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

Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Índice

31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes .....1 a 5

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera 6

Estados de resultados integrales 7

Estados de cambios en el capital contable 8

Estados de flujos de efectivo 9

Notas sobre los estados financieros consolidados .....10 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 2025 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio que terminó en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, que comprenden la información material de las políticas contables 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 2025 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio que terminó 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 los requerimientos éticos del "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C." ("Código del IMCP") que son relevantes para auditorías de estados financieros de Empresas de Interés Público (EIP) en México y con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)" emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código del IESBA"), en lo que respecta a las auditorías de estados financieros de EIP. También hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con los requerimientos éticos del Código del IMCP y el Código del IESBA. 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	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperación del Impuesto Sobre la Renta diferido activo Como se describe en las Notas 4 y 20 a los estados financieros consolidados, la Compañía registra un Impuesto Sobre la Renta (ISR) diferido activo relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por algunas subsidiarias, por lo tanto, realizó las pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros y durante el proceso de cierre y reporte financiero. La subsidiaria que registra principalmente estas pérdidas fiscales genera una parte importante de sus ingresos a través de servicios de desarrollo de centros comerciales, de administración de contratos de arrendamientos, de gestión de cobranzas y servicios profesionales especializados que presta a partes relacionadas y que se eliminan en el proceso de consolidación. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a: 1) la significatividad del valor de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar de $1,081,116 al 31 de diciembre de 2025 y 2) que la estimación del valor de recuperación del activo diferido involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía al determinar ingresos, proyecciones y resultados fiscales futuros esperados de la Compañía. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos significativos que la Administración de la Compañía consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del Impuesto Sobre la Renta diferido activo por pérdidas fiscales: 1) ingresos por arrendamiento, 2) cantidad de centros comerciales a construir o adquirir en los próximos ejercicios, de lo que deriva el importe de los ingresos por servicios de desarrollo o transacción, así como incrementos en los ingresos por administración de contratos de arrendamiento y de gestión de cobranzas y 3) los incrementos en tarifas por otros servicios profesionales especializados prestados a partes relacionadas.	Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos: • Consideramos si la Administración aplicó su proceso interno previamente definido para realizar las proyecciones, y si éstas son consistentes con las tendencias históricas; así como con los planes aprobados por la administración. • Por lo que respecta al ingreso por arrendamiento, comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas para este año en el ejercicio anterior, para evaluar si los supuestos relacionados incluidos en las proyecciones pudieran considerarse muy optimistas. • Comparamos los ingresos por arrendamiento proyectados con los considerados como parte de la valuación de la propiedad de inversión de que se trate. • Evaluamos los ingresos por servicios de administración de contratos de arrendamiento, de gestión de cobranza y de servicios de desarrollo de nuevos centros comerciales del grupo en función de los porcentajes y tarifas acordadas 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.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Valor razonable de propiedades de inversión Como se menciona en las Notas 4 y 12 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. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por $17,455,300, las que representan el 87% de los activos totales, por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y 2) porque los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable involucran juicios significativos de la Administración y del valuador independiente. En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo, 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.	Como parte de la auditoría realizamos los siguientes procedimientos: • Entendimos y evaluamos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación de propiedades de inversión. • Comparamos 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 utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares. • 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.

Otra Información

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

Esta otra información no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión u otra forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta otra información 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 otra información, 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 dicha declaratoria.

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.

- Concluimos 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.

- Planeamos y realizamos la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

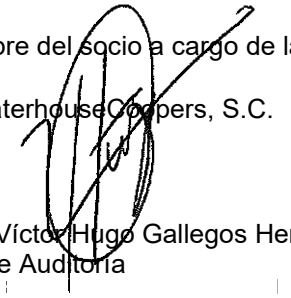
Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. Víctor Hugo Gallegos Hernández
Socio de Auditoría

Monterrey, N. L., 3 de marzo de 2026

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

Estados Consolidados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 1,726,749	$ 2,627,637
Cuentas por cobrar	7	12,745	15,915
Partes relacionadas	8	573	1,091
Otras cuentas por cobrar		2,302	2,700
Pagos anticipados		1,436	1,666
Incentivos a arrendatarios por devengar		6,245	6,983
Impuestos por recuperar	10	142,288	162,156
Total activo circulante		1,892,338	2,818,148
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	12	17,455,300	16,749,797
Inmuebles y equipo, neto	13	109,778	110,397
Efectivo restringido	14	149,793	156,709
Incentivos a arrendatarios por devengar		27,966	30,477
Depósitos en garantía	11	28,481	27,821
Activos intangibles		3,774	3,469
Activo por derecho de uso	16	118,368	124,133
Instrumentos financieros derivados	15	-	52
Inversiones en negocios conjuntos	9	249,405	231,789
Total activo no circulante		18,142,865	17,434,644
Total activo		$ 20,035,203	$ 20,252,792
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	17	$ 256,062	$ 797,233
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	18	275,196	285,361
Pasivo por arrendamiento	16	22,570	19,455
Instrumentos financieros derivados	15	459	-
Impuestos a la utilidad	24	17,746	10,529
Total pasivo circulante		572,033	1,112,578
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	17	3,800,809	3,662,124
Pasivo por arrendamiento no circulante	16	156,409	157,277
Ingresos diferidos no circulante		46,742	47,674
Instrumentos financieros derivados	15	9,050	29
Impuestos a la utilidad diferidos	20	2,401,055	2,224,176
Beneficios a los empleados		7,825	7,137
Total pasivo no circulante		6,421,890	6,098,417
Total pasivo		6,993,923	7,210,995
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	19	5,925,603	5,925,603
Prima en suscripción de acciones		37,904	37,904
Utilidades acumuladas		5,395,837	5,563,487
Otras cuentas de capital		(114,943)	(114,943)
Otros resultados integrales		(3,190)	(2,834)
Total participación controladora		11,241,211	11,409,217
Participación no controladora		1,800,069	1,632,580
Total capital contable		13,041,280	13,041,797
Total pasivo y capital contable		$ 20,035,203	$ 20,252,792

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

Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

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

Estados Consolidados de Resultado Integral
Año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	2025	2024
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	2j	$ 1,669,151	$ 1,534,294
Venta de propiedades		-	29,469
Servicios de administración	2t	82,720	82,211
		1,751,871	1,645,974
Gastos de operación	21	(594,063)	(506,242)
Costo de ventas de propiedades de inversion	26	-	(28,700)
Valuación de propiedades de inversión	12	705,503	994,798
Otros ingresos, neto	22	2,520	17,628
Utilidad de operación		1,865,831	2,123,458
Ingresos financieros	23	160,780	839,760
Gastos financieros	23	(680,795)	(729,878)
		(520,015)	109,882
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	9	36,654	20,339
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,382,470	2,253,679
Impuestos a la utilidad	24	(341,338)	(544,144)
Utilidad neta del año		1,041,132	1,709,535
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remedición de pasivo laboral		(356)	(416)
Resultado integral del año		$ 1,040,776	$ 1,709,119
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		$ 831,994	$ 1,528,126
Participación no controladora		208,782	180,993
		$ 1,040,776	$ 1,709,119
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	2u y 19	$ 13.86	$ 25.45
Utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)	2u y 19	$ 13.58	$ 24.94

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

Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

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 2025 y 2024

(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 2024		$ 5,925,603	$ 37,904	$ 4,534,945	$ (114,943)	$ (2,418)	$ 10,381,091	$ 1,483,157	$ 11,864,248
Dividendos pagados	19	-	-	(500,000)	-	-	(500,000)	-	(500,000)
Distribución de utilidades	19	-	-	-	-	-	-	(31,570)	(31,570)
Resultado integral del año	2r	-	-	1,528,542	-	(416)	1,528,126	180,993	1,709,119
Saldos al 31 de diciembre de 2024		5,925,603	37,904	5,563,487	(114,943)	(2,834)	11,409,217	1,632,580	13,041,797
Aumento de capital social	19	-	-	-	-	-	-	6,045	6,045
Disminución de capital social	19	-	-	-	-	-	-	(12,000)	(12,000)
Dividendos pagados	19	-	-	(1,000,000)	-	-	(1,000,000)	-	(1,000,000)
Distribución de utilidades	19	-	-	-	-	-	-	(35,338)	(35,338)
Resultado integral del año	2r	-	-	832,350	-	(356)	831,994	208,782	1,040,776
Saldos al 31 de diciembre de 2025		$ 5,925,603	$ 37,904	$ 5,395,837	$ (114,943)	$ (3,190)	$ 11,241,211	$ 1,800,069	$ 13,041,280

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

Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

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 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		$1,040,776	$ 1,709,119
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	21	31,696	29,562
Deterioro de clientes	7 y 21	915	1,553
Impuestos a la utilidad	24	341,338	544,144
Valor razonable de propiedades de inversión	12	(705,503)	(994,798)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	9	(36,654)	(20,339)
Beneficios a empleados		536	1,343
Valuación de instrumentos financieros	15	11,080	(45,368)
Intereses a favor	23	(49,522)	(47,828)
Intereses ganados por derivados y bonos	23	(68,109)	(172,341)
Intereses y comisiones a cargo		444,144	533,159
Subtotal		1,010,697	1,538,206
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		2,255	7,941
Otras cuentas por cobrar		398	(3)
Incentivos a arrendatarios por devengar		3,251	9,721
Partes relacionadas		518	-
Pagos anticipados		230	(292)
Impuestos por recuperar		19,868	17,870
Depósitos en garantía		(660)	(1,963)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		(11,099)	16,811
Impuestos a la utilidad pagados		(157,090)	(150,395)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		868,368	1,437,896
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	12	-	(82,488)
Intereses y rendimientos cobrados	23	49,522	47,828
Utilidades recibidas de negocio conjunto	9	19,038	17,435
Venta de propiedades	12	-	28,700
Construcciones en proceso	12	-	(59,881)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	13	(21,382)	(19,124)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en o por actividades de inversión		47,178	(67,530)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones y devoluciones de participación no controladora	19	(5,955)	-
Distribución de utilidades a los fideicomitentes-fideicomisarios	19	(35,338)	(31,570)
Pago de préstamos bancarios	17	(193,599)	(136,935)
Pago de certificados bursátiles	17	(207,566)	(181,493)
Intereses y comisiones pagadas	23	(426,576)	(515,828)
Pago de dividendos	19	(1,000,000)	(500,000)
Arrendamientos	16	(1,791)	(2,868)
Pagos de capital por arrendamientos		(19,086)	(17,554)
Prima instrumentos financieros derivados		(1,548)	(1,568)
Intereses ganados por instrumentos financieros derivados y bonos	23	68,109	172,341
Efectivo restringido	14	6,916	(7,309)
Flujos netos de efectivo utilizados en o por actividades de financiamiento		(1,816,434)	(1,222,784)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo *	17	(900,888)	147,582
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		2,627,637	2,480,055
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		$1,726,749	$ 2,627,637

* Neto de efecto de variación en tipos de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo por un importe de $182,423 y ($377,359) en 2025 y 2024, respectivamente.

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

Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

(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	
	2025	**2024**
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

Al 31 de diciembre de 2025 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

a. El 12 de marzo de 2025, La Compañía pagó impuestos derivados de una revisión de gabinete por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio 2016 por $30,530, de los cuales $11,009 fueron impuestos, $14,308 recargos y $5,213 actualizaciones, la revisión fue cerrada en resolución del 25 de abril de 2025. (Nota 25).

b. El 21 de marzo de 2025, la Compañía decretó el pago de dividendos en efectivo por $1,000,000, el 50% fueron pagados el 1 de abril de 2025 y el 50% restante fueron pagados el 4 de septiembre de 2025. (Véase Nota 19).

c. El 13 de junio de 2025 se firmó un convenio modificatorio relacionado con el préstamo del CIB/3271 (Sendero Santa Catarina), cuya modificación consistió en un cambio en el esquema de amortizaciones y en la fecha de vencimiento al 15 de mayo de 2032. Lo anterior no tuvo consecuencia en el monto total de la deuda. (Véase Nota 17).

d. El 19 de diciembre de 2025 se refinanciaron los créditos que tienen los Fideicomisos CIB/2364, CIB/2369, CIB/2370, CIB/2368, CIB/2499 y CIB/2629 con Banco Banorte por un total de $1,776,431. (Véase Nota 17).

Al 31 de diciembre de 2024 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

e. El 21 de marzo de 2024, la Compañía decretó el pago de dividendos por $250,000, los cuales fueron pagados el 4 de abril de 2024. (Véase Nota 19).

f. El 3 de abril inició operaciones el centro comercial Plaza Sendero Ensenada. (Véase Nota 12).

g. El 9 de octubre de 2024 la Compañía vendió una fracción del terreno del Fideicomiso Irrevocable CIB/3271 con una superficie de 3,778 m2, por $29,469. (Véase Nota 12)

h. El 16 de octubre de 2024, la Compañía decretó el pago de dividendos por $250,000, los cuales fueron pagados el 25 de octubre de 2024. (Véase Nota 19).

i. En mayo de 2024, se firmaron convenios modificatorios al préstamo de Banorte, específicamente en los tramos C del CIB/2629 (Sendero Obregón) y D del CIB/2499 (Sendero Saltillo). Estas modificaciones consistieron en mantener el spread de la tasa de interés en 250 puntos base. (Véase Nota 17).

j. En febrero de 2024 se firmó un convenio modificatorio relacionado con el préstamo del CIB/3271 (Sendero Santa Catarina), cuya modificación consistió en un cambio en el esquema de amortizaciones, sin cambio en la vigencia del préstamo ni el momento total de la deuda. (Véase Nota 17).

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 3 de marzo de 2026, 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 y es un indicador importante en la evaluación de los resultados.

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

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

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

b. Cambios en políticas contables y revelaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

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

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

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

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

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

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

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

- Aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;

- Aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);

- Agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y

- Actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

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

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

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

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

- Aunque la adopción de la NIIF 18 no tendrá impacto en la utilidad neta de la Compañía, la Compañía espera que la agrupación de partidas de ingresos y gastos en el estado de resultados en las nuevas categorías afecte la forma en que se calcula y se informa la utilidad de operación. De la evaluación de impacto de alto nivel que ha realizado la Compañía, los siguientes elementos podrían afectar potencialmente la utilidad de operación:

    i. Las diferencias de cambio de moneda extranjera que actualmente se agregan en la partida 'otros ingresos y otras ganancias/(pérdidas) - neto' en la utilidad de operación podrían tener que desagregarse, con algunas ganancias o pérdidas de cambio de moneda extranjera presentadas debajo de la utilidad de operación.

    ii. La NIIF 18 tiene requisitos específicos sobre la categoría en la que se reconocen las ganancias o pérdidas de derivados, que es la misma categoría que los ingresos y gastos afectados por el riesgo que se está gestionando con el derivado. Aunque la Compañía actualmente reconoce algunas ganancias o pérdidas en la utilidad de operación y otras en los costos financieros, podría haber un cambio en el lugar donde se reconocen estas ganancias o pérdidas, y la Compañía actualmente está evaluando la necesidad de un cambio.

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

    i. medidas de desempeño definidas por la administración;

    ii. un desglose de la naturaleza de los gastos para las partidas presentadas por función en la categoría operativa del estado de resultados: este desglose solo se requiere para ciertas naturalezas de gastos; y

    iii. para el primer período anual de aplicación de la NIIF 18, una conciliación de cada partida del estado de resultados entre los montos reformulados presentados aplicando la NIIF 18 y los montos presentados previamente aplicando la NIC 1.

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

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

Consolidación

Subsidiarias

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

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

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

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

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

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

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

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

La Nota 1 de los estados financieros consolidados enlista todas las subsidiarias importantes que son controladas por la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Cambios en la participación de subsidiarias sin pérdida del control

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

Venta o disposición de subsidiarias

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

Negocios conjuntos

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

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

Asociadas

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

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

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

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

c. 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.

d. 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.

e. Cuentas por cobrar a clientes

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

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

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las rentas en un periodo de 12 meses antes del 31 de diciembre de 2025 o 31 de diciembre de 2024, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. La Compañía consideró toda la información razonable y sustentable que estaba disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado y que es relevante para estimar las pérdidas crediticias esperadas. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía ha identificado el PIB y la tasa de desempleo del país como los factores más relevantes y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en estos factores.

f. Instrumentos financieros

Activos financieros

i. Clasificación

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

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

- Aquellos que se miden a costo amortizado.

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

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

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

ii. Reconocimiento y baja

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

iii. Medición

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

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

Instrumentos de deuda

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

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

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

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

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.

g. 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.

h. Inmuebles y equipo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, incluyendo propiedades que se están construyendo o desarrollando para uso futuro en la obtención de ingresos por rentas o generar plusvalía en su valor. Las propiedades de inversión son transferidas al rubro de inventarios si existe un cambio en su uso cuando el fin del activo será destinado para ser vendido en el curso ordinario del negocio.

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

En los casos en los que el valor de las propiedades de inversión en construcción no pueda ser estimado confiablemente, pero para el cual la Compañía espera que el valor razonable de la propiedad sea determinable de manera confiable cuando se complete la construcción son valuadas a su costo menos deterioro, hasta el momento en que dicho valor razonable pueda ser medido de forma confiable o se completa la construcción, lo que ocurra primero. El valor razonable de las propiedades de inversión está basado en su valor de mercado, en mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si esta información no está disponible, la Compañía utiliza métodos de valoración alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o el enfoque de ingresos mediante flujos futuros de efectivo descontados. Las mediciones del valor razonable son realizadas para cada centro comercial en forma individual por peritos expertos independientes. En dichas mediciones se consideran las características particulares de cada propiedad y son la base para el valor en libros de cada propiedad en los estados financieros.

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

El valor razonable de los terrenos se determina con base en una metodología de comparables dentro del mercado.

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

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

Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluirán hacia la Compañía y el costo se puede medir de forma fiable. Todas las demás reparaciones y costos de mantenimiento se cargan a gastos cuando se incurren. Cuando se reemplaza parte de una propiedad de inversión, el costo del reemplazo se incluye en el valor en libros de la propiedad y el valor razonable se reevalúa.

Disposiciones

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

j. 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 2s se describe la política de reconocimiento de ingresos por arrendamiento.

La Compañía como arrendatario

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

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

- Pagos fijos.

- Pagos que se esperan hacer por ejercer una extensión, en caso de tener certeza razonable de ejercerla.

- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa.

- Importes que se esperan pagar como garantías de valor residual.

- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla.

- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla.

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

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).

k. 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.

l. 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.

m. 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.

n. Beneficios a los empleados

Planes de beneficios definidos

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

Beneficios por terminación

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

Beneficios a corto plazo

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

Participación de los trabajadores en las utilidades

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

o. 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. 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.

p. 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.

q. 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.

r. 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.

s. 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 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 2025 y 2024 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 2025 y 2024 estos ingresos ascienden a $23,355 y $20,920, 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.

t. 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.

u. Utilidad por acción

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

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

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

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

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

i. Riesgos de mercado.

ii. Riesgos de moneda extranjera - tipo de cambio.

iii. Riesgos crediticios.

iv. Riesgos de liquidez.

i. Riesgo de mercado: tasa de interés.

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

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

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

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 17.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 $26,196 y $27,895, 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 2025, la Compañía cuenta con instrumentos de cobertura (swaps y caps) de tasas de interés en el 91% de la deuda bancaria (87% en 2024) incluyendo créditos en tasa fija. Al 31 de diciembre de 2024, las tasas de interés de los swaps oscilaban entre el 5.40% y el 5.96%, las tasas de interés de los Caps/Floors al 31 de diciembre de 2025 oscilan entre 7.75% y 12.50% y de entre 7.90% y 12.50% al 31 de diciembre de 2024, los spreads de tasas variables de los préstamos se sitúan entre 2.00% y 2.25% al 31 de diciembre de 2025, y de entre 2.25% y 2.50% al 31 de diciembre de 2024, por encima de la TIIE de 28 días que al final del periodo fue de 7.51% (10.69% en 2024).

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 2025 y 2024, la Compañía mantiene efectivo en bancos por US$74,202 y US$106,887, 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 2025 y 2024 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 $74,202 y $106,887, 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 2025 y 2024.

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 2025 y 2024, la provisión de deterioro fue de $1,967 y $2,696, 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 es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Efectivo:		
Institución con calificación A2		
Banco Mercantil del Norte, S. A.	$ 216,254	$ 298,030
Institución con calificación A2		
BBVA Bancomer, S. A.	136	224
Institución con calificación MX-A1		
Banco Invex, S. A.	177,262	163,341
Institución con calificación HR2		
Banco Bancrea, S. A.	-	2
Institución con calificación MX-A1		
Banco Citibank, S. A.	1,333,054	2,166,037
Institución con calificación MX-A1		
Banco Multiva, S.A.	40	-
Caja	3	3
Total	$ 1,726,749	$ 2,627,637
Efectivo restringido:		
Institución con calificación MX-A1		
Banco Invex, S. A.	$ 149,793	$ 156,709
Total	$ 149,793	$ 156,709

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 periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago.

	Vencimientos				
Al 31 de diciembre de 2025	**3 meses**	**6 meses**	**1 año**	**2-3 años**	**Más 3 años**
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	$ 275,196				
Deuda financiera	52,142	$ 44,537	$ 90,814	$ 343,733	$ 2,892,544
Pasivo por arrendamiento	5,470	5,470	10,375	39,529	536,286
Instrumentos financieros derivados	459	-	-	9,050	-
Certificados bursátiles fiduciarios	102,708	91,578	193,667	901,728	1,118,886
	$ 435,975	$ 141,585	$ 294,856	$ 1,294,040	$ 4,547,716

	Vencimientos				
Al 31 de diciembre de 2024	**3 meses**	**6 meses**	**1 año**	**2-3 años**	**Más 3 años**
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	$ 285,361				
Deuda financiera	547,305	$ 74,163	$ 151,255	$ 598,674	$ 1,975,721
Pasivo por arrendamiento	5,464	5,416	10,246	39,450	555,281
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	29	-
Certificados bursátiles fiduciarios	100,380	89,498	188,150	876,120	1,523,263
	$ 938,510	$ 169,077	$ 349,651	$ 1,514,273	$ 4,054,265

Administración del capital

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

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

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

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

La razón de apalancamiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue como sigue:

	Nota	31 de diciembre de 2025	2024
Total préstamos	17	$ 2,161,994	$ 2,358,620
Deuda Fideicomiso 2284	17	1,894,877	2,100,737
Menos: Efectivo restringido	14	(149,793)	(156,709)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	6	(1,726,749)	(2,627,637)
Deuda neta		2,180,329	1,675,011
Total capital contable		13,041,280	13,041,797
Total capital y deuda		$15,221,609	$14,716,808
Razón de apalancamiento		14%	11%

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 2025 y 2024 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 valuar 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 2025 y 2024, 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			
	2025		2024	
Tasa de descuento	12.13%	13.38%	12.12%	13.37%
Tasa de capitalización	8.49%	9.74%	8.48%	9.73%
Renta promedio por metro cuadrado	$ 97	$ 4,561	$ 94	$ 4,291

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 2025 y 2024.

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) sí 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 2025 y 2024, 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 ($958.9) millones de pesos y $861.1 millones de pesos en 2025 y de ($926.5) millones de pesos y $830.9 millones de pesos en 2024.

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 ($971.8) millones de pesos y $971.5 millones de pesos para el año 2025 y de ($930.8) millones de pesos y $930.9 millones de pesos, aproximadamente para el año 2024.

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 2025 y 2024, un cambio de +/- 10% en el precio por metro cuadrado utilizado para la valuación de los terrenos, generaría un incremento/ (decremento) en las propiedades de inversión de $44 millones de pesos y ($44) millones de pesos, en 2025 y, de $44.9 millones de pesos y ($44.9) millones de pesos en 2024.

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 a la Directora 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 $324,335 relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por algunas subsidiarias, por lo tanto, realiza pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros y durante el proceso de cierre y reporte financiero. La subsidiaria que registra principalmente estas pérdidas fiscales genera una parte importante de sus ingresos a través de servicios de desarrollo y adquisición de centros comerciales, de administración de contratos de arrendamientos y de gestión de cobranzas que presta a partes relacionadas y que se eliminan en el proceso de consolidación.

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

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

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

Nota 5 - Información por segmentos:

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

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

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

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Caja	$ 3	$ 3
Bancos	175,892	159,466
Inversiones de corto plazo (menores a tres meses)	1,550,854	2,468,168
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,726,749	$ 2,627,637

Nota 7 - Cuentas por cobrar:

a. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Clientes:		
Cuentas por cobrar a clientes	$ 14,712	$ 18,611
Provisión por deterioro de clientes	(1,967)	(2,696)
Total cuentas por cobrar	$ 12,745	$ 15,915

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 y 2024 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

31 de diciembre de 2025	**Circulante**	**Más de 30 días vencida**	**Más de 60 días vencida**	**Más de 90 días vencida**	**Total**
Tasa de pérdida esperada	5.28%	3.62%	34.85%	53.96%	
Importe bruto en libros de cuentas por cobrar	$ 12,099	$ 138	$ 66	$ 2,409	$ 14,712
Provisión de pérdida	$ 639	$ 5	$ 23	$ 1,300	$ 1,967

31 de diciembre de 2024	**Circulante**	**Más de 30 días vencida**	**Más de 60 días vencida**	**Más de 90 días vencida**	**Total**
Tasa de pérdida esperada	2.95%	7.75%	15.84%	40.94%	
Importe bruto en libros de cuentas por cobrar	$ 12,488	$ 374	$ 221	$ 5,528	$ 18,611
Provisión de pérdida	$ 369	$ 29	$ 35	$ 2,263	$ 2,696

Los saldos finales de las provisiones por pérdidas para las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se ajustan a las provisiones para pérdidas iniciales de la manera en que se muestra en la página siguiente.

	Provisión de deterioro 31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Saldo inicial (1 de enero):	$ 2,696	$ 10,445
Aumento (disminución) en la provisión por deterioro de clientes	915	1,553
Cuentas por cobrar canceladas durante el año como incobrables	(1,644)	(9,302)
Saldo final (31 de diciembre)	$ 1,967	$ 2,696

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 2025 y 2024; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
	Cuentas por cobrar	**Cuentas por cobrar**
Partes relacionadas circulantes		
Afiliadas:		
Fideicomiso CIB 2715	$ -	$ 518
Accionistas	573 a)	573 a)
Total circulante	$ 573	$ 1,091

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%.

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

Nota 9 - Inversiones en negocios conjuntos:

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

	Al 31 de diciembre de			
Negocio conjunto	%	2025	%	2024
Fideicomiso CIB 2715 [a)]	50	$ 249,405	50	$ 231,789

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:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Inversiones al inicio del año	$ 231,789	$ 228,885
Participación en resultados	36,654	20,339
Utilidades recibidas de negocio conjunto	(19,038)	(17,435)
Inversiones al final del año	$ 249,405	$ 231,789

Nota 10 - Impuestos por recuperar:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los impuestos por recuperar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Impuesto al valor agregado (IVA)	$ 121,127	$ 142,214
Impuesto sobre la renta (ISR)	21,161	19,942
Total impuestos por recuperar	$ 142,288	$ 162,156

Nota 11 - Depósitos en garantía:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos de los depósitos en garantía son $28,481 y $27,821, 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 2025 y 2024, los saldos de estas cuentas son $17,300 y $16,600, respectivamente, y forman parte de los depósitos en garantía de la Compañía.

Nota 12 - Construcciones en proceso y Propiedades de inversión:

El centro comercial Plaza Sendero Ensenada inició operaciones el 3 de abril de 2024 con un porcentaje de ocupación de 95.02%, las construcciones en proceso a esa fecha ascendieron a $377,611, las cuales fueron capitalizadas para formar parte de las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2024	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2025
Sendero Toluca [a]	$ 1,310,000	$ -	$ -	$ 54,000	$ 1,364,000
Sendero San Luis [a]	1,162,900	-	-	55,600	1,218,500
Sendero Juárez [a]	734,200	-	-	38,800	773,000
Sendero Las Torres[a]	993,700	-	-	28,100	1,021,800
Sendero Ixtapaluca [a]	1,039,100	-	-	43,500	1,082,600
Sendero Escobedo [a]	838,997	-	-	24,503	863,500
Sendero Apodaca [a]	1,043,100	-	-	52,200	1,095,300
Sendero Periférico [a]	652,400	-	-	28,500	680,900
Sendero San Roque	158,200	-	-	7,500	165,700
Fideicomiso 2364	983,700	-	-	27,700	1,011,400
Fideicomiso 2368	1,013,600	-	-	27,200	1,040,800
Fideicomiso 2369	754,300	-	-	35,600	789,900
Fideicomiso 2370	1,321,300	-	-	61,400	1,382,700
Fideicomiso 2499	853,300	-	-	49,900	903,200
Fideicomiso 2629	762,200	-	-	27,800	790,000
Fideicomiso 2799	979,500	-	-	46,900	1,026,400
Fideicomiso 3271	953,400	-	-	62,900	1,016,300
Fideicomiso 3401	870,600	-	-	29,300	899,900
Terreno Reynosa[c]	265,200	-	-	3,300	268,500
Terrenos Matamoros[d]	22,900	-	-	300	23,200
Terreno Santa Catarina[e]	37,200	-	-	500	37,700
Valor neto	$ 16,749,797	$ -	$ -	$ 705,503 [1]	$ 17,455,300

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2023	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable		Al 31 de diciembre de 2024
Sendero Toluca [(a)]	$ 1,254,400	$ -	$ -	$ 55,600		$ 1,310,000
Sendero San Luis [(a)]	1,112,400	-	-	50,500		1,162,900
Sendero Juárez [(a)]	708,000	-	-	26,200		734,200
Sendero Las Torres[(a)]	950,200	-	-	43,500		993,700
Sendero Ixtapaluca [(a)]	997,400	-	-	41,700		1,039,100
Sendero Escobedo [(a)]	780,100	-	8,597	50,300		838,997
Sendero Apodaca [(a)]	996,900	-	-	46,200		1,043,100
Sendero Periférico [(a)]	625,400	-	-	27,000		652,400
Sendero San Roque	151,000	-	-	7,200		158,200
Fideicomiso 2364	945,500	-	-	38,200		983,700
Fideicomiso 2368	975,200	-	-	38,400		1,013,600
Fideicomiso 2369	729,800	-	-	24,500		754,300
Fideicomiso 2370	1,276,500	-	-	44,800		1,321,300
Fideicomiso 2499	780,300	-	-	73,000		853,300
Fideicomiso 2629	690,300	-	-	71,900		762,200
Fideicomiso 2799	945,900	-	-	33,600		979,500
Fideicomiso 3271[(b)]	942,500	-	(28,700)	39,600		953,400
Fideicomiso 3401	149,000	377,611	73,891	270,098		870,600
Terreno Reynosa[(c)]	255,100	-	-	10,100		265,200
Terrenos Matamoros[(d)]	22,200	-	-	700		22,900
Terreno Santa Catarina[(e)]	35,500	-	-	1,700		37,200
Valor neto	$ 15,323,600	$ 377,611	$ 53,788	$ 994,798	[(1)]	$ 16,749,797

1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los centros comerciales incrementaron su valor razonable en $705,503 y $994,798, respectivamente.

Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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) Mediante firma de contrato de compraventa, una fracción del terreno del Fideicomiso Irrevocable CIB/3271, ubicado en Santa Catarina, Nuevo León, fue vendida por $29,469 a IDH México, S. A. P. I. de C. V. el 9 de octubre de 2024, la superficie del terreno es de 3,778m2.

c) 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.

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

- Terreno de 1,536 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 5, entre las calles Valle de los Lirios y Camino Real, Fraccionamiento Estancias Residencial.

- Terreno de 1,386 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 6, entre las calles Valle de los Lirios y Camino Real, Fraccionamiento Estancias Residencial.

- Terreno de 5,514 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 21, esquina Sendero, en la calle Los Soles, Fraccionamiento Estancias Residencial.

e) La Compañía cuenta con un terreno de uso 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 2025 y 2024, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Plazos vigentes menores a 1 año	$ 1,265,322	$ 1,195,197
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,490,508	1,502,826
Plazos vigentes mayores a 3 años	1,719,254	1,876,720

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 $114,928 y $108,543, 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 2025 y 2024 ascendieron a $135 y $145, respectivamente.

Nota 13 - Inmuebles y equipo:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los inmuebles y equipo se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2024	**(Transferencias)**	**Adquisiciones (disposiciones)**	**Depreciación**	**Al 31 de diciembre de 2025**
Edificio	$ 70,881	$ -	$ -	$ (1,222)	$ 69,659
Equipo de cómputo	5,730	-	4,483	(3,486)	6,727
Mobiliario y equipo	1,413	-	172	(277)	1,308
Equipo de estacionamiento	32,373	-	6,238	(6,527)	32,084
Valor neto	$ 110,397	$ -	$ 10,893	$ (11,512)	$ 109,778

	Al 31 de diciembre de 2023	(Transferencias)	Adquisiciones (disposiciones)	Depreciación	Al 31 de diciembre de 2024
Edificio	$ 72,103	$ -	$ -	$ (1,222)	$ 70,881
Equipo de cómputo	4,895	-	3,542	(2,707)	5,730
Mobiliario y equipo	1,479	-	186	(252)	1,413
Equipo de estacionamiento	31,613	-	6,417	(5,657)	32,373
Valor neto	$ 110,090	$ -	$ 10,145	$ (9,838)	$ 110,397

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de $11,512 y $9,838, 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 2025 y 2024, 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	
	2025	2024
Reserva de intereses	$ 149,793	$ 156,709

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.

La Compañía posee los siguientes instrumentos financieros:

	31 de diciembre de 2025		
	Circulante	**No Circulante**	**Total**
Activos financieros:			
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo	$ 1,726,749	$ -	$ 1,726,749
Cuentas por cobrar	12,745	-	12,745
Partes relacionadas	573	-	573
Otras cuentas por cobrar	2,302	-	2,302
Efectivo restringido	-	149,793	149,793
	$ 1,742,369	$ 149,793	$ 1,892,162
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	$ 256,062	$ 3,800,809	$ 4,056,871
Cuentas por pagar	153,108	-	153,108
Instrumento financiero derivado	459	9,050	9,509
	$ 409,629	$ 3,809,859	$ 4,219,488

	31 de diciembre de 2024		
	Circulante	**No Circulante**	**Total**
Activos financieros:			
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo	$ 2,627,637	$ -	$ 2,627,637
Cuentas por cobrar	15,915	-	15,915
Partes relacionadas	1,091	-	1,091
Otras cuentas por cobrar	2,700	-	2,700
Efectivo restringido	-	156,709	156,709
Instrumentos financieros derivados	-	52	52
	$ 2,647,343	$ 156,761	$ 2,804,104
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	$ 797,233	$ 3,662,124	$ 4,459,357
Cuentas por pagar	144,790	-	144,790
Instrumento financiero derivado	-	29	29
	$ 942,023	$ 3,662,153	$ 4,604,176

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

i. Valor razonable de activos y pasivos financieros

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

ii. Deterioro y exposición a riesgos

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

iii. Jerarquía del valor razonable

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

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

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

- Nivel 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.

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	
	2025	2024
Activos:		
Instrumentos financieros derivados	$ -	$ 52
Pasivos:		
Instrumentos financieros derivados	$ (9,509)	$ (29)

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

vi. Instrumentos financieros derivados

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

Clasificación de derivados

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

La Compañía tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

Opciones de tasa de interés

El monto nocional de los contratos de opciones de tasa de interés vigentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de $4,674,109 y $1,769,793, respectivamente. En los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la utilidad neta reconocida en el estado de resultados integrales es por $11,080 y $4,810, respectivamente, deriva de la medición de los contratos de opciones de tasa de interés.

A continuación, se presentan los importes en libros de los activos y pasivos financieros y sus valores razonables en la siguiente página:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo	$ 1,726,749	$ 1,726,749	$ 2,627,637	$ 2,627,637
Cuentas por cobrar	12,745	12,745	15,915	15,915
Partes relacionadas	573	573	1,091	1,091
Otras cuentas por cobrar	2,302	2,302	2,700	2,700
Efectivo restringido	149,793	149,793	156,709	156,709
Instrumentos financieros derivados L.P.	-	-	52	52
Pasivos financieros:				
Deuda circulante	$ 256,062	$ 256,062	$ 797,233	$ 797,233
Cuentas por pagar	153,108	153,108	144,790	144,790
Instrumentos financieros derivados C.P.	459	459	-	-
Deuda no circulante	3,800,809	4,073,297	3,662,124	3,858,774
Instrumentos financieros derivados L.P.	9,050	9,050	29	29

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

Los valores razonables Nivel 3 se calcularon trayendo a valor presente todos los pagos de intereses y capital, sin contemplar los derivados que se tengan contratados, utilizando la curva de TIIE a 28 días al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Activos de derecho de uso		
Terreno (1)	$ 149,948	$ 149,330
Equipo de transporte	19,500	18,327
	169,448	167,657
Depreciación acumulada por derechos de uso	(51,080)	(43,524)
Activos por derechos de uso neto	$ 118,368	$ 124,133

[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.

Los activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2024	**Adquisiciones (disposiciones)**	**Modificaciones Contractuales**	**Gasto por depreciación**	**Al 31 de diciembre de 2025**
Terreno	$ 119,164	$ -	$ 618	$ (5,100)	$ 114,682
Equipo de transporte	4,969	1,173	-	(2,456)	3,686
Valor neto	$ 124,133	$ 1,173	$ 618	$ (7,556)	$ 118,368

	Al 31 de diciembre de 2023	**Adquisiciones (disposiciones)**	**Modificaciones Contractuales**	**Gasto por depreciación**	**Al 31 de diciembre de 2024**
Terreno	$ 123,592	$ -	$ 645	$ (5,073)	$ 119,164
Equipo de transporte	5,137	2,223	-	(2,391)	4,969
Valor neto	$ 128,729	$ 2,223	$ 645	$ (7,464)	$ 124,133

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Pasivo por arrendamiento		
Circulante	$ 22,570	$ 19,455
No circulante	156,409	157,277
	$ 178,979	$ 176,732

Los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2024	Pagos	Adquisiciones	Al 31 de diciembre de 2025
Terreno	$ 171,330	$ 3,620	$ -	$ 174,950
Equipo de transporte	5,402	2,448	(3,821)	4,029
Valor neto	$ 176,732	$ 6,068	$ (3,821)	$ 178,979

	Al 31 de diciembre de 2023	Pagos	Adquisiciones	Al 31 de diciembre de 2024
Terreno	$ 167,505	$ 3,825	$ -	$ 171,330
Equipo de transporte	5,562	2,084	(2,244)	5,402
Valor neto	$ 173,067	$ 5,909	$ (2,244)	$ 176,732

ii. Importes reconocidos en el estado de resultados

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

	2025	2024
Cargo de depreciación del activo de derecho de uso		
Terreno	$ 5,100	$ 5,073
Equipo de transporte	2,456	2,571
	$ 7,556	$ 7,644
Gastos por intereses	$ 21,333	$ 21,220

Nota 17 - Deuda:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
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)]	$ 1,894,877	$ 2,100,737
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 2.00 o 2.25 puntos porcentuales. El pago del principal y los intereses se realizan confome a la tabla de amortización y el vencimiento es en diciembre de 2030 y mayo de 2032.	2,161,994	2,358,620
Total deuda	4,056,871	4,459,357
Porción de deuda circulante	(256,062)	(797,233)
Deuda no circulante	$ 3,800,809	$ 3,662,124

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

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

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

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

Certificados bursátiles

Los certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15) se encuentran garantizados por los 8 Centros Comerciales y se cuenta dentro de la estructura de este 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.

Los certificados bursátiles contienen diversas restricciones, principalmente en cuanto al cumplimiento de cumplimiento del índice de cobertura de deuda (DSCR) y entrega de información financiera, que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado a satisfacción de los acreedores podrían considerarse como causa de vencimiento anticipado. El DSCR se calcula, de acuerdo con fórmulas establecidas en el contrato de deuda, al final del periodo y trimestral y se calcula como sigue:

DSCR, definido como cobranza de rentas recibidas entre los pagos por amortización de capital más intereses, el cual no podrá ser menor a 1.4 veces.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cumple satisfactoriamente con el índice de cobertura y entrega de información requerida.

No hay indicios de que la Compañía pudiera tener dificultades para cumplir con sus compromisos financieros de los certificados bursátiles, por los próximos 12 meses siguientes a la fecha, de acuerdo con las proyecciones financieras.

Durante 2025 y 2024, la Compañía cumplió con las obligaciones de hacer y no hacer de sus certificados bursátiles.

Banco Banorte

El índice de cobertura de préstamo del CIB 3271 de Santa Catarina, mostró durante 2025 un índice de cobertura promedio mensual de 1.71x, y no tiene proyecciones de incumplimiento. El valor en libros de este préstamo al 31 de diciembre de 2025 es de $376,422.

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.

Los préstamos contratados con Banco Banorte por un valor en libros de $2,152,853 al 31 de diciembre de 2025, contiene diversas restricciones, principalmente en cuanto al cumplimiento de cumplimiento DSCR y entrega de información financiera, que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado a satisfacción de los acreedores podrían considerarse como causa de vencimiento anticipado. El DSCR se calcula, de acuerdo con fórmulas establecidas en el contrato de deuda, al final del periodo y trimestral y se calcula como sigue:

DSCR, definido como cobranza de rentas recibidas entre los pagos por amortización de capital más intereses, el cual no podrá ser menor a 1.3 veces.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cumple satisfactoriamente con el índice de cobertura y entrega de información requerida para los créditos de Saltillo y Obregón.

Sin embargo, para el crédito del Portafolio (CIB/2364 Los Mochis, CIB/2369 Chihuahua, CIB/2370 Tijuana, CIB/2368 Culiacán) hubo un incumplimiento de DSCR en el año por 9 meses. Por esta razón se solicitó una dispensa de DSCR por los trimestres 2 y 3 de 2025.

- El índice de cobertura del Portafolio Banorte que incluye los préstamos de CIB/2364 Los Mochis, CIB/2369 Chihuahua, CIB/2370 Tijuana, CIB/2368 Culiacán, mostró un índice promedio de 1.26x (excluyendo diciembre donde el DSCR aumenta considerablemente a 2.74x debido al refinanciamiento firmado ese mismo mes), sin embargo, no se considera una causa de incumplimiento que resulte en un vencimiento anticipado, ya que, de acuerdo a las cláusulas del contrato, deben transcurrir 6 meses consecutivos y por la dispensa mencionada en el párrafo anterior y las proyecciones financieras de la Compañía indican que dicho evento no se mantendrá en los meses venideros. El valor en libros de este portafolio al 31 de diciembre de 2025 es de $1,150,180.

No hay indicios de que la Compañía pudiera tener dificultades para cumplir con sus compromisos financieros con Banco Banorte, por los próximos 12 meses siguientes a la fecha, de acuerdo con las proyecciones financieras.

En el ejercicio 2025 se refinanció toda la deuda de Banorte que incluye los créditos de CIB/2364 Los Mochis, CIB/2369 Chihuahua, CIB/2370 Tijuana, CIB/2368 Culiacán, CIB/2499 Saltillo, CIB/2629 Obregón y CIB/3271 Santa Catarina.

Este refinanciamiento reafirma el cumplimiento de las obligaciones especialmente del DSCR, ya que no se tiene proyectado estar en incumplimiento en ninguno de los préstamos de Banorte.

El refinanciamiento del CIB/3271 Santa Catarina se realizó el 13 de junio 2025 por un monto de $386,498 con un plazo de vencimiento de siete años, terminando en mayo de 2032. Se modificó la tabla de amortización del crédito, obteniendo un plazo de gracia de un año con amortización cero. Se estarán realizando prepagos a la deuda siempre y cuando en el mes se obtengan remanentes y se otorgará el 50% de estos al banco.

Para el refinanciamiento del resto de los fideicomisos se optó por un crédito *bullet*, es decir, con amortización cero en toda la vida del crédito y liquidando en una solo exhibición al termino de este.

Se firmó el 19 de diciembre 2025 por un monto total de $1,776,431, con un plazo de vencimiento de cinco años, con opción de extensión de cinco años en tres ocasiones más, y terminando en diciembre 2030. Además, se negoció un *spread* menor del 200pb en lugar de los anteriores 250pb.

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 2024	$ 2,627,637	$ 156,709	$ (2,358,620)	$ (2,110,754)	$ 10,017	$ (1,675,011)
Pago de préstamos	-	-	193,599	207,566	-	401,165
Flujo del año	(1,083,311)	(6,916)	-	-	-	(1,090,227)
Variación en tipo de cambio	182,423	-	-	-	-	182,423
Otros cambios (a)	-	-	3,027	738	(2,444)	1,321
Saldo final al 31 de diciembre de 2025	$ 1,726,749	$ 149,793	$ (2,161,994)	$ (1,902,450)	$ 7,573	$ (2,180,329)

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	$ 2,480,055	$ 149,400	$ (2,498,799)	$ (2,292,892)	$ 12,709	$ (2,149,527)
Pago de préstamos	-	-	136,935	181,493	-	318,428
Flujo del año	524,941	7,309	-	-	-	532,250
Variación en tipo de cambio	(377,359)	-	-	-	-	(377,359)
Otros cambios (a)	-	-	3,244	645	(2,692)	1,197
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	$ 2,627,637	$ 156,709	$ (2,358,620)	$ (2,110,754)	$ 10,017	$ (1,675,011)

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

La porción a largo plazo de la deuda al 31 de diciembre de 2025 tiene los siguientes vencimientos:

2027	$ 271,011
2028	394,439
2029 en adelante	3,135,359
	$ 3,800,809

Nota 18 - Cuentas por pagar e ingresos diferidos:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por pagar e ingresos diferidos se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Depósitos en garantía	$ 115,754	$ 115,330
Proveedores	10,051	16,524
Otras cuentas por pagar	37,354	29,460
Impuesto al valor agregado por pagar	90,675	105,237
Ingresos diferidos por derechos de arrendamiento	21,362	18,810
Total	$ 275,196	$ 285,361

Nota 19 - Capital contable:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía no tuvo cambios en el capital social.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 21 de marzo de 2025, se discutió y aprobó el pago de dividendos por la cantidad de $1,000,000, de los cuales, el 50% fueron pagados en efectivo el 1 de abril de 2025 y el 50% restante fueron pagados el 4 de septiembre de 2025.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 21 de marzo de 2024, se discutió y aprobó el pago de dividendos por la cantidad de $250,000, mismos que se pagaron en una sola exhibición el 4 de abril de 2024.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 16 de octubre de 2024, se discutió y aprobó el pago de dividendos por la cantidad de $250,000, mismos que se pagaron en una sola exhibición el 25 de octubre de 2024.

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 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.

La estructura del capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Número de acciones emitidas	
Serie	**2025**	**2024**
A (Representativas de la parte variable del capital social)	61,258,535 (1)	76,925,202 (2)
B (Representativas de la parte fija del capital social)	1,605	1,605
Total	61,260,140	76,926,807

(1) Incluye 1,225,203 de acciones correspondientes al Plan en tesorería.

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

La emisión de Títulos Opcionales (warrants) realizada por la Compañía, venció el 7 de febrero de 2025, y ningún tenedor warrants ejerció la opción prevista por los mismos durante el periodo de ejercicio, como resultado de lo anterior, la totalidad de los Títulos Opcionales han expirado y se han cancelado dichos valores.

Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía recibió aportaciones de capital de Fideicomitentes-Fideicomisarios por $6,045.

Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía realizó devoluciones de capital de Fideicomitentes-Fideicomisarios por $12,000.

Por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios $35,338 y $31,570, respectivamente, en efectivo.

En febrero 2020 Acosta Verde obtuvo un 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. incrementando así sus recursos de capital.

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 2025 y 2024 que se presentan:

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Utilidad neta del año	$ 1,041,132	$ 1,709,535
Número de acciones en circulación	60,034,937	60,034,937
Número de acciones emitidas (incluidas en la tesorería)	61,260,140	76,926,807

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	
	2025	**2024**
Activos por impuestos diferidos:		
Inmuebles y equipo	$ 25,736	$ 10,532
Anticipos de clientes	4,758	4,210
Proveedores	9,705	12,819
PTU por pagar	765	11,793
Beneficios a empleados	7,825	7,137
Otras cuentas por pagar	80,177	74,475
Pasivo por arrendamiento	194,685	190,090
Intereses por deducir	134,592	136,131
Pérdidas fiscales por amortizar	1,081,116	1,636,379
	1,539,359	2,083,566
Pasivos por impuestos diferidos:		
Propiedades de inversión	(9,336,861)	(9,299,813)
Activo por arrendamiento	(134,075)	(137,491)
Activos intangibles	(25,736)	(8,127)
Pagos anticipados	(8,617)	(11,085)
Incentivos a clientes	(28,495)	(31,693)
Otros activos	(9,095)	(9,280)
	(9,542,879)	(9,497,489)
Total diferencias netas para ISR diferido	(8,003,520)	(7,413,923)
Tasa de impuesto legal	30%	30%
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	$ (2,401,055)	$ (2,224,176)

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Reconocido en Resultados	Reconocido en otro otro resultado Integral	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Beneficios a empleados	$ 2,142	$ 55	$ 152	$ 2,349
Pérdidas fiscales por amortizar	490,914	(166,579)		324,335
PTU por pagar	3,538	(3,308)		230
Intereses por deducir	40,839	(462)		40,377
Provisiones y otros	43,232	3,344		46,576
	580,665	(166,950)	152	413,867
Propiedades de inversión e inmuebles y equipo - neto	(2,773,848)	(6,498)		(2,780,346)
Activos intangibles	(2,439)	(5,283)		(7,722)
Gastos pagados por anticipado	(3,326)	740		(2,586)
Otros	(25,228)	960	-	(24,268)
	(2,804,841)	(10,081)	-	(2,814,922)
Pasivo por impuesto diferido	$ (2,224,176)	$ (177,031)	$ 152	$ (2,401,055)

	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Reconocido en Resultados	Reconocido en otro otro resultado Integral	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Beneficios a empleados	$ 1,686	$ 277	$ 179	$ 2,142
Pérdidas fiscales por amortizar	654,185	(163,271)		490,914
PTU por pagar	3,298	240		3,538
Intereses por deducir	52,796	(11,957)		40,839
Provisiones y otros	70,735	(27,503)		43,232
	782,700	(202,214)	179	580,665
Propiedades de inversión e inmuebles y equipo - Neto	(2,558,410)	(215,438)		(2,773,848)
Activos intangibles	(15,448)	13,009		(2,439)
Gastos pagados por anticipado	(4,117)	791		(3,326)
Otros	(27,787)	2,559	-	(25,228)
	(2,605,762)	(199,079)	-	(2,804,841)
Pasivo por impuesto diferido	$ (1,823,062)	$ (401,293)	$ 179	$ (2,224,176)

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos a la utilidad diferidos por los períodos terminados el 31 diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Al 1 de enero	$ (2,224,176)	$ (1,823,062)
Cargo a resultados	(177,031)	(401,293)
Crédito a otro resultado integral	152	179
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024	$ (2,401,055)	$ (2,224,176)

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 y 2024 es de 29% y 26%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Compañía no ha reconocido impuestos diferidos pasivos por diferencias temporales estimadas de aproximadamente $11,641 millones y $12,001 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 21 - Costos y gastos de operación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Costo de propiedades de inversión:		
Costo de venta de terreno	$ -	$ 28,700
Gastos de operación:		
Gasto por beneficios a empleados	$ 314,018	$ 266,847
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	67,434	69,781
Arrendamientos	4,644	3,793
Depreciación y amortización	31,696	29,742
Predial y proyectos de construcción	25,249	22,711
Mantenimiento	96,975	91,309
Gastos de oficina	7,878	9,695
Impuestos y derechos	307	313
Multas y recargos	34,068	44
Gastos varios	2,762	2,999
Gastos de personal	3,226	1,967
Gastos de viaje	4,866	5,488
Deterioro de cuentas por cobrar	915	1,553
Donativos	25	-
Total	$ 594,063	$ 506,242

Nota 22 - Otros ingresos y gastos:

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los otros ingresos y gastos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Otros ingresos:		
Reembolsos de gastos	$ 7,183	$ 3,971
Depuración de saldos	3,748	6,864
Otros ingresos de proyecto	-	5,000
Recuperación de aire acondicionado	-	1,817
Actualización de impuestos	521	2,405
Penalizaciones	5,589	5,619
Cobro de área común	-	588
Venta de activo fijo	417	298
	17,458	26,562
Otros gastos:		
Actualización y depuración de impuestos	(6,164)	(2,068)
Suministro de climas	-	(2,777)
Publicidad	(2,294)	(2,380)
Estimación de cuentas incobrables	(1,887)	(10)
Depuración de saldos	(2,238)	-
Otros gastos varios	(2,355)	(1,699)
	(14,938)	(8,934)
Otros ingresos, neto	$ 2,520	$ 17,628

Nota 23 - Gastos e ingresos financieros:

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Gastos financieros:		
Gastos por intereses sobre deuda	$ (419,912)	$ (511,939)
Instrumentos financieros derivados	(11,080)	(59,449)
Intereses por instrumentos financieros derivados	(575)	-
Comisiones bancarias	(2,899)	-
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(21,333)	(21,220)
Pérdida cambiaria	(224,996)	(137,270)
Total de gastos financieros	(680,795)	(729,878)
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses	1	145
Ingresos por rendimientos	49,522	47,828
Ingresos por rendimientos de bonos	68,684	108,082
Intereses por instrumentos financieros derivados	-	64,259
Warrants	-	104,817
Utilidad cambiaria	42,573	514,629
Total de ingresos financieros	160,780	839,760
(Gastos) ingresos financieros, neto	$ (520,015)	$ 109,882

Nota 24 - Impuestos a la utilidad:

El impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra como sigue:

	2025	**2024**
Impuesto causado (ISR)	$ (164,307)	$ (142,851)
Impuesto diferido (ISR)	(177,031)	(401,293)
Impuesto a la utilidad	$ (341,338)	$ (544,144)

La conciliación entre las tasas legal y efectiva del impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra a continuación:

	2025	2024
Utilidad antes de impuestos	$ 1,382,470	$ 2,253,679
Menos participación no controladora de Fideicomisos (1)	(208,782)	(180,993)
	1,173,688	2,072,686
Tasa de impuesto a la utilidad	30%	30%
Impuesto a la utilidad a la tasa legal	352,106	621,806
Más (menos) efecto de impuesto a la utilidad sobre:		
Efecto inflacionario fiscal	17,983	15,324
Gastos no deducibles	11,270	4,158
Ingresos no acumulables	(63)	(53)
Actualización del valor fiscal de los activos	(56,299)	(73,669)
Otras partidas	182,190	(10,132)
Ingreso fiscal por ajuste de precios de transferencia	33,511	25,671
Actualización de pérdidas fiscales	(199,360)	(38,961)
Total impuesto a la utilidad	$ 341,338	$ 544,144
Tasa efectiva de ISR	29%	26%

[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 2025 las cuentas de capital de aportación actualizado (CUCA) y utilidad fiscal neta (CUFIN) ascienden a $13,531,013 y $1,350,978, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía y sus subsidiarias tenían pérdidas fiscales pendientes de amortizar por un total de $1,132,329 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 2025
2016	2026	$ 21,373
2017	2027	36,499
2018	2028	86,311
2019	2029	175,044
2020	2030	11
2021	2031	52
2022	2032	223,794
2023	2033	358,616
2024	2034	59,101
2025	2035	171,528
Total de pérdidas fiscales		$ 1,132,329

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía tiene pérdidas fiscales por un importe $51,213 que con base en sus proyecciones fiscales no podrá amortizar contra utilidades futuras.

Nota 25 - Contingencias:

Derivado de una revisión efectuada por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) a la Compañía respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio 2016, el 12 de julio de 2024 la autoridad notificó un crédito fiscal por un importe de $717,062, mismo que fue impugnado por la Compañía mediante el recurso de revocación interpuesto el 6 de septiembre de 2024 ante la Administración Central de lo Contencioso del SAT.

Como resultado de esta revisión, el 12 de marzo de 2025, la Compañía pagó impuestos por $30,530, de los cuales $11,009 fueron impuestos, $14,308 recargos (Nota 21), y $5,213 actualizaciones (Nota 22) y mediante resolución emitida el 25 de abril de 2025, queda concluido el recurso de revocación mencionado en el párrafo anterior.

El 22 de agosto de 2025, en cumplimiento a la resolución emitida el 25 de abril de 2025, el Servicio de Administración Tributaria revisa y concluye que la Compañía declaró pérdidas ficales mayores a las realmente sufridas, por lo que determina el pago de una multa por $19,758 (Nota 21), quedando concluido definitivamente este caso.

Nota 26 - 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 2025 y hasta el 3 de marzo de 2026 (fecha de emisión de los estados financieros) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes que afectaran a los mismos.

Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

ACOSTAVERDE

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

Pedro Ramirez Vázquez 200 - 1,
Valle Oriente, San Pedro Garza García,
N.L., Mexico 66269

San Pedro Garza García, Nuevo León al 8 de abril de 2026

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 del ejercicio 2025, 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.

Carlos Ruiz Santos
Director General

Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

Jorge Alberto Morales Elizondo
Director Jurídico y de Operaciones

ACOSTAVERDE

San Pedro Garza García al 8 de abril de 2026

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.

ACOSTAVERDE

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.

Carlos Ruiz Santos
Director General

Rosalinda Fernández Castillón
Director de Administración y Finanzas