En fecha futura, podríamos utilizar los servicios de un formador de mercado, si fuera el caso, será oportunamente informado al público inversionista.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

N/A

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

N/A

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

N/A

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

N/A

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)



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

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

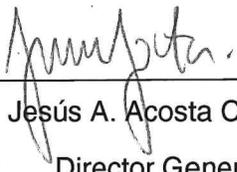
San Pedro Garza García, Nuevo León al 25 de abril de 2024

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971
Col. Guadalupe Inn
C.P. 01020 CDMX

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

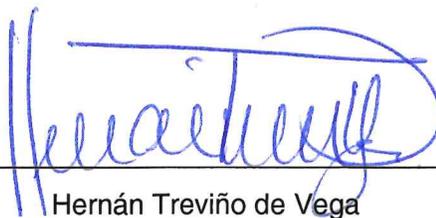
Acosta Verde S.A.B. de C.V.



Jesús A. Acosta Castellanos
Director General



Edgar R. Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas



Hernán Treviño de Vega
Director Jurídico y de Operaciones



Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los
últimos tres ejercicios

Anexos

- a) **Anexo 1)** – Estados Financieros Consolidados Auditados y sus notas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias.
- b) **Anexo 2)** - Estados Financieros Consolidados Auditados y sus notas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
- c) **Anexo 3)** – Declaraciones de personas responsables y cartas en cumplimiento con los artículos 32, 37 y 39 de la CUAE.
- d) **Anexo 4)** Informe del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.



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

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

Anexo 1

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Índice

31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 7
Estados financieros consolidados:	
Estados de situación financiera	8
Estados de resultados integrales	9
Estados de cambios en el capital contable	10
Estados de flujos de efectivo	11
Notas sobre los estados financieros consolidados	12 a 62



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 (Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 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 comprenden la información de las políticas contables materiales 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 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) 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 Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad" (incluyendo Normas Internacionales de Independencia) (Código del IESBA), y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. que son relevantes a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con dichos códigos. 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
<p><i>Recuperación del Impuesto Sobre la Renta diferido activo</i></p> <p>Como se describe en las Notas 4 y 24 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.</p> <p>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 \$654,185 al 31 de diciembre de 2023 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.</p> <p>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</p>	<p>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
<p>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.</p>	<p>Compañía en la ejecución de sus planes de crecimiento en el pasado y con las tendencias del mercado.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Valor razonable de propiedades de inversión</p> <p>Como se menciona en las Notas 4 y 14 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 y datos relevantes y los métodos de valuación correspondientes se revelan en la misma Nota 4.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por \$15,323</p>	<p>Como parte de la auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entendimos y evaluamos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación 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. - Comparamos los modelos aplicados en la determinación de valores razonables de las propiedades de inversión contra métodos



Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
<p>millones de pesos, las que representan el 80% 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.</p> <p>En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo, los modelos utilizados y en los siguientes supuestos y datos significativos que la Compañía consideró para estimar los valores razonables: tasa de descuento, tasas de capitalización directa y terminal, precios de renta, plazo de arrendamiento, metros cuadrados, costo de reposición nuevo y la vida útil de la propiedad.</p>	<p>utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación y mediante pruebas selectivas, comparamos: - La tasa de descuento, las tasas de capitalización directa y terminal contra índices de mercado comparables para el portafolio de propiedades de inversión, - La determinación del costo de reposición nuevo y la vida útil de la propiedad contra costos de construcción indicados en los manuales de costos de activos de características similares. - 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.

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 expresamos 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 responder.

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 Normas de Contabilidad 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.

Como parte 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 revelar



las 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Patricia Soriano Solares", written over a horizontal line.

L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socio de Auditoría

Monterrey, N. L., 1 de marzo de 2024

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 2,480,055	\$ 3,414,058
Cuentas por cobrar	7	25,409	20,049
Partes relacionadas	8	1,091	5,145
Otras cuentas por cobrar		1,977	1,705
Pagos anticipados		1,374	1,449
Incentivos a arrendatarios por devengar		10,340	22,221
Impuestos por recuperar	10	180,026	143,740
Instrumentos financieros derivados	15	57,904	-
Total activo circulante		2,758,176	3,608,367
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	12	317,730	49,852
Propiedades de inversión	12	15,323,600	14,333,500
Inmuebles y equipo, neto	13	110,090	111,641
Efectivo restringido	14	149,400	157,499
Incentivos a arrendatarios por devengar		36,843	48,323
Depósitos en garantía	11	25,858	24,346
Activos intangibles		4,059	4,360
Activo por derecho de uso	16	128,729	130,505
Instrumentos financieros derivados	15	-	113,470
Inversiones en negocios conjuntos	9	228,885	200,608
Total activo no circulante		16,325,194	15,174,104
Total activo		\$ 19,083,370	\$ 18,782,471
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	17	\$ 350,737	\$ 302,493
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	18	273,387	235,264
Pasivo por arrendamiento	16	17,725	17,339
Partes relacionadas	8	-	-
Instrumentos financieros derivados	15	-	-
Impuestos a la utilidad	24	18,073	23,104
Total pasivo circulante		659,922	578,200
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	17	4,428,245	5,153,508
Pasivo por arrendamiento no circulante	16	155,342	148,984
Ingresos diferidos no circulante		42,118	39,393
Instrumentos financieros derivados	15	104,817	42,300
Impuestos a la utilidad diferidos	20	1,823,062	1,717,015
Beneficios a los empleados		5,616	4,686
Total pasivo no circulante		6,559,200	7,105,886
Total pasivo		7,219,122	7,684,086
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	19	5,925,603	5,925,603
Prima en suscripción de acciones		37,904	37,904
Utilidades acumuladas		4,534,945	3,937,636
Otras cuentas de capital		(114,943)	(114,943)
Otros resultados integrales		(2,418)	(2,153)
Total participación controladora		10,381,091	9,784,047
Participación no controladora		1,483,157	1,314,338
Total capital contable		11,864,248	11,098,385
Total pasivo y capital contable		\$ 19,083,370	\$ 18,782,471

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

Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General

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

Lic. Rosalinda Fernández Castellón
Contralora

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

Estados Consolidados de Resultado Integral

Año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	2t	\$ 1,366,653	\$ 1,161,121
Servicios de administración	2t	69,431	75,371
		<u>1,436,084</u>	<u>1,236,492</u>
Gastos de operación	21	(453,102)	(465,979)
Valuación de propiedades de inversión	12	990,100	631,000
Otros ingresos, neto	22	3,375	2,974
Utilidad de operación		<u>1,976,457</u>	<u>1,404,487</u>
Ingresos financieros	23	524,385	458,448
Gastos financieros	23	(1,334,205)	(1,027,556)
		<u>(809,820)</u>	<u>(569,108)</u>
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	9	(9,367)	9,174
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,157,270	844,553
Impuestos a la utilidad	24	(240,153)	(172,601)
Utilidad neta del año		<u>917,117</u>	<u>671,952</u>
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral		(265)	(59)
Resultado integral del año		<u>\$ 916,852</u>	<u>\$ 671,893</u>
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		\$ 722,044	\$ 519,563
Participación no controladora		194,808	152,330
		<u>\$ 916,852</u>	<u>\$ 671,893</u>
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	2v y 19	<u>\$ 12.03</u>	<u>\$ 8.65</u>
Utilidad por acción diluída (pesos mexicanos)	2v y 19	<u>\$ 9.39</u>	<u>\$ 6.75</u>

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



Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General



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



Lic. Rosalinda Fernández 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 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Nota	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Otras cuentas de capital	Otros resultados integrales	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2022	\$ 5,925,603	\$ 37,904	\$ 3,418,014	\$ (114,943)	\$ (2,094)	\$ 9,264,484	\$ 1,187,728	\$ 10,452,212
Distribución de utilidades	-	-	-	-	-	-	(25,720)	(25,720)
Resultado integral del año	-	-	519,622	-	(59)	519,563	152,330	671,893
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5,925,603	37,904	3,937,636	(114,943)	(2,153)	9,784,047	1,314,338	11,098,385
Aumento de capital social	19	-	-	-	-	-	6,600	6,600
Dividendos pagados	19	-	(125,000)	-	-	(125,000)	-	(125,000)
Distribución de utilidades	19	-	-	-	-	-	(32,589)	(32,589)
Resultado integral del año	2r	-	722,309	-	(265)	722,044	194,808	916,852
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 5,925,603	\$ 37,904	\$ 4,534,945	\$ (114,943)	\$ (2,418)	\$ 10,381,091	\$ 1,483,157	\$ 11,864,248

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

Juan Acosta

Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General

Edgar René Maidonado

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

Rosalinda Fernández

Lic. Rosalinda Fernández Castellón
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 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		\$ 916,852	\$ 671,893
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	21	28,343	27,899
Deterioro de clientes	7 y 21	58	(4,290)
Impuestos a la utilidad	24	240,038	172,576
Valor razonable de propiedades de inversión	12	(990,100)	(631,000)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	9	9,367	(9,174)
Beneficios a empleados		930	568
Efectos de fusión		-	-
Valuación de instrumentos financieros	15	118,083	(51,206)
Intereses a favor	23	(73,753)	(74,002)
Intereses ganados por derivados	23	(183,265)	-
Intereses y comisiones a cargo		581,137	532,733
Subtotal		647,690	635,997
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		(5,419)	13,581
Otras cuentas por cobrar		(136)	1,612
Incentivos a arrendatarios por devengar		23,361	43,739
Partes relacionadas		4,054	(6,756)
Pagos anticipados		75	(101)
Impuestos por recuperar		(36,286)	22,762
Depósitos en garantía		(1,512)	(897)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		40,712	13,078
Impuestos a la utilidad pagados		(139,022)	(120,817)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		533,517	602,198
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión		-	-
Intereses y rendimientos cobrados	23	73,753	74,002
Intereses ganados por derivados y bonos		-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	9	12,882	2,183
Construcciones en proceso	12	(267,879)	-
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	13	(16,436)	(13,505)
Inversión en acciones de negocio conjunto		(50,526)	-
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en o por actividades de inversión		(248,206)	62,680
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	19	6,600	-
Distribución de utilidades a los fideicomitentes-fideicomisarios	19	(32,589)	(25,720)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	17	-	-
Pago de préstamos bancarios	17	(471,728)	(87,803)
Pago de otros préstamos	17	(50,732)	(4,939)
Pago de certificados bursátiles	17	(157,706)	(136,022)
Intereses y comisiones pagadas	23	(561,588)	(509,662)
Pago de dividendos	19	(125,000)	-
Arrendamientos	16	(4,767)	(1,680)
Pagos de capital por arrendamientos		(13,168)	(15,095)
Intereses ganados (pagados) por instrumentos financieros derivados y bonos	23	183,265	(733)
Efectivo restringido	14	8,099	(23,633)
Flujos netos de efectivo utilizados en o por actividades de financiamiento		(1,219,314)	(805,287)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(934,003)	(140,409)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		3,414,058	3,554,467
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		\$ 2,480,055	\$ 3,414,058

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

(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. (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	
	2023	2022
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora San Roque, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Fundadores, S. A. de C. V.	100	100
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100
Corporativo AV, S. de R. L. de C. V.	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/2364	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2368	75.26	75.26
Fideicomiso Irrevocable CIB/2369	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2370	75.60	75.60
Fideicomiso Irrevocable CIB/2499	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2629	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2799	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3271	40	40
Fideicomiso Irrevocable CIB/3401	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3751	100	100

Al 31 de diciembre de 2023 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

- El 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó en su totalidad el crédito que tenía contratado con Banco Sabadell, el pago total fue de \$376,949 el cual incluyó el pago de capital e intereses. (Véase Nota 17).
- El 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó en su totalidad el crédito que tenía contratado con Inversiones e Inmuebles Control, S. A., el pago fue por un total de \$50,526, el cual incluyó el pago de capital e intereses. (Véase Nota 17).
- El 27 de marzo de 2023, la Compañía decretó el pago de dividendos por \$125,000, los cuales se pagaron el 12 de abril de 2023. (Véase Nota 19).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2022 la transacción más relevante es que se llevó 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 17.

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 1 de marzo de 2024, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

Nota 2 - Resumen de políticas contables materiales:

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

a. Bases de preparación

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

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

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

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

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

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

b. Cambios en políticas contables y revelaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Consolidación

Subsidiarias

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Cambios en la participación de subsidiarias sin pérdida del control

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

Venta o disposición de subsidiarias

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

Negocios conjuntos

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

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

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

e. Efectivo restringido

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

datos para el cálculo de deterioro, basándose en información histórica de la Compañía, en las condiciones existentes en el mercado, así como en las estimaciones futuras al final de cada periodo de reporte.

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

g. Instrumentos financieros

Activos financieros

i. Clasificación

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

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

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

iv. Deterioro

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

h. Instrumentos financieros derivados

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

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

i. Inmuebles y equipo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

j. Propiedades de inversión

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

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

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

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

En los casos en los que el valor de las propiedades de inversión en construcción no pueda ser estimado confiablemente, pero para el cual la Compañía espera que el valor razonable de la propiedad sea determinable de manera confiable cuando se complete la construcción son valuadas a su

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

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

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

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

Disposiciones

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

k. Arrendamientos

La Compañía como arrendador

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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).

I. Deuda

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

m. Provisiones

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

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

n. Impuestos a la utilidad

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

- o. Beneficios a los empleados

Planes de beneficios definidos

Un plan de beneficios definidos es aquel que un empleado recibirá en su retiro, usualmente dependiente de uno o más factores tales como la edad, los años de servicio y la compensación. El pasivo reconocido en el estado de situación financiera con respecto a los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos al final del periodo contable. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo futuros estimados utilizando las tasas de los bonos del Gobierno de acuerdo con la NIC 19 para mercados no profundos, las cuales tienen plazos de vencimiento aproximados a los términos de la obligación. Las remediones 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

p. Pagos basados en acciones

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

q. Capital social

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

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

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

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

r. Resultado integral

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

s. Información por segmentos

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

t. Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce ingresos como sigue:

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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 2023 y 2022 se incluye el efecto de estas modificaciones en el rubro de incentivos a arrendatarios por devengar en el estado de situación financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

u. Moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

v. Utilidad por acción

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

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

Si el número de acciones ordinarias o potenciales en circulación incrementa como resultado de una división (split) de acciones, el cálculo de la utilidad básica y diluida por acciones por todos los períodos 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 y 2022, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 17.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, si la TIIE a 28 días se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%) manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera desfavorable en los resultados integrales por \$26,820 y \$26,989, 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 2023, la Compañía cuenta con instrumentos de cobertura (swaps y caps) de tasas de interés en el 87% de la deuda bancaria (80% en 2022) 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 en ambos años 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 11.51% (10.76% en 2022).

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 19, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía mantiene efectivo en bancos por US\$130,091 y US\$160,184, 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 2023 y 2022 si el tipo de cambio del peso frente al dólar norteamericano se hubiera devaluado / revaluado en \$1 peso por dólar manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera favorable / desfavorable en los resultados integrales por \$130,091 y \$160,184, 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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 y 2022.

La Compañía tiene un riesgo de crédito limitado, ya que las cuentas por cobrar se cobran dentro de un término no mayor a 90 días. Durante el 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 2023 y 2022, la provisión de deterioro fue de \$10,445 y \$14,472, 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 en la página siguiente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Efectivo:		
Institución con calificación A2 Banco Mercantil del Norte, S. A.	\$ 139,158	\$ 132,373
Institución con calificación A2 BBVA Bancomer, S. A.	200	106
Institución con calificación MX-A1 Banco Invex, S. A.	139,997	138,466
Institución con calificación HR2 Banco Bancrea, S. A.	2	31,862
Institución con calificación A1 Banco Citibank, S. A.	2,200,695	3,109,714
Institución con calificación MX-A1 Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple.	-	1,524
Caja	3	13
Total	<u>\$ 2,480,055</u>	<u>\$ 3,414,058</u>
Efectivo restringido:		
Institución con calificación MX-A1 Banco Invex, S. A.	\$ 149,400	\$ 140,555
Institución con calificación MX-A1 Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple.	-	16,944
Total	<u>\$ 149,400</u>	<u>\$ 157,499</u>

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2023	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 273,387				
Deuda financiera	103,767	\$ 77,000	\$ 153,396	\$ 1,068,712	\$ 2,251,356
Pasivo por arrendamiento	5,226	5,209	9,924	39,204	574,271
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	104,817	-
Certificados bursátiles fiduciarios	98,570	87,787	182,784	850,912	1,916,330
	<u>\$ 480,950</u>	<u>\$ 169,996</u>	<u>\$ 346,104</u>	<u>\$ 2,063,645</u>	<u>\$ 4,741,957</u>

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

Administración del capital

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

La Administración de la Compañía revisa anualmente la estructura de capital cuando presenta el presupuesto al consejo directivo. Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son: salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Nota	31 de diciembre de	
		2023	2022
Total préstamos	17	\$ 2,498,799	\$ 3,020,444
Deuda Fideicomiso 2284	17	2,280,183	2,435,557
Menos: Efectivo restringido	14	(149,400)	(157,499)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	6	(2,480,055)	(3,414,058)
Deuda neta		2,149,527	1,884,444
Total capital contable		11,864,248	11,098,385
Total capital y deuda		\$ 14,013,775	\$ 12,982,829
Razón de apalancamiento		15%	15%

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 2023 y 2022 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. Con base al tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la Administración, con ayuda de sus valuadores independientes, eligió valorar sus propiedades de inversión, con una combinación de los enfoques de ingresos y costos de reposición, principalmente con una ponderación del 80% en el enfoque de ingresos y una ponderación del 20% en el enfoque de costos de reposición, como el método más apropiado para determinar su valor razonable para las propiedades diferentes a los terrenos, mientras que para estos últimos el enfoque más apropiado es el de costos comparables de mercado.

- El enfoque de ingresos consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades;
- El enfoque de costos de reposición consiste en estimar el costo de reposición o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores observados de deterioro físico, obsolescencia funcional, proyecto y obsolescencia económica; y,

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

- El enfoque de comparables de mercado consiste en obtener una indicación de valor al comparar el terreno valuado con propiedades que han sido recientemente vendidas o que se encuentran ofertándose en el mercado, empleando posteriormente unidades apropiadas de comparación y realizando ajustes a los precios de venta o de oferta por medio de elementos de comparación.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el enfoque de ingresos, costos y comparables de mercado de la Compañía son considerados en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

Adicional a lo anterior, se usaron los siguientes supuestos y datos en la aplicación de los enfoques de valuación descritos anteriormente:

Enfoque de ingresos:

NOI proyectado - se proyectan flujos de efectivo operativos de cada centro comercial, con base en la renta por un periodo de 10 años en los que se consideró la situación actual de cada propiedad de inversión, precio de renta de locales, plazos de arrendamiento y metros cuadrados del centro comercial.

Plazo de arrendamiento - se determina considerando los contratos vigentes al cierre del ejercicio y su probabilidad de renovación al vencimiento.

Metros cuadrados - son los metros cuadrados disponibles del centro comercial y su comercialización futura.

La tasa de descuento - es obtenida a partir de capitalización y considerando el INPC proyectado, y ajustes por 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.

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 directa y terminal - se usa para determinar el valor de salida al final de los 10 años de proyección, la cual se aplica al NOI proyectado en el periodo terminal de la proyección. La tasa fue obtenida partiendo de tasas de capitalización de mercado utilizando proveedores de información como Siila Investor Survey, PwC RE Investor Survey y RC Analytics. Metodológicamente, esta tasa de capitalización recibe ajustes entre +/- 0.15% y 0.25% por diversos conceptos como: etapa de estabilización, rentas de mercado, recesión, ubicación, incertidumbre. La recolección de información y los ajustes realizados los lleva a cabo el valuador independiente.

Los supuestos y datos significativos de entrada no observables utilizados son los siguientes:

	Rangos			
	2023		2022	
Tasa de descuento	12.06%	13.31%	12.19%	13.09%
Tasa de capitalización	8.45%	9.70%	8.55%	9.45%
Renta promedio por metro cuadrado	\$ 91	\$ 4,004	\$ 80	\$ 3,971

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Enfoque de costos de reposición:

Costo de reposición nuevo - se calculó para las construcciones tomando en cuenta el valor de mercado del terreno en el que se localiza el activo, los costos de construcción, más costos de instalaciones especiales y aquellos costos por reemplazo, aplicando obsolescencias para la determinación del valor razonable. Para obtener los valores de reposición nuevos de las construcciones se emplean manuales de costos

Vida útil - corresponde a la vida útil probable que se estima tendrán las propiedades en el futuro, partiendo de la edad promedio de las construcciones y la vida económica estimada.

Valor comercial intangible del inmueble - corresponde a la capitalización de la diferencia que resulta entre las rentas de mercado y las rentas unitarias de contrato. El supuesto significativo no observable es la tasa de capitalización mencionada en el enfoque de ingresos.

Enfoque de mercado de costos comparables:

Precio de mercado ajustado de terrenos - se determina el valor unitario del terreno sobre una base de investigación de terrenos comparables aplicando ajustes como condiciones de venta, acceso, visibilidad, características físicas y ubicación. Este enfoque se aplica a una parte menor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

La interrelación entre los principales supuestos y datos no observables en la mediación del valor razonable es como sigue:

- El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si el precio promedio de renta por metro cuadrado en el mercado fuera mayor (menor).
- El valor razonable estimado se vería afectado por la duración de los periodos de arrendamiento. Periodos de arrendamiento más cortos podrían resultar en una disminución del valor razonable, mientras que periodos más largos podrían llevar a un aumento.
- El valor razonable estimado se vería influenciado por las tasas de ocupación. Una tasa de ocupación más alta resultaría en un aumento del valor razonable, mientras que una tasa de ocupación más baja podría llevar a una disminución del valor razonable.
- El valor razonable estimado es sensible a las tasas de descuento ajustadas por riesgos. Tasas de descuento más bajas resultaría en un aumento del valor razonable, mientras que tasas de descuento más altas podrían llevar a una disminución del valor razonable.

Análisis de sensibilidad - Tasa de descuento y tasa de capitalización

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un cambio de +/- 50 puntos base en las tasas de descuento y de capitalización utilizadas en la ponderación de los enfoques de ingresos y costos de reposición para la valuación de las propiedades, generaría un (decremento)/incremento promedio en las propiedades de inversión de (\$49.4) millones de pesos y \$44.3 millones de pesos, en 2023 y, de (\$47) millones de pesos y \$42.1 millones de pesos, en promedio, en 2022.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 promedio en las propiedades de inversión del valor razonable de las propiedades de (\$49.4) millones de pesos y \$44.3 millones de pesos para el año 2023 y de (\$47) millones de pesos y \$42.1 millones de pesos, en promedio, aproximadamente para el año 2022.

Los terrenos se revalúan con base en una metodología de comparables dentro del mercado. La metodología de comparables es también considerada nivel 3 en la jerarquía del valor razonable. Este enfoque tiene en cuenta propiedades comparables cercanas. Estos valores se ajustan por diferencias en atributos clave como el tamaño de la propiedad y la ubicación. El principal supuesto en este enfoque de valuación es el precio por metro cuadrado.

Análisis de sensibilidad - precio por metro cuadrado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un cambio de +/- 10% en el precio por metro cuadrado utilizado para la valuación de los terrenos, generaría un incremento/ (decremento) promedio en las propiedades de inversión de \$5.5 millones de pesos y (\$5.5) millones de pesos, en 2023 y, de \$5.4 millones de pesos y (\$5.4) millones de pesos, en promedio, en 2022.

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.

El departamento de finanzas de la Compañía incluye un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los peritos independientes para propósitos de los reportes financieros. Este equipo reporta directamente al Director de Administración y Finanzas. Las discusiones sobre los procesos de valuación y los resultados se llevan a cabo al menos una vez al trimestre, en línea con las fechas de presentación de informes trimestrales. Entre los que se revisa se incluye: verificar todos los datos principales del informe de valuación independiente; movimientos de la valuación de las propiedades en comparación con el año anterior.

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 20, la Compañía mantiene un ISR diferido activo de \$654,185 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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 y 2022, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Caja	\$ 3	\$ 13
Bancos	140,295	138,079
Inversiones de corto plazo (menores a tres meses)	2,339,757	3,275,966
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 2,480,055</u>	<u>\$ 3,414,058</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 7 - Cuentas por cobrar:

- a. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Cientes:		
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 35,854	\$ 34,521
Provisión por deterioro de clientes	(10,445)	(14,472)
Total cuentas por cobrar	\$ 25,409	\$ 20,049

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

31 de diciembre de 2023	Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 90 días vencida	Total
Tasa de pérdida esperada	3.92%	5.11%	5.71%	62.45%	
Importe bruto en libros de cuentas por cobrar	\$ 18,399	\$ 1,291	\$ 770	\$ 15,394	\$ 35,854
Provisión de pérdida	\$ 722	\$ 66	\$ 44	\$ 9,613	\$ 10,445
31 de diciembre de 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

Los saldos finales de las provisiones por pérdidas para las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se ajustan a las provisiones para pérdidas iniciales de la manera en que se muestra en la página siguiente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

	Provisión de deterioro	
	31 de diciembre de	
	2023	2022
Saldo inicial (1 de enero):	\$ 14,472	\$ 19,642
Aumento (disminución) en la provisión por deterioro de clientes	58	(4,290)
Cuentas por cobrar canceladas durante el año como incobrables	(4,085)	(880)
Saldo final (31 de diciembre)	\$ 10,445	\$ 14,472

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 2023 y 2022; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 23	\$ 143

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:

Negocio conjunto	Al 31 de diciembre de			
	%	2023	%	2022
Fideicomiso CIB 2715 ^{a)}	50	\$ 228,885	50	\$ 200,608

- 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	
	2023	2022
Inversiones al inicio del año	\$ 200,608	\$ 193,617
Aportaciones de capital	50,526	-
Participación en resultados	(9,367)	9,174
Utilidades recibidas de negocio conjunto	(12,882)	(2,183)
Inversiones al final del año	\$ 228,885	\$ 200,608

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 10 - Impuestos por recuperar:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los impuestos por recuperar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Impuesto al valor agregado (IVA)	\$ 160,734	\$ 126,959
Impuesto sobre la renta (ISR)	19,292	16,781
Total impuestos por recuperar	<u>\$ 180,026</u>	<u>\$ 143,740</u>

Nota 11 - Depósitos en garantía:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos de los depósitos en garantía son \$25,858 y \$24,346, 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 2023 y 2022, los saldos de estas cuentas son \$15,832 y \$15,089, respectivamente, y forman parte de los depósitos en garantía de la Compañía.

Nota 12 - Construcciones en proceso y propiedades de inversión:

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

	2023	2022
Fideicomiso 3401 "Sendero Ensenada"	<u>\$ 317,730</u>	<u>\$ 49,852</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2022	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2023
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,168,800	\$ -	\$ -	\$ 85,600	\$ 1,254,400
Sendero San Luis ^(a)	1,048,800	-	-	63,600	1,112,400
Sendero Juárez ^(a)	657,600	-	-	50,400	708,000
Sendero Las Torres ^(a)	885,800	-	-	64,400	950,200
Sendero Ixtapaluca ^(a)	927,600	-	-	69,800	997,400
Sendero Escobedo ^(a)	745,400	-	-	34,700	780,100
Sendero Apodaca ^(a)	920,400	-	-	76,500	996,900
Sendero Periférico ^(a)	596,600	-	-	28,800	625,400
Sendero San Roque	129,900	-	-	21,100	151,000
Fideicomiso 2364	896,000	-	-	49,500	945,500
Fideicomiso 2368	901,800	-	-	73,400	975,200
Fideicomiso 2369	676,600	-	-	53,200	729,800
Fideicomiso 2370	1,192,900	-	-	83,600	1,276,500
Fideicomiso 2499	731,400	-	-	48,900	780,300
Fideicomiso 2629	646,500	-	-	43,800	690,300
Fideicomiso 2799	874,500	-	-	71,400	945,900
Fideicomiso 3271	879,500	-	-	63,000	942,500
Fideicomiso 3401	146,200	-	-	2,800	149,000
Terreno Reynosa ^(b)	253,500	-	-	1,600	255,100
Terreno Matamoros ^(c)	22,700	-	-	(500)	22,200
Terreno Santa Catarina ^(d)	31,000	-	-	4,500	35,500
Valor neto	\$ 14,333,500	\$ -	\$ -	\$ 990,100 ⁽¹⁾	\$ 15,323,600

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

- 1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los centros comerciales incrementaron su valor razonable en \$990,100 y \$631,000, respectivamente.

Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 cuenta con un terreno de uso determinado de 50,000 metros cuadrados ubicado en Libramiento Sur Reynosa y Av. Tecnológico, Col. Jarachinas, Reynosa, Tamp., C. P. 88730.
- c La Compañía cuenta con tres terrenos de uso indeterminado ubicados en el Municipio de Matamoros, Tamaulipas:
- Terreno de 1,536 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 5, entre las calles Valle de los Lirios y Camino Real, Fraccionamiento Estancias Residencial.
 - Terreno de 1,386 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 6, entre las calles Valle de los Lirios y Camino Real, Fraccionamiento Estancias Residencial.
 - Terreno de 5,514 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 21, esquina Sendero, en la calle Los Soles, Fraccionamiento Estancias Residencial
- d La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 183,327 metros cuadrados ubicado al sur de la Avenida Capitán Lucas García, a la altura de la calle Valle de Los Pinos en el Municipio de Sta. Catarina, Nuevo León.

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

La Compañía estima que los pagos mínimos nominales que recibirá por rentas futuras a cobrar con relación a los contratos de arrendamientos operativos vigentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 1,104,080	\$ 1,007,966
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,431,538	1,395,916
Plazos vigentes mayores a 3 años	1,886,432	1,837,918

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el periodo ascendieron a \$104,631, y \$104,866, respectivamente. Asimismo, los gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas durante los años 2023 y 2022 ascendieron a \$734 y \$629, respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 13 - Inmuebles y equipo:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los inmuebles y equipo se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2022	(Transferencias)	Adquisiciones (disposiciones)	Depreciación	Al 31 de diciembre de 2023
Edificio ^{a)}	\$ 72,744	\$ -	\$ 579	\$ (1,220)	\$ 72,103
Equipo de cómputo	4,450	-	2,551	(2,106)	4,895
Mobiliario y equipo	1,728	-	-	(249)	1,479
Equipo de estacionamiento	32,719	-	4,051	(5,157)	31,613
Valor neto	\$ 111,641	\$ -	\$ 7,181	\$ (8,732)	\$ 110,090

	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

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$8,732 y \$8,728, respectivamente, el cual está registrado en el rubro de gastos de operación dentro del estado de resultados integrales.

Nota 14 - Efectivo restringido:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 17:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Reserva de intereses	\$ 149,400	\$ 157,499

Nota 15 - 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

La Compañía posee los siguientes instrumentos financieros:

	31 de diciembre de 2023		
	<u>Circulante</u>	<u>No Circulante</u>	<u>Total</u>
Activos financieros:			
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo	\$ 2,480,055	\$ -	\$ 2,480,055
Cuentas por cobrar	25,409	-	25,409
Partes relacionadas	1,091	-	1,091
Otras cuentas por cobrar	1,977	-	1,977
Efectivo restringido	-	149,400	149,400
Instrumentos financieros derivados	57,904	-	57,904
	<u>\$ 2,566,436</u>	<u>\$ 149,400</u>	<u>\$ 2,715,836</u>
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	\$ 350,737	\$ 4,428,245	\$ 4,778,982
Cuentas por pagar	151,338	-	151,338
Instrumento financiero derivado	-	104,817	104,817
	<u>\$ 502,075</u>	<u>\$ 4,533,062</u>	<u>\$ 5,035,137</u>
	31 de diciembre de 2022		
	<u>Circulante</u>	<u>No Circulante</u>	<u>Total</u>
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
	<u>\$ 3,440,957</u>	<u>\$ 270,969</u>	<u>\$ 3,711,926</u>
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	\$ 302,493	\$ 5,153,508	\$ 5,456,001
Cuentas por pagar	125,178	-	125,178
Instrumento financiero derivado	-	42,300	42,300
	<u>\$ 427,671</u>	<u>\$ 5,195,808</u>	<u>\$ 5,623,479</u>

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2 - 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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	
	2023	2022
Activos:		
Instrumentos financieros derivados	\$ 57,904	\$ 113,470
Pasivos:		
Instrumentos financieros derivados	\$ (104,817)	\$ (42,300)

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".

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 nominal de los contratos de opciones de tasa de interés vigentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$1,872,543 y \$1,960,868, respectivamente. En los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 la utilidad neta reconocida en el estado de resultados integrales es por \$39,174 y \$78,426, 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 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo	\$ 2,480,055	\$ 2,480,055	\$ 3,414,058	\$ 3,414,058
Cuentas por cobrar	25,409	25,409	20,049	20,049
Partes relacionadas	1,091	1,091	5,145	5,145
Otras cuentas por cobrar	1,977	1,977	1,705	1,705
Instrumentos financieros derivados C.P.	57,904	57,904	-	-
Efectivo restringido	149,400	149,400	157,499	157,499
Instrumentos financieros derivados L.P.	-	-	113,470	113,470
Pasivos financieros:				
Deuda circulante	\$ 350,737	\$ 350,737	\$ 302,493	\$ 302,493
Cuentas por pagar	151,338	151,338	136,707	136,707
Deuda no circulante	4,428,245	4,819,716	5,153,508	5,578,500
Instrumentos financieros derivados L.P.	104,817	104,817	42,300	42,300

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 TIIIE a 28 días al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Nota 16 - Arrendamientos:

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

i. Importes reconocidos en el estado de situación financiera

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Activos de derecho de uso</u>		
Terreno (1)	\$ 148,685	\$ 148,068
Equipo de transporte	16,104	11,337
	<u>164,789</u>	<u>159,405</u>
Depreciación acumulada por derechos de uso	<u>(36,060)</u>	<u>(28,900)</u>
Activos por derechos de uso neto	<u>\$ 128,729</u>	<u>\$ 130,505</u>

- 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.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Pasivo por arrendamiento</u>		
Circulante	\$ 17,725	\$ 17,339
No circulante	155,342	148,984
	<u>\$ 173,067</u>	<u>\$ 166,323</u>

ii. Importes reconocidos en el estado de resultados

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cargo de depreciación del activo de derecho de uso</u>		
Terreno	\$ 5,047	\$ 5,023
Equipo de transporte	2,113	1,843
	<u>\$ 7,160</u>	<u>\$ 6,866</u>
Gastos por intereses	<u>\$ 20,687</u>	<u>\$ 19,692</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 17 - Deuda:

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales. a)	\$ 2,280,183	\$ 2,435,557
Préstamo con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte), los intereses se pagarán sobre la suma principal 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.	2,498,799	2,591,194
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 19 octubre 2017, con vencimiento en octubre de 2027 a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	-	50,928
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 18 de diciembre de 2018, con vencimiento el 20 de diciembre de 2023 una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	-	150
Contrato de crédito con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, firmado el 4 de junio de 2018, los intereses ordinarios se pagarán sobre la suma principal 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
Total deuda	4,778,982	5,456,001
Porción de deuda circulante	(350,737)	(302,493)
Deuda no circulante	\$ 4,428,245	\$ 5,153,508

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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:

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

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

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.

Banco Banorte

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Banco Sabadell

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

Otros préstamos

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

Condiciones de hacer y no hacer

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 2023 y 2022, la Compañía ha cumplido con estas condiciones, excepto por lo que se menciona a continuación:

Al 31 de diciembre de 2023, el CIB/3271 (Santa Catarina), tiene un crédito con Banco Banorte y uno de los indicadores financieros comprometidos estaba en incumplimiento, sin embargo, la Compañía contaba con una dispensa otorgada por el Banco con vencimiento en diciembre de 2024.

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

	<u>Efectivo</u>	<u>Efectivo restringido</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Emisión Fid 2284</u>	<u>Gastos de emisión</u>	<u>Deuda neta</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,414,058	\$ 157,499	\$ (3,020,444)	\$ (2,451,159)	\$ 15,602	\$ (1,884,444)
Pago de préstamos	-	-	522,460	157,706	-	680,166
Flujo del año	(1,301,621)	(8,099)	-	-	-	(1,309,720)
Variación en tipo de cambio	367,618	-	-	-	-	367,618
Otros cambios (a)	-	-	(815)	561	(2,893)	(3,147)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 2,480,055</u>	<u>\$ 149,400</u>	<u>\$ (2,498,799)</u>	<u>\$ (2,292,892)</u>	<u>\$ 12,709</u>	<u>\$ (2,149,527)</u>

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

La porción a largo plazo de la deuda al 31 de diciembre de 2023 tiene los siguientes vencimientos:

2025	\$	401,996
2026		870,665
2027 en adelante		3,155,584
	\$	<u>4,428,245</u>

Nota 18 - Cuentas por pagar e ingresos diferidos:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar e ingresos diferidos se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Depósitos en garantía	\$ 110,051	\$ 98,288
Proveedores	10,470	11,529
Otras cuentas por pagar	41,287	26,890
Impuesto al valor agregado por pagar	94,837	84,504
Ingresos diferidos por derechos de arrendamiento	16,742	14,053
Total	<u>\$ 273,387</u>	<u>\$ 235,264</u>

Nota 19 - Capital contable:

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

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

En 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. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han formalizado los contratos con los funcionarios y empleados por lo que no se han suscrito ni pagado las acciones.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

La estructura del capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Serie	<u>Número de acciones emitidas</u>
A (Representativas de la parte variable del capital social) (1)	76,925,202
B (Representativas de la parte fija del capital social)	<u>1,605</u>
Total	<u>76,926,807</u>

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

Por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$32,589 y \$25,720, respectivamente, en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2023 la Compañía recibió aportaciones de Fideicomitentes-Fideicomisarios por \$6,600.

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

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 2023 y 2022 que se presentan:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad neta del año	\$ 722,044	\$ 519,563
Número de acciones en circulación	<u>60,034,937</u>	<u>60,034,937</u>
Número de acciones emitidas (incluidas en la tesorería)	<u>76,926,807</u>	<u>76,926,807</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 20 - 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	
	2023	2022
Activos por impuestos diferidos:		
Inmuebles y equipo	\$ 10,255	\$ 8,527
Anticipos de clientes	7,096	4,342
Proveedores	9,802	10,269
PTU por pagar	10,992	12,045
Beneficios a empleados	5,616	4,686
Otras cuentas por pagar	174,548	104,023
Pasivo por arrendamiento	44,338	35,818
Otros activos	-	-
Intereses por deducir	175,990	163,575
Pérdidas fiscales por amortizar	2,180,617	1,993,237
	<u>2,619,254</u>	<u>2,336,522</u>
Pasivos por impuestos diferidos:		
Propiedades de inversión	(8,538,289)	(7,857,041)
Activos intangibles	(51,491)	(43,936)
Pagos anticipados	(13,722)	(16,506)
Incentivos a clientes	(40,223)	(61,564)
Otros activos	(52,401)	(80,859)
	<u>(8,696,126)</u>	<u>(8,059,906)</u>
Total diferencias netas para ISR diferido	(6,076,872)	(5,723,384)
Tasa de impuesto legal	30%	30%
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	(1,823,062)	(1,717,015)
Reservas de valuación en subsidiarias	-	-
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	<u>\$ (1,823,062)</u>	<u>\$ (1,717,015)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Reconocido en Resultados	Reconocido en otro otro resultado Integral	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Beneficios a empleados	\$ 1,407	\$ 166	\$ 113	\$ 1,686
Pérdidas fiscales por amortizar	597,971	56,214		654,185
PTU por pagar	3,614	(316)		3,298
Intereses por deducir	49,072	3,724		52,796
Provisiones y otros	46,335	24,400		70,735
	<u>698,399</u>	<u>84,188</u>	<u>113</u>	<u>782,700</u>
Propiedades de inversión e				
inmuebles y equipo - neto	(2,354,554)	(203,856)		(2,558,410)
Activos intangibles	(13,181)	(2,267)		(15,448)
Gastos pagados por anticipado	(4,952)	835		(4,117)
Otros	(42,727)	14,940	-	(27,787)
	<u>(2,415,414)</u>	<u>(190,348)</u>	<u>-</u>	<u>(2,605,762)</u>
Pasivo por impuesto diferido	<u>\$ (1,717,015)</u>	<u>\$ (106,160)</u>	<u>\$ 113</u>	<u>\$ (1,823,062)</u>
	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
	<u>715,731</u>	<u>(17,357)</u>	<u>25</u>	<u>698,399</u>
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)
	<u>(2,373,781)</u>	<u>(41,633)</u>	<u>-</u>	<u>(2,415,414)</u>
Pasivo por impuesto diferido	<u>\$ (1,658,050)</u>	<u>\$ (58,990)</u>	<u>\$ 25</u>	<u>\$ (1,717,015)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos a la utilidad diferidos por los períodos terminados el 31 diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Al 1 de enero	\$ (1,717,015)	\$ (1,658,050)
Cargo a resultados	(106,160)	(58,990)
Crédito a otro resultado integral	113	25
Crédito a otras cuentas de capital	-	-
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022	\$ (1,823,062)	\$ (1,717,015)

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, que incluyen montos significativos de pérdidas fiscales para amortizar en el futuro, se han basado en escenarios de proyección de utilidades fiscales futuras. En caso de cambios en estos supuestos de utilidades fiscales futuras los activos reconocidos pudieran ser ajustados.

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de 25% para cada año.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía no ha reconocido impuestos diferidos pasivos por diferencias temporales estimadas de aproximadamente \$11,100 millones y \$10,447 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 21 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Gastos de operación:		
Gasto por beneficios a empleados	\$ 241,000	\$ 243,074
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	47,430	53,670
Arrendamientos	5,205	5,163
Depreciación y amortización	28,343	27,899
Proyectos de construcción	26,908	30,544
Mantenimiento	86,583	90,015
Gastos de oficina	7,956	6,733
Impuestos y derechos	354	2,744
Multas y recargos	-	1,211
Gastos varios	1,785	1,768
Gastos de personal	1,473	3,126
Gastos de viaje	6,007	4,322
Deterioro de cuentas por cobrar	58	(4,290)
Total	\$ 453,102	\$ 465,979

Nota 22 - Otros ingresos y gastos:

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los otros ingresos y gastos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Otros ingresos:		
Reembolsos de gastos	\$ 806	\$ 291
Depuración de saldos	4,299	2,479
Recuperación de aire acondicionado	3,232	-
Actualización de impuestos	336	309
Penalizaciones	2,680	2,791
Cobro de área común	580	548
Venta de activo fijo	-	59
	11,933	6,477
Otros gastos:		
Depuración de impuestos	(589)	(392)
Suministro de climas	(5,613)	-
Suministro de agua	-	(1,001)
Estimación de cuentas incobrables	-	-
Deterioro de obra en proceso	-	-
Otros gastos varios	(2,356)	(2,110)
	(8,558)	(3,503)
Otros ingresos, neto	\$ 3,375	\$ 2,974

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 23 - Gastos e ingresos financieros:

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2023	2022
Gastos financieros:		
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (559,085)	\$ (509,986)
Intereses pagados a personas morales	(1,365)	(5,288)
Instrumentos financieros derivados	(55,566)	-
Intereses por instrumentos financieros derivados	-	(733)
Warrants	(62,517)	-
Comisiones bancarias	-	(1,668)
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(20,687)	(19,692)
Pérdida cambiaria	(634,985)	(490,189)
Total de gastos financieros	<u>(1,334,205)</u>	<u>(1,027,556)</u>
Ingresos financieros:		
Intereses cobrados a partes relacionadas	23	143
Ingresos por intereses	-	55
Ingresos por rendimientos	73,730	73,804
Ingresos por rendimientos de bonos	88,525	-
Instrumentos financieros derivados	-	51,206
Intereses por instrumentos financieros derivados	94,740	27,953
Utilidad cambiaria	267,367	305,287
Total de ingresos financieros	<u>524,385</u>	<u>458,448</u>
Gastos financieros, neto	<u>\$ (809,820)</u>	<u>\$ (569,108)</u>

Nota 24 - Impuestos a la utilidad:

El impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integra como sigue:

	2023	2022
Impuesto causado (ISR)	\$ (133,993)	\$ (113,611)
Impuesto diferido (ISR)	(106,160)	(58,990)
Impuesto a la utilidad	<u>\$ (240,153)</u>	<u>\$ (172,601)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

La conciliación entre las tasas legal y efectiva del impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad antes de impuestos	\$ 1,157,270	\$ 844,553
Menos participación no controladora de Fideicomisos (1)	194,808	152,330
	<u>962,462</u>	<u>692,223</u>
Tasa de impuesto a la utilidad	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto a la utilidad a la tasa legal	288,739	207,667
Más (menos) efecto de impuesto a la utilidad sobre:		
Efecto inflacionario fiscal	19,450	31,666
Gastos no deducibles	3,245	3,694
Ingresos no acumulables	(2)	(124)
Actualización del valor fiscal de los activos	(73,429)	(109,094)
Otras partidas	26,335	2,025
Ingreso fiscal por ajuste de precios de transferencia	25,879	21,626
Actualización de pérdidas fiscales	(50,064)	(38,913)
Pérdidas fiscales deterioradas	-	54,054
	<u>\$ 240,153</u>	<u>\$ 172,601</u>
Total impuesto a la utilidad		
Tasa efectiva de ISR	<u>25%</u>	<u>25%</u>

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 2023 las cuentas de capital de aportación actualizado (CUCA) y utilidad fiscal neta (CUFIN) ascienden a \$10,106,370 y \$2,052,326, respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía y sus subsidiarias tenían pérdidas fiscales pendientes de amortizar por un total de \$2,366,329 que expiran como se indican como se muestra a continuación:

<u>Años en que se generaron las pérdidas fiscales</u>	<u>Año de caducidad</u>	<u>Montos actualizados al 31 de diciembre de 2023</u>
2014	2024	\$ 35,053
2015	2025	248,320
2016	2026	861,497
2017	2027	489,955
2018	2028	78,827
2019	2029	159,866
2020	2030	10
2021	2031	93,851
2022	2032	214,619
2023	2033	184,331
Total de pérdidas fiscales		<u>\$ 2,366,329</u>

Nota 25 - 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 2023 y hasta el 1 de marzo de 2024 (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
Contralora



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

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

Anexo 2

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
<p data-bbox="272 449 862 474">Recuperación del Impuesto Sobre la Renta diferido activo</p> <p data-bbox="272 501 862 842">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.</p> <p data-bbox="272 869 862 1062">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.</p> <p data-bbox="272 1089 862 1402">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.</p>	<p data-bbox="894 449 1446 499">Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="894 527 1487 1835" style="list-style-type: none"> - 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.

<p>Valor razonable de propiedades de inversión</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Como parte de la auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a long horizontal stroke and a small upward tick at the end.

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

Activo	Nota	2022	2021
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

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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
		<u>1,236,492</u>	<u>1,162,723</u>
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 inversión	26	-	(114,300)
Valuación de propiedades de inversión	15	631,000	587,087
Otros ingresos (gastos), neto	27	2,974	(7,408)
		<u>1,404,487</u>	<u>1,209,109</u>
Utilidad de operación			
Ingresos financieros	28	458,448	582,581
Gastos financieros	28	(1,027,556)	(803,059)
		<u>(569,108)</u>	<u>(220,478)</u>
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		<u>671,952</u>	<u>869,900</u>
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	23	(59)	(4)
		<u>(59)</u>	<u>(4)</u>
Resultado integral del año		<u>\$ 671,893</u>	<u>\$ 869,896</u>
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		\$ 519,563	\$ 677,508
Participación no controladora		152,330	192,388
		<u>\$ 671,893</u>	<u>\$ 869,896</u>
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	2y y 24	\$ 8.65	\$ 11.29
Utilidad por acción diluida (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

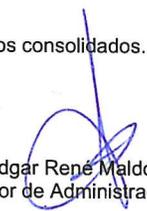
Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

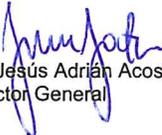
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto

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 Castellón
Contralora

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

(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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

- 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 el Plan de Incentivos, utilizando como instrumento para formalizar tanto la oferta como la aceptación, convenios individuales de suscripción.

Al formalizarse los convenios individuales de suscripción con los ejecutivos se 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 incurrir.

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 incurrir. Las mejoras significativas son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

I. 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 aceptarían 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 ejercen. 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 remediados 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 periodo 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 TIEE 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 bancarota. 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 bancarota 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

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

Administración del capital

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

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

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Nota	31 de diciembre de	
		2022	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	<u>(3,414,058)</u>	<u>(3,554,467)</u>
Deuda neta		1,884,444	1,989,680
Total capital contable		<u>11,098,385</u>	<u>10,452,212</u>
Total capital y deuda		<u>\$ 12,982,829</u>	<u>\$ 12,441,892</u>
Razón de apalancamiento		<u>15%</u>	<u>16%</u>

Nota 4 - 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 periodo 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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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	<u>\$ 3,414,058</u>	<u>\$ 3,554,467</u>

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
Cientes:		
Cuentas por cobrar a clientes	\$ (1)	\$ 48,983
Provisión por deterioro de clientes	-	(19,642)
Total cuentas por cobrar	<u>\$ (1)</u>	<u>\$ 29,341</u>

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	<u>\$ 925</u>	<u>\$ 95</u>	<u>\$ 77</u>	<u>\$ 13,375</u>	<u>\$ 14,472</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

- 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:

Negocio conjunto	Al 31 de diciembre de			
	%	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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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	<u>\$ 1,705</u>	<u>\$ 3,180</u>

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	<u>\$ 1,449</u>	<u>\$ 1,348</u>

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	<u>\$ 143,740</u>	<u>\$ 166,502</u>

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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	<u>\$ 13,702,500</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 631,000</u> ⁽¹⁾	<u>\$ 14,333,500</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

- 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:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

- 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	<u>\$ 116,593</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,776</u>	<u>\$ (8,728)</u>	<u>\$ 111,641</u>

	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	<u>\$ 121,350</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,059</u>	<u>\$ (8,816)</u>	<u>\$ 116,593</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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
	<u>\$ 3,440,957</u>	<u>\$ 270,969</u>	<u>\$ 3,711,926</u>
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
	<u>\$ 537,757</u>	<u>\$ 5,195,808</u>	<u>\$ 5,733,565</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	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
	<u>\$ 3,591,818</u>	<u>\$ 196,554</u>	<u>\$ 3,788,372</u>
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
	<u>\$ 499,033</u>	<u>\$ 5,460,644</u>	<u>\$ 5,959,677</u>

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

- 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 nominal 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	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 TIIIE 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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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
<u>Activos de derecho de uso</u>		
Terreno (1)	\$ 148,068	\$ 147,304
Equipo de transporte	11,337	9,657
	<u>\$ 159,405</u>	<u>\$ 156,961</u>
Depreciación acumulada por derechos de uso	(28,900)	(22,034)
Activos por derechos de uso neto	<u>\$ 130,505</u>	<u>\$ 134,927</u>

- 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
<u>Pasivo por arrendamiento</u>		
Circulante	\$ 17,339	\$ 17,780
No circulante	148,984	144,214
	<u>\$ 166,323</u>	<u>\$ 161,994</u>

ii. Importes reconocidos en el estado de resultados

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 21 - Deuda:

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

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales.	\$ 2,435,557	\$ 2,568,988
Préstamo con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte), los intereses se pagarán sobre la suma principal insoluble de cada una de las disposiciones durante el periodo que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE 28 días más 2.5 puntos porcentuales. El pago del principal y los intereses se realizan de manera mensual y el vencimiento es en agosto de 2031.	2,591,194	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 a 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 insoluble de cada una de las disposiciones durante el periodo que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la tasa TIIE a 28 días más el margen aplicable, el pago del principal y los intereses se realizarán de manera mensual y el vencimiento es en abril de 2025.	378,172	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 insoluble del principal a la tasa de interés bruto anual del 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. La amortización del principal de los CBFs se realizará en su totalidad a la fecha de vencimiento, la cual es el 15 de febrero de 2035; sin perjuicio de lo anterior, la emisión contempla la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas a partir de la primera fecha de pago.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	% 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
	<u>100%</u>	<u>3,000,000</u>

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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
	<u>\$ 5,153,508</u>

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	<u>\$ 235,264</u>	<u>\$ 232,500</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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	<u>76,926,807</u>

(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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 tesorería)	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
	<u>2,336,522</u>	<u>2,259,396</u>
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)
	<u>(8,059,906)</u>	<u>(7,786,230)</u>
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)

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Reconocido en Resultados	Reconocido en 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
	<u>715,731</u>	<u>(17,357)</u>	<u>25</u>	<u>698,399</u>
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)
	<u>(2,373,781)</u>	<u>(41,633)</u>	<u>-</u>	<u>(2,415,414)</u>
Pasivo por impuesto diferido	<u>\$ (1,658,050)</u>	<u>\$ (58,990)</u>	<u>\$ 25</u>	<u>\$ (1,717,015)</u>

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 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
	<u>711,784</u>	<u>3,943</u>	<u>4</u>	<u>715,731</u>
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)
	<u>(2,342,878)</u>	<u>(30,903)</u>	<u>-</u>	<u>(2,373,781)</u>
Pasivo por impuesto diferido	<u>\$ (1,631,094)</u>	<u>\$ (26,960)</u>	<u>\$ 4</u>	<u>\$ (1,658,050)</u>

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:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	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	<u>\$ (1,717,015)</u>	<u>\$ (1,658,050)</u>

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

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:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	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	<u>\$ 465,979</u>	<u>\$ 418,993</u>

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
	<u>6,477</u>	<u>18,892</u>
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)
	<u>(3,503)</u>	<u>(26,300)</u>
Otros ingresos (gastos), neto	<u>\$ 2,974</u>	<u>\$ (7,408)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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	<u>(1,027,556)</u>	<u>(803,059)</u>
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	<u>458,448</u>	<u>582,581</u>
Gastos financieros, neto	<u>\$ (569,108)</u>	<u>\$ (220,478)</u>

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)	<u>(58,990)</u>	<u>(26,957)</u>
Impuesto a la utilidad	<u>\$ (172,601)</u>	<u>\$ (120,370)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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)	<u>152,330</u>	<u>192,388</u>
	692,223	797,882
Tasa de impuesto a la utilidad	<u>30%</u>	<u>30%</u>
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	<u>54,054</u>	<u>(16,916)</u>
Total impuesto a la utilidad	<u>\$ 172,601</u>	<u>\$ 120,370</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>25%</u>	<u>15%</u>

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

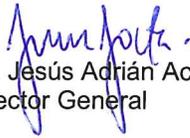
31 de diciembre de 2022 y 2021

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 Castellón
Contralor



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

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

Anexo 3

San Pedro Garza García, N.L. 22 de marzo de 2024.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971

Col. Guadalupe Inn

C.P. 01020 CDMX

En atención a lo establecido en el artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), los suscritos, como responsables de rubricar los Estados Financieros básicos de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2023, por medio de la presente, manifestamos:

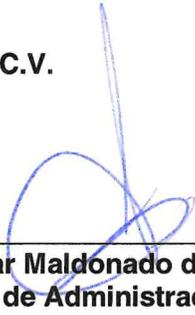
- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las Disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Sociedad.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Sociedad, sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenecen al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

- VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

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



Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General



Edgar Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas



Rosalinda Fernández Castellón
Contralor



Arq. Jesús Acosta Verde
Presidente del Consejo de Administración
Acosta Verde, S. A. B. de C. V.
Pedro Ramírez Vázquez 200-1
66269, San Pedro Garza García, N. L.

Monterrey, N. L., 1 de marzo de 2024

Estimado Arq. Acosta:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones y con relación a los estados financieros consolidados de Acosta Verdes, S. A. B. de C. V. (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2023, conjuntamente con el representante legal del Despacho en aquellos puntos que se refieren específicamente al propio Despacho, que:

- I. Soy licenciado en contaduría certificado con número de registro vigente 18421 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF), expedido el 25 de agosto de 2014. Asimismo, el Despacho en el que laboro tiene el número de registro vigente 06839 en la AGAFF expedido el 12 de agosto de 1999. Ambos registros se encuentran vigentes a la fecha de la presente. Adicionalmente, cumplo con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de Auditoría Externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifestamos que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, con relación al artículo 14 de las Disposiciones.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.
- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.



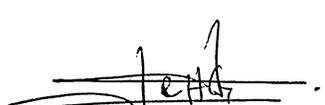
Arq. Jesús Acosta Verde
1 de marzo de 2024

- V. El Despacho donde laboró se obliga a conservar físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos y por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la conclusión de la auditoría, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.
- VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la (Emisora) por 1 año; asimismo, manifestamos que el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa a la Emisora por 13 años.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



L. C. P. C. Patricia Soriano Solares
Socia de Auditoría



L. C. P. C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal



Arq. Jesús Acosta Verde
Presidente del Consejo de Administración
Acosta Verde, S. A. B. de C. V.
Pedro Ramírez Vázquez 200-1
66269, San Pedro Garza García, N. L.

Monterrey, N. L. 25 de abril de 2024

Estimado Arquitecto Acosta:

Con relación a los estados financieros consolidados de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. (Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifestamos nuestro consentimiento para que la Emisora incorpore la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití como Socia de Auditoría.

Lo anterior, en el entendido de que previamente como Socia de Auditoría me cercioré que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el referido reporte anual, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socio de Auditoría



C.P.C. Felipe Córdova Otero
Representante Legal



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

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

San Pedro Garza García, Nuevo León al 22 de marzo de 2024

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur No. 1971
Col. Guadalupe Inn
C.P. 01020 CDMX

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Acosta Verde S.A.B. de C.V.

Jesús A. Acosta Castellanos
Director General

Edgar R. Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas

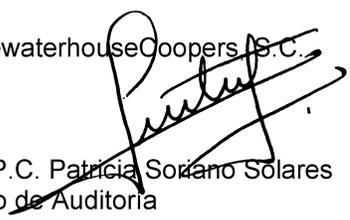
Hernán Treviño de Vega
Director Jurídico y de Operaciones

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, por el ejercicio al 31 de diciembre de 2023, fueron dictaminados con fecha 01 de marzo de 2024; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

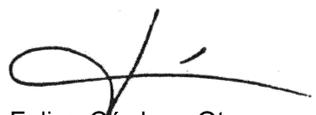
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información contenida en el presente reporte anual que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers S.C.



L.C.P.C. Patricia Soriano Solares
Socio de Auditoría



C.P.C. Felipe Córdova Otero
Representante Legal



San Pedro Garza García al 30 de marzo de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971

Col. Guadalupe Inn

C.P. 01020 CDMX

En atención a lo establecido en el artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), los suscritos, como responsables de rubricar los Estados Financieros básicos de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por medio de la presente, manifestamos:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las Disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Sociedad.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Sociedad, sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenecen al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

- VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

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



Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General



Edgar Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas



Rosalinda Fernández Castellón
Contralor



Arq. Jesús Acosta Verde
Presidente del Consejo de Administración
Acosta Verde, S. A. B. de C. V.
Pedro Ramírez Vázquez 200-1
66269, San Pedro Garza García, N. L.

Monterrey, N. L., 28 de marzo de 2023

Estimado Arq. Acosta:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones, lo siguiente, en relación a los estados financieros consolidados de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Emisora) correspondientes al año que terminará el 31 de diciembre de 2022:

- I. Soy Felipe Córdova Otero, contador público certificado con número de registro vigente 17646 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAFF), del Servicio de Administración Tributaria, expedido el 8 de septiembre de 2010. Asimismo, el Despacho, en el que laboro, tiene el número de registro vigente 06839 en la AGAFF. Adicionalmente cumplo con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. Ambos registros se encuentran vigentes a la fecha de la presente.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de Auditoría Externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifiesto que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Que el Despacho, cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.
- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.



Arq. Jesús Acosta Verde
28 de marzo de 2023

- V. El Despacho donde laboró se obliga a conservar físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos y por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la conclusión de la auditoría, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.
- VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Entidad por 5 años; asimismo el Despacho en el que laboró ha prestado el servicio de auditoría externa por 12 años.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop on the left and a long horizontal stroke extending to the right.

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

c.c.p. Lic. Jesús A. Acosta Castellanos, Director General
Sr. Francisco Javier Garza Zambrano, Presidente del Comité de Auditoría



Arq. Jesús Acosta Verde
Presidente del Consejo de Administración
Acosta Verde, S. A. B. de C. V.
Pedro Ramírez Vázquez 200-1
66269, San Pedro Garza García, N. L.

Monterrey, N. L. 27 de abril de 2023

Estimado Arquitecto Acosta:

Con relación a los estados financieros consolidados de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. (Emisora) correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incorpore la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití como Socio de Auditoría.

Lo anterior, en el entendido de que previamente como Socio de Auditoría me cercioré que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el referido reporte anual, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line that extends to the right and ends in a small upward tick.

C. P. C. Felipe Córdova Otero
Socio de Auditoría y Representante Legal



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

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

San Pedro Garza García, Nuevo León al 30 de marzo de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971
Col. Guadalupe Inn
C.P. 01020 CDMX

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Acosta Verde S.A.B. de C.V.

Jesús A. Acosta Castellanos
Director General

Edgar R. Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas

Hernán Treviño de Vega
Director Jurídico y de Operaciones

DECLARATORIA DEL AUDITOR EXTERNO

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, que contiene el presente reporte anual, por los ejercicios al 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, fueron dictaminados con fechas 3 de marzo de 2023, 18 de marzo de 2022 y 19 de marzo de 2021, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente reporte anual y basado en mi lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información contenida en el presente reporte anual que no provenga de los estados financieros por mí dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C. P. C. Felipe Córdoba Otero
Socio de Auditoría y Representante Legal



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

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

Anexo 4



ACOSTAVERDE.

San Pedro Garza García, Nuevo León, al 4 de marzo de 2024

**INFORME ANUAL DEL COMITE DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS DE
ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V.**

**Al Consejo de Administración de
Acosta Verde, S.A.B. de C.V.**

Presente

Estimados señores y señoras:

El suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité") de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "Acosta Verde"), con fundamento en lo dispuesto por el artículo 42 y 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores ("LMV") y el artículo 38 de los estatutos sociales de la Sociedad, me permito rendir, en representación del Comité, el informe anual aprobado por unanimidad de los miembros del Comité, sobre las operaciones y actividades del Comité llevadas a cabo durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023.

De conformidad con las disposiciones contenidas en la LMV, durante el ejercicio social de referencia, el Comité se enfocó durante este periodo, de manera general, en desarrollar distintas actividades en materia de auditoría y prácticas societarias que la ley aplicable y los estatutos sociales de la Sociedad le confieren, con el fin de apoyar al Consejo de Administración de la Sociedad en sus funciones, así como en celebrar reuniones periódicas y continuas con distintos directivos relevantes de la Sociedad para así enterarse respecto de la correcta administración de la Sociedad y de la marcha de los distintos proyectos de la Sociedad.

Por lo que respecta a conceptos específicos correspondientes a las funciones aprobadas para este comité, damos a conocer los siguientes resultados:

DESEMPEÑO DE LOS DIRECTIVOS RELEVANTES DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, (i) el Director General y los directivos relevantes de la Sociedad y de las personas morales que ésta controla, cumplieron satisfactoriamente con los objetivos que se les encomendaron y las responsabilidades a su cargo y (ii) no se presentó a este Comité ninguna observación y/o queja respecto del desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad.

TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, el Comité revisó que las



ACOSTAVERDE

transacciones con Partes Relacionadas realizadas durante el 2023 se expusieran claramente en los estados financieros y fueran debidamente revisadas por el auditor externo.

Toda vez que las transacciones reportadas constituyen una transacción con partes relacionadas, el Comité analizó exhaustivamente que dichas transacciones: (i) fuesen resultado de operaciones propias del negocio de la Sociedad; (ii) cumplan con el propósito de eficientizar las operaciones de la Sociedad; y (iii) fueron hechas a precios de mercado.

DESIGNACIÓN Y RETRIBUCIÓN INTEGRAL DE DIRECTIVOS RELEVANTES

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, no existió discusión sobre la designación o retribución de los directivos relevantes de la Sociedad. De igual manera, tampoco fue necesario discutir respecto del nombramiento, elección ni destitución del Director General de la Sociedad de conformidad con lo establecido en las Políticas para Retribuciones y en el inciso d) de la fracción III del artículo 28 de la LMV.

DISPENSAS DE OPORTUNIDADES DE NEGOCIO

Se informa que no se han otorgado dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, en relación con la Sociedad o con las personas morales que ésta controla o en las que tiene una influencia significativa. De igual manera, tampoco se otorgaron dispensas por las operaciones a que se refiere el inciso f) de la fracción III del artículo 28 de la LMV.

ESTADOS FINANCIEROS

Revisamos la información financiera de la Sociedad correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, sobre la cual no detectamos irregularidades, por lo cual recomendamos su presentación al Consejo de Administración de la Sociedad para su aprobación y publicación.

Revisamos los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, preparados por el órgano correspondiente de la Sociedad y dictaminados por PricewaterhouseCoopers, S.C., en su carácter de auditor externo de la Sociedad, y las políticas de contabilidad utilizadas en su preparación, las cuales fueron aplicadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Después de haber revisado la opinión limpia de los auditores externos sobre los estados financieros consolidados y sus notas correspondientes, recomendamos al Consejo de Administración su aprobación, para, consecuentemente, ser presentados a la consideración de la Asamblea de Accionistas.

POLÍTICAS CONTABLES

Hemos revisado las políticas contables más importantes seguidas por la Sociedad, las cuales fueron observadas para la preparación de los estados financieros de la Sociedad, mismas



ACOSTAVERDE

que se rigen por las Normas Internacionales de Información Financiera. Derivado de dicha revisión, recomendamos la aprobación de dichas políticas contables.

AUDITORÍA EXTERNA

Revisamos los planes de trabajo para dictaminar los estados financieros y cumplimiento de control interno proporcionados por la firma de auditores externos, los cuales fueron aprobados en su totalidad.

En nuestra entrevista y sesión del Comité con los auditores externos de la Sociedad, nos cercioramos de que cumplieran los requisitos de independencia, de conformidad con la ley aplicable.

El Comité evaluó el desempeño de los auditores externos y, derivado de dicha evaluación, recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad la ratificación de PricewaterhouseCoopers, S.C. (en lo sucesivo “PwC”), como auditores externos de la Sociedad, y a la L.C.P.C. Patricia Soriano Solares, como socia encargada de la auditoría de la Sociedad, así como la aceptación de sus propuestas económicas de honorarios profesionales.

Los auditores externos fueron contratados para otorgar servicios distintos a los de auditoría externa, consistentes en ciertas reformas hechas al Código Fiscal de la Federación sobre la identificación de “beneficiarios controladores”. La contratación de los servicios mencionados y el monto de los honorarios fue aprobado por el Comité el pasado 27 de abril de 2023 y se pudo revisar y confirmar que la contratación de los mismos no afectara la independencia del auditor externo.

AUDITORÍA INTERNA Y CONTROL INTERNO

El Comité revisó el cumplimiento a los programas de trabajo de Control Interno y Auditoría Interna para el ejercicio 2023, así como los resultados de las auditorías correspondientes al ejercicio hecho en referencia y aprobó las políticas, procedimientos y matrices de riesgos.

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS

Durante el ejercicio 2023, no fue necesario adoptar medidas preventivas ni correctivas por la Sociedad para evitar incumplimientos a los lineamientos y/o políticas de operación y de registro contable de la Sociedad y sus subsidiarias.

SEGUIMIENTO DE ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACION



ACOSTAVERDE

Fuimos informados de los acuerdos adoptados por las asambleas generales de accionistas y por el Consejo de Administración, concluyendo que sus resoluciones fueron ejecutadas conforme a lo que se determinó en cada caso.

OBSERVACIONES RESPECTO DE LA CONTABILIDAD, CONTROL INTERNO Y AUDITORÍA INTERNA Y/O EXTERNA DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2023, no fue necesario realizar observaciones particulares respecto de la contabilidad, control interno y auditoría interna y/o externa ni se recibieron observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o cualquier otro tercero, en relación con estas cuestiones.

POLITICAS MEDIOAMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Comité fue informado del avance del proyecto de estrategia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG) de la Compañía, así como el redireccionamiento hacia lineamientos establecidos por el S&P Global Corporate Sustainability Assesment (“CSA”). Se nos informó que la Compañía se integró al programa acelerador “Target Gender Equality” de Pacto Global de Naciones Unidas, con el objetivo de tener un mejor entendimiento de la situación actual de la Compañía en comparación con otras compañías a nivel internacional, así como implementar mejores prácticas en el ámbito de igualdad y equidad de género.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023 celebramos reuniones periódicas del Comité con el fin de establecer criterios y recomendaciones para la correcta administración de la Sociedad en materia de nuestra competencia, así como su constante mejora. Hemos llevado a cabo reuniones regulares del Comité con los directivos relevantes de la Sociedad en materia financiera, contable y de auditoría interna para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad y las actividades y eventos relevantes. También nos reunimos con los auditores externos de la Sociedad para discutir el desarrollo de su trabajo, cualesquier limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité. En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes.

Los trabajos que llevamos a cabo quedaron debidamente documentados en actas preparadas respecto de cada reunión, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité junto con sus Anexos.

En virtud de lo expuesto, se recomienda al Consejo de Administración someta a la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas, los estados financieros



ACOSTAVERDE

consolidados de la Sociedad por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2023.

El presente informe fue aprobado por unanimidad de los miembros del Comité.

Atentamente,

Francisco Javier Garza Zambrano
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
de Acosta Verde, S.A.B. de C.V.