

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	40
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	41
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	43
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	44
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	46
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	48
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	51
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	54
[700002] Datos informativos del estado de resultados	55
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	56
[800001] Anexo - Desglose de créditos	57
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	59
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	60
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	61
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	64
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	68
[800500] Notas - Lista de notas.....	69
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	70
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	71

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2022

San Pedro Garza García, México a 26 de octubre del 2022 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. ("Acosta Verde", "AV" o "la Compañía") (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del tercer trimestre de 2022 ("3T22").

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF", "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps. y/o "\$"). Los resultados financieros de AV que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Aspectos Destacados:

Operativos

- Los principales indicadores operativos de Acosta Verde continúan mostrando recuperación durante el tercer trimestre del año. La operación de las Plazas Sendero avanza paulatinamente hacia cifras prepandemia, gracias a la disminución de casos positivos por COVID-19, mayores tasas de vacunación, la reactivación económica y recuperación en el índice de confianza del consumidor en México.
- El avance en la vacunación contra COVID-19 en México se ha estabilizado en los últimos meses en una tasa del 62% de la población con esquema completo de vacunación. La tasa de población que al menos ha recibido su primera dosis se ha incrementado en el último trimestre del 70 al 75%, gracias al inicio de vacunación a nuevos grupos de población (12 a 17 y 5 a 11 años).
- Acosta Verde continua en constante monitoreo de los decretos y publicaciones emitidas por las autoridades en cada ciudad donde se tiene participación para asegurar su correcto cumplimiento. Asimismo, se revisa constantemente que los arrendatarios y colaboradores lleven a cabo con estricto cumplimiento las medidas establecidas en el protocolo.
- Al cierre del 3T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal. Al 30 de septiembre de 2022, las ciudades donde opera Plaza Sendero ya no cuentan con restricciones a giros comerciales o grupos vulnerables.
- En compromiso con la comunidad donde Plaza Sendero opera, continuamos poniendo a disposición de las autoridades locales, las instalaciones de los centros comerciales para ser sedes de las campañas de vacunación contra COVID-19. Durante el tercer trimestre tres plazas albergaron campañas de vacunación, dirigidas principalmente para la población de 5 a 11 años, beneficiando a más de 17,000 menores de nuestras comunidades.

- Durante el mes de septiembre Acosta Verde celebró el vigésimo aniversario de la creación del concepto Plaza Sendero, por lo que durante el cuarto trimestre se realizarán diversas actividades conmemorativas para celebrar el aniversario y agradecer la preferencia de los visitantes.
- Acosta Verde reportó un total de 442,044 m² de ABR, compuesto por 17 propiedades al cierre del 3T22.
- Al finalizar el 3T22, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.7%, en comparación con 90.8% en el 3T21.
- Al 30 de septiembre de 2022, la afluencia fue de aproximadamente 24.0 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 86% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019.
- Al cierre del 3T22, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 5.9 millones de vehículos, 19% superior al 3T21 cuando se registraron 5.0 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 8% menor a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el tercer trimestre de 2022, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.

Financieros

- El NOI⁽¹⁾ base flujo para el 3T22 alcanzó Ps. 273,339, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 228,588. El margen de NOI para el 3T22 fue de 87%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 3T22 fueron de Ps. 299,670 representando un incremento de 21% comparado con el 3T21.
- El EBITDA Operativo para el 3T22 alcanzó los Ps. 228,794 que representa un incremento de 24% al compararse con el mismo trimestre del 2021. El EBITDA Operativo acumulado por los nueve meses del 2022 es de Ps. 600,319, presentando un incremento del 13% contra los 9M21. El margen de EBITDA operativo del 3T22 fue 70%.

Comentarios del Director General

A nuestros inversionistas:

Reciban un cordial y fraternal saludo, con gusto compartimos que el pasado 30 de septiembre la compañía cumplió su segundo aniversario de ser empresa pública cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores. Adicional, en septiembre, Acosta Verde celebra el vigésimo aniversario de la creación del concepto Sendero. Es un honor ser parte de esta trayectoria que comenzó en 1970 y ha ido evolucionando desde entonces.

A continuación, les presento los resultados del 3T22 de Acosta Verde y su comparativa con 2021:

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 319.6 millones representando un incremento comparado con 2021 de 21%. El resultado acumulado en 2022 fue de MXN 907.7 millones aumentando un 13% respecto al mismo periodo de 2021.
- El NOI alcanzó los MXN 273.3 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2021 de 20%. El NOI por los 9M22 cerró en MXN 781.4 millones, siendo 18% mayor a lo presentado en el mismo periodo del 2021.
- El EBITDA cerró en MXN 228.8 millones, 24% de incremento contra el mismo periodo en 2021. Al cierre de septiembre 2022 se tuvo un EBITDA de MXN 600.3 millones, un incremento de 13% comparado con los 9M21.
- La afluencia durante el 3T22 fue de 24.0 millones de visitantes, 11% mayor comparado con 2021. Para el periodo de nueve meses, considerando mismas plazas en operación los visitantes incrementaron 16% comparando 2022 vs 2021, lo que representa 71.0 millones de visitantes.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 92.7%, 1.9 p.p. por encima de la ocupación del mismo periodo del 2021.

Durante el tercer trimestre, nuestras plazas tuvieron diferentes eventos que permitieron atraer una afluencia importante por mencionar algunos eventos: talleres de verano, centros de vacunación infantil y de COVID, “Ofertón Sendero” y eventos masivos con el talento de “Bely y Beto”, entre otros.

Acosta Verde siempre se ha caracterizado por ser una compañía con un enfoque de ofrecer un modelo de negocio sostenible como lo dicta nuestra visión. A través de nuestras acciones de sostenibilidad y reconociendo las grandes iniciativas en materia de sostenibilidad a nivel mundial, firmamos nuestra participación en el Pacto Global para seguir apoyando a los Diez Principios establecidos por Naciones Unidas en temas de derechos humanos, derechos laborales, medio ambiente y lucha contra la corrupción. En base a este compromiso también estamos enfocados en promover y colaborar para el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 del Pacto Global.

Durante este trimestre hemos dedicado esfuerzos para robustecer nuestras políticas ESG, estableciendo lineamientos para temas de medioambiente, seguridad y salud del colaborador y ética para proveedores. Además, hemos realizado capacitación en materia de derechos humanos para el personal de seguridad en todas las Plazas Sendero, en búsqueda de asegurar que en todos los niveles se lleven a cabo buenas prácticas de gobierno corporativo. En material social, continuamos colaborando con las autoridades locales, para que las Plazas Sendero sigan siendo sedes de las brigadas de vacunación contra COVID-19.

Continuamos progresando en la creación y mantenimiento del valor económico de la compañía y cuidando la eficiencia y calidad de nuestro capital humano ya que creemos que solo así nuestro crecimiento será rentable y sostenible tanto para nuestra sociedad como para ustedes nuestros inversionistas. Quiero agradecer a todos los colaboradores e inversionistas por ser parte de Sendero y nuestras celebraciones.

¡Gracias por confiar en Acosta Verde!

Jesús Acosta Castellanos
Director General

Negocio de Acosta Verde

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

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

El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales. Adicionalmente, cuenta con un centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California y debido a la situación actual de contingencia, la construcción se encuentra en pausa.

Límite de Responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro o análisis subjetivos, así como aseveraciones que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Las declaraciones a futuro son estimaciones de buena fe y están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían provocar que el desempeño o resultado reales difieran materialmente. Acosta Verde no asume obligación alguna de actualizar estimaciones futuras para reflejar resultados reales, acontecimientos o circunstancias subsecuentes u otros cambios que afecten la información expresada en estimaciones futuras. Las actividades realizadas por el equipo de Acosta Verde implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Acosta Verde. Cierta información de este documento se basa en pronósticos del equipo de administración y refleja las condiciones de mercado prevalecientes, así como la visión de estas del equipo de administración a la fecha, todo lo cual se encuentra sujeto a cambios. Ningún pronunciamiento respecto a tendencias o actividades pasadas deberá considerarse como una declaración de que dichas tendencias o actividades continuarán aconteciendo en el futuro. Esta presentación ni su contenido constituyen el sustento de un contrato o de un compromiso vinculante de cualquier naturaleza.

Resumen de los Principales Indicadores Financieros y Operativos

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de los principales indicadores financieros para el 3T22 y 3T21, y 9M22 y 9M21 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

Métricas Financieras ^[2] (Miles de pesos)	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var. %
NOI	273,339	228,588	20%	781,386	659,940	18%
Margen NOI	87%	86%	1 p.p.	86%	86%	0 p.p.
EBITDA Operativo	228,794	184,561	24%	600,319	530,424	13%
Margen EBITDA Operativo	70%	67%	3 p.p.	65%	65%	0 p.p.
Deuda Financiera	5,596,639	5,799,499	(3%)	5,596,639	5,799,499	(3%)
LTV	13%	16%	(3 p.p.)	13%	16%	(3 p.p.)

Estado de Resultados (Miles de pesos)	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Ingresos Totales	319,608	264,770	21%	907,742	804,099	13%
Gastos de Operación	(104,224)	(96,877)	8%	(350,312)	(301,681)	16%
Utilidad (pérdida) de Operación	394,817	235,692	68%	990,809	761,350	30%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	216,717	171,092	27%	559,409	501,350	12%
Margen de Operación	68%	65%	3 p.p.	62%	62%	0 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	281,229	167,237	68%	555,113	442,998	25%

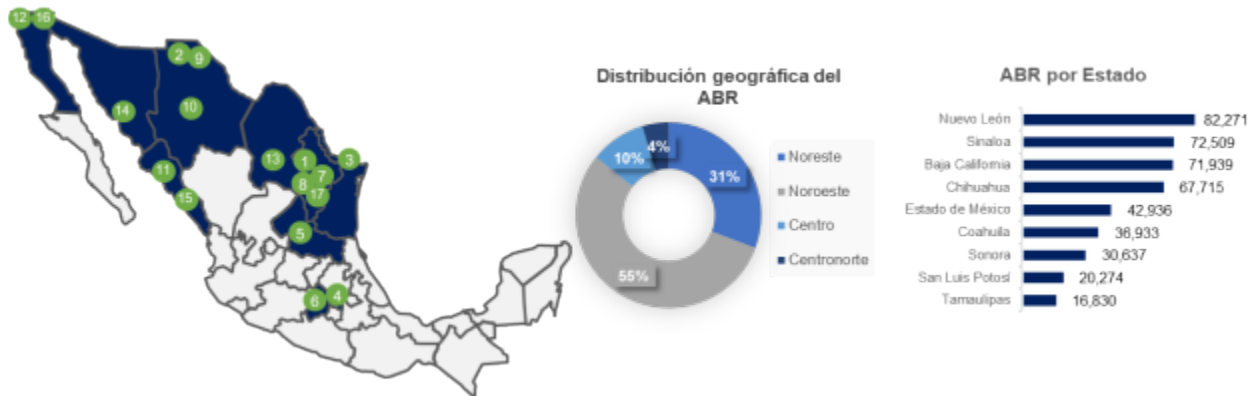
Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	3T22	3T21	Var. %
Número de Propiedades en Operación ^[3]	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ^[4]	442,044	442,008	0%
Tasa de Ocupación (%)	92.7%	90.8%	1.9 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	24.0	21.6	10.7%

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 3T22, el portafolio de Acosta Verde se conforma de 17 centros comerciales (community centers) localizados en nueve estados, principalmente en la región norte y centro de la República Mexicana. Al término del 3T22, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 92.7%.



<p>1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m2 Ocupación: 98%</p>	<p>2. SENDERO LAS TORRES Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m2 Ocupación: 100%</p>	<p>3. SENDERO PERIFÉRICO Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m2 Ocupación: 100%</p>	<p>4. SENDERO IXTAPALUCA Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m2 Ocupación: 99%</p>	<p>5. SENDERO SAN LUIS SLP, SLP. ABR: 17,773 m2 Ocupación: 98%</p>
<p>6. SENDERO TOLUCA Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m2 Ocupación: 97%</p>	<p>7. SENDERO SAN ROQUE Juárez, N.L. ABR: 6,026 m2 Ocupación: 93%</p>	<p>8. SENDERO APODACA Apodaca N.L. ABR: 26,355 m2 Ocupación: 96%</p>	<p>9. SENDERO JUÁREZ Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m2 Ocupación: 97%</p>	<p>10. SENDERO CHIHUAHUA Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m2 Ocupación: 90%</p>
<p>11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m2 Ocupación: 92%</p>	<p>12. SENDERO TIJUANA Tijuana, B.C. ABR: 39,203 m2 Ocupación: 100%</p>	<p>13. SENDERO SUR Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m2 Ocupación: 89%</p>	<p>14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m2 Ocupación: 82%</p>	<p>15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 38,068 m2 Ocupación: 90%</p>
<p>16. SENDERO MEXICALI Mexicali, B.C. ABR: 32,737 m2 Ocupación: 91%</p>	<p>17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,413 m2 Ocupación: 80%</p>			

Propiedades del Portafolio en Operación

El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 17 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 442,044 m², con una ocupación total de 92.7% del ABR al cierre del 3T22. En este trimestre el portafolio total registró un total de 24.0 millones de visitantes.

Para facilitar el análisis, dividimos el portafolio en dos grupos: “portafolio estabilizado”, formado por centros comerciales con altos niveles de ocupación y sus ingresos ya estabilizados; adicionalmente cuenta con ocho espacios comerciales comprados en 2017, cuyos locales se encuentran en algunos de los centros comerciales estabilizados. Un segundo grupo denominado “portafolio en estabilización” formado por centros comerciales con un potencial de crecimiento en ocupación, incluyendo Sendero Santa Catarina, inaugurado en marzo de 2021.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de septiembre de 2022.

Portafolio en Operación ⁽⁶⁾	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m2)	Ocupación	Anclas
Propiedades Estabilizadas						
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	93%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	96%	Soriana, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	100%	Casa Ley, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁽⁶⁾		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
Total Portafolio Estabilizado				209,464	98%	
Propiedades en Estabilización						
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	90%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	92%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	89%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	82%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,068	90%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC	2018	32,737	91%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,413	80%	Merco, Cinépolis

Total Portafolio en Estabilización	232,580	88%
Total Portafolio en Operación	442,044	93%

Portafolio en Operación

Los ingresos del portafolio corresponden a Renta Base, Renta Variable (% de las ventas), Áreas Comunes (estacionamiento, publicidad, renta de espacios comunes) y Derechos de Arrendamiento. En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros del portafolio en base flujo de efectivo al 30 de septiembre de 2022:

Ingresos Totales ⁽⁷⁾ (En miles de pesos)	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Sendero Escobedo	17,446	12,909	35%	46,442	36,730	26%
Sendero Las Torres	21,535	19,628	10%	63,539	55,756	14%
Sendero Periférico	13,441	13,107	3%	47,840	39,496	21%
Sendero Ixtapaluca	20,428	18,600	10%	59,248	50,810	17%
Sendero San Luis	22,906	20,530	12%	67,720	55,214	23%
Sendero Toluca	27,309	24,590	11%	78,181	67,778	15%
Sendero San Roque	2,336	1,763	33%	5,780	4,701	23%
Sendero Apodaca	25,048	20,886	20%	70,464	64,599	9%
Sendero Juárez	15,292	12,561	22%	43,116	36,459	18%
Sendero Tijuana	31,698	28,227	12%	89,083	79,722	12%
F2715 Subanclas	6,956	1,963	254%	16,199	19,718	(18%)
Portafolio Estabilizado	204,396	174,764	17%	587,612	510,985	15%
Sendero Chihuahua	14,858	12,415	20%	41,908	33,753	24%
Sendero Los Mochis	18,460	14,711	25%	52,396	43,244	21%
Sendero Sur	15,195	13,188	15%	44,209	37,726	17%
Sendero Obregón	12,350	10,396	19%	35,577	30,408	17%
Sendero Culiacán	19,141	15,526	23%	55,582	46,593	19%
Sendero Mexicali	19,171	17,054	12%	54,281	48,403	12%
Sendero Santa Catarina	10,583	8,049	31%	32,296	16,916	91%
Portafolio en Estabilización	109,758	91,339	20%	316,249	257,043	23%
Total Portafolio en Operación	314,153	266,102	18%	903,861	768,028	18%

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

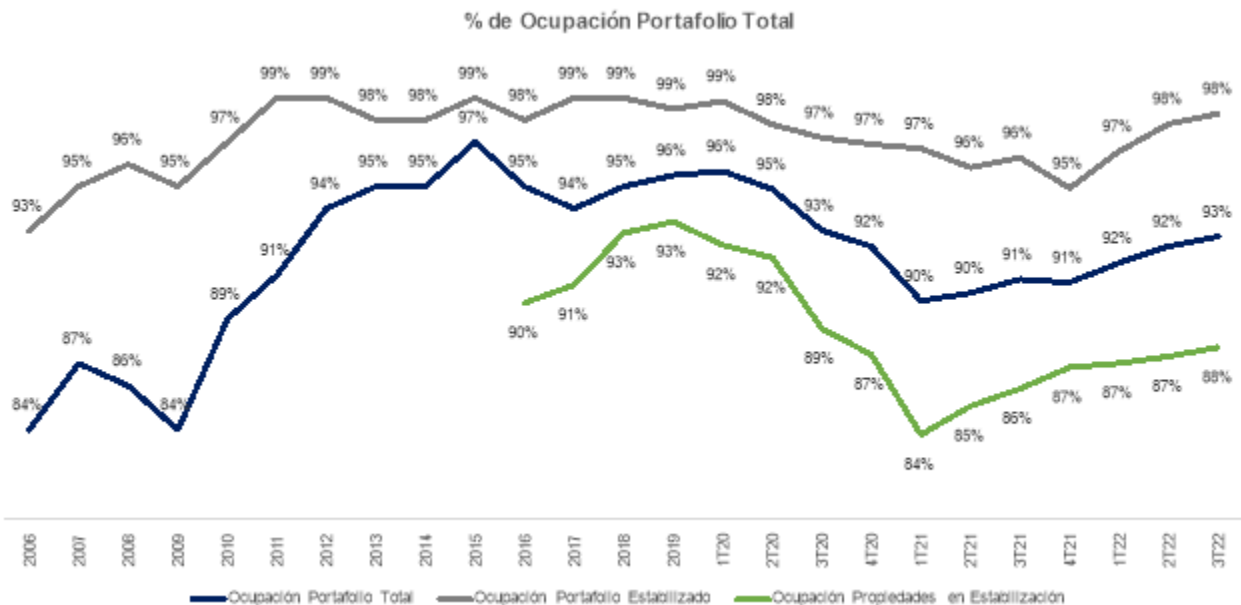
Detalle de Ingresos ⁷ (En miles de pesos.)	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Renta Base	256,153	227,102	13%	738,829	638,449	16%
Renta Variable	24,586	13,906	77%	64,133	48,188	33%
Áreas comunes	28,611	21,627	32%	76,071	63,039	21%
Derechos de Arrendamiento	4,804	3,467	39%	24,828	18,351	35%
Ingreso Total	314,153	266,102	18%	903,861	768,028	18%

NOI^(B) (En miles de pesos)	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Sendero Escobedo	15,847	11,479	38%	41,930	32,800	28%
Sendero Las Torres	20,034	18,251	10%	58,909	51,797	14%
Sendero Periférico	11,830	12,247	(3%)	44,040	37,159	19%
Sendero Ixtapaluca	18,917	17,192	10%	54,805	46,822	17%
Sendero San Luis	21,223	19,017	12%	62,770	50,874	23%
Sendero Toluca	25,244	22,618	12%	71,845	62,304	15%
Sendero San Roque	1,542	989	56%	3,391	2,440	39%
Sendero Apodaca	18,208	14,701	24%	51,274	46,248	11%
Sendero Juárez	13,586	10,552	29%	37,634	30,467	24%
Sendero Tijuana	29,831	26,616	12%	83,846	74,507	13%
F2715 Subanclas	6,745	1,697	297%	14,619	19,008	(23%)
Portafolio Estabilizado	183,008	155,359	18%	525,064	454,425	16%
Margen Operativo	90%	89%		89%	89%	
Sendero Chihuahua	12,333	9,815	26%	34,256	25,637	34%
Sendero Los Mochis	16,096	12,397	30%	45,078	36,476	24%
Sendero Sur	12,782	10,918	17%	36,619	30,687	19%
Sendero Obregón	9,706	7,883	23%	27,518	22,934	20%
Sendero Culiacán	15,456	12,662	22%	44,468	38,194	16%
Sendero Mexicali	16,515	14,733	12%	46,305	41,946	10%
Sendero Santa Catarina	7,443	4,822	54%	22,077	9,641	129%
Portafolio en Estabilización	90,332	73,229	23%	256,322	205,514	25%
Margen Operativo	82%	80%		81%	80%	
Total Portafolio en Operación	273,339	228,588	20%	781,386	659,940	18%
Margen Operativo	87%	86%		86%	86%	

Ocupación

Al cierre del 3T22, la tasa de ocupación del portafolio total fue de 92.7%, en comparación con 90.8% en 3T21.

La tasa de ocupación del portafolio estabilizado al cierre del 3T22 fue 98.3%, en comparación con 96.3% al cierre del mismo periodo del 2021. Al cierre de 3T22 la ocupación del portafolio en estabilización fue de 87.7%.



Características Contratos de Arrendamiento

Plaza Sendero cuenta con un modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado, enfocados en necesidades esenciales, donde las tiendas ancla y la composición de arrendatarios juega un papel importante en el desempeño del centro comercial. Aproximadamente el 50% del ABR de cada centro comercial está comercializada con cadenas nacionales que han acompañado a Acosta Verde en cada proyecto. Esto ayuda a los nuevos desarrollos a lograr la meta de alta tasa de ocupación desde la apertura.




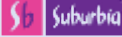





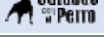
Al término del 3T22, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,732 contratos de arrendamiento, con una importante diversificación de giros y ubicación geográfica, lo cual asegura el enfoque primordial de satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de los visitantes. Asimismo, se cuenta con aproximadamente 368 contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía.

La siguiente tabla muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino como porcentaje de los ingresos por ABR y renta base.

Distribución de Renta	% Renta	% ABR
-----------------------	---------	-------

Base por Giro Comercial	Base	
Entretenimiento	16%	22%
Alimentos y Bebidas	16%	10%
Ropa y Calzado	16%	11%
Departamental	11%	20%
Especializados	10%	7%
Accesorios	5%	2%
Telefonía	4%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Deportes	2%	1%
Mueblería	2%	3%
Otros	11%	8%

La siguiente tabla muestra los diez principales arrendatarios del portafolio en términos de ABR.

Distribución por ABR			
Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m2)	% del ABR total
 cinépolis	16	67,933	16.6%
 Casa Ley	5	33,686	8.2%
 Coppel	16	24,400	6.0%
 Suburbia	3	19,029	4.6%
 Woolworth	9	17,497	4.3%
 merco	2	11,408	2.8%
 ULTRA	6	7,216	1.8%
 Promoda	4	7,179	1.8%
 Parisina	8	5,719	1.4%
 Cuidado al Perro	4	5,616	1.4%
Total	73	199,683	48.7%

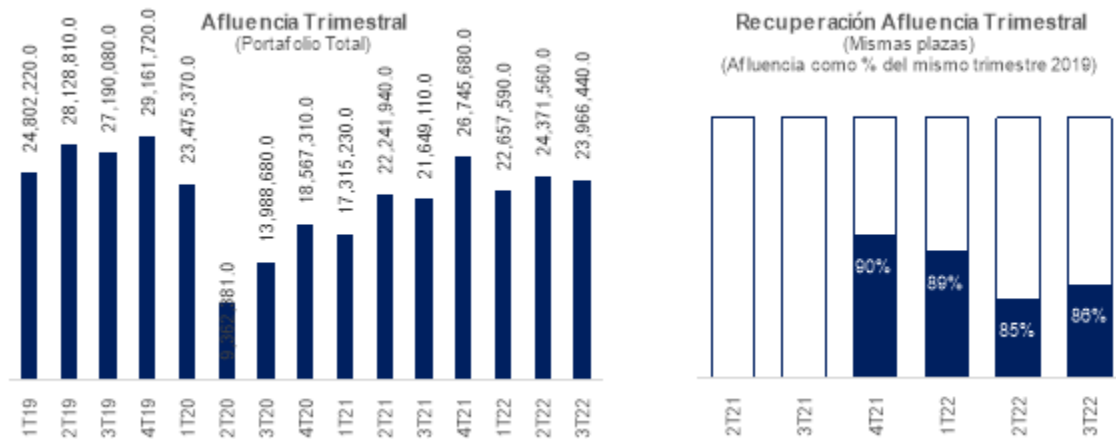
Afluencia de visitantes

En los últimos trimestres se ha presentado una notable mejoría en la afluencia de visitantes, principalmente derivado de factores como: (i) implementación del protocolo de seguridad de Plaza Sendero, que brinda confianza a los visitantes, (ii) reactivación del comercio e (iii) importante avance en la vacunación contra COVID-19 en México.

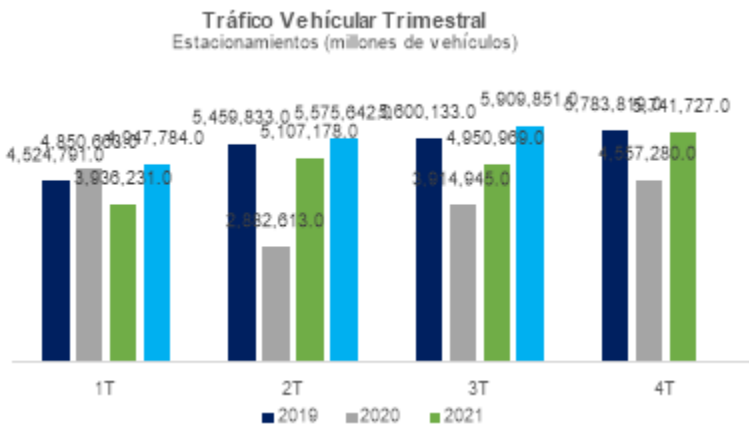
Al cierre del 3T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal y no existen restricciones de acceso a grupos vulnerables o de operación de giros comerciales. Acosta Verde continúa monitoreando las disposiciones oficiales emitidas por cada municipio y/o entidad federativa.

Durante el 3T22, el portafolio total registró un total de 24.0 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 10.7% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2021 y se ubicó al 86% respecto del mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).

Para el período de nueve meses, mismas plazas en operación registraron 71.0 millones de visitantes, un aumento del 16% en comparación con el mismo período de 2021.



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 3T22 fue de 5.9 millones de vehículos, con 19% de incremento respecto al 3T21 (solo considera los centros comerciales de portafolio que cuentan con cobro de estacionamiento). El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo un tráfico vehicular 8% menor a lo registrado en el mismo trimestre del 2019.



La afluencia de vehículos de estacionamiento acumulada a septiembre 2022 incrementó 17% contra el año anterior alcanzando los 16.4 millones de vehículos.

Al cierre del 3T22, se renovaron 21,317 m² del ABR en el portafolio, equivalente a 173 contratos de arrendamiento. Por el periodo de nueve meses, se renovaron 44,030 m² del ABR en el portafolio, equivalente a 342 contratos de arrendamiento.

El Lease Spread (indicador que refleja la variación entre la renta promedio de un ABR de contratos nuevos en comparación con la renta promedio que expiró con relación al mismo ABR) en 3T22 fue de 9.8%, tomando como base para la comparación, 22,582 m² sustituidos y renovados durante el trimestre. Por los nueve meses acumulados el Lease Spread fue de 9.0%, tomando como base 53,461 m² sustituidos y renovados.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 30 de septiembre de 2022. Como se puede observar en la siguiente tabla, el mayor porcentaje del ABR vence a largo plazo (2027 y años posteriores).

Año	Número de Contratos que Vencen	ABR de Contratos que Vencen (m2)	% de ABR que Expira	Renta Fija que Vence	% Renta Fija que Vence
2022	190	21,904	5%	7,470,614	8%
2023	346	66,617	16%	17,401,528	19%
2024	560	59,488	15%	21,662,306	24%
2025	417	44,167	11%	15,922,883	17%
2026	54	32,163	8%	5,087,950	6%
2027 y posterior	165	185,631	45%	23,845,999	26%

Portafolio en Desarrollo

A la fecha del presente reporte, la construcción de Sendero Ensenada en Baja California continúa detenida.

Adicionalmente al desarrollo de centros comerciales, continuamos en la búsqueda de oportunidades de inversión en el mercado ya que la Compañía cuenta con capital disponible lo cual consideramos una ventaja competitiva. En consideración con lo anterior se realizan análisis continuos en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión con el fin de incrementar el portafolio actual e incrementar las utilidades de la empresa. A la vez, con la adquisición de nuevas plazas y mediante una estrategia de posicionamiento adecuada se espera incrementar el reconocimiento de la marca.

A continuación, se presenta información del proyecto en Baja California. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos a la Compañía; estas cifras deben considerarse, hoy en día, como estimaciones y no datos definitivos.

Sendero Ensenada

Acosta Verde tiene una participación del 100% en Sendero Ensenada e inició la construcción durante el 1T20. Como se mencionó anteriormente, a la fecha no se encuentra en la fase de desarrollo. Sendero Ensenada tiene una ubicación privilegiada, ubicado en Libramiento Sur en la intersección con la calle Mariano Márquez en el municipio de Ensenada.

Una vez que la Compañía desarrolle Sendero Ensenada, tendrá presencia en las 3 ciudades más importantes del Estado, considerando las aperturas previas de Sendero Tijuana y Sendero Mexicali.

ASG

Acosta Verde siempre se ha caracterizado por ser una compañía con un enfoque en ofrecer un modelo de negocio sostenible, como lo dicta nuestra visión.

La Compañía busca que sus acciones aporten a las principales iniciativas en materia de sostenibilidad, por lo que firmamos nuestra carta compromiso para participar en el Pacto Mundial, la cual es la principal iniciativa de sostenibilidad empresarial en el mundo. El Pacto Mundial invita a las empresas y organizaciones a que alineen sus estrategias y operaciones con Diez Principios universales sobre derechos humanos, normas laborales, medioambiente y lucha contra la corrupción, así como a promover y colaborar para el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030.

Durante este trimestre también hemos dedicado esfuerzos para robustecer nuestras políticas ESG, estableciendo lineamientos para temas de medioambiente, seguridad y salud del colaborador y ética para proveedores.

Con el objetivo de llevar a cabo buenas prácticas de gobierno corporativo en todas nuestras operaciones y en cumplimiento de nuestra política de derechos humanos, llevamos a cabo capacitación sobre este tema para el personal de seguridad en todas las Plazas Sendero.

En el ámbito social, continuamos colaborando con las autoridades locales y estatales, para que las Plazas Sendero sigan siendo sedes de las brigadas de vacunación contra COVID-19. Durante este trimestre recibimos las campañas de vacunación dirigidas al grupo de 5 a 11 años, beneficiando a más de 17,000 menores de nuestras comunidades.

Nuestro segundo informe de sostenibilidad puede ser consultado [aquí](#).

Estados Financieros

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada no auditada de la Compañía preparada bajo NIIF para los periodos indicados:

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera
Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021	Var. %
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,496,186	\$ 3,554,467	(2%)
Cuentas por cobrar	24,711	29,341	(16%)
Partes relacionadas	5,104	4,830	6%
Otras cuentas por cobrar	2,094	3,180	(34%)
Pagos anticipados	8,358	1,348	520%
Incentivos a arrendatarios por devengar	26,790	45,557	(41%)
Impuestos por recuperar	215,817	166,502	30%
Inventario de terrenos	-	-	-
Total activo circulante	3,779,060	3,805,225	(1%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	49,852	49,852	0%
Propiedades de inversión	14,133,900	13,702,500	3%
Inmuebles y equipo, neto	112,369	116,593	(4%)
Efectivo restringido	153,280	133,865	15%
Incentivos a arrendatarios por devengar	51,705	68,726	(25%)
Depósitos en garantía	24,346	23,449	4%
Activos intangibles	5,242	3,862	36%
Activo por derecho de uso	131,169	134,927	(3%)
Instrumentos financieros derivados	127,145	62,689	103%
Inversiones en negocios conjuntos	193,053	193,617	(0%)
Impuestos a la utilidad diferidos	29,200	20,320	44%
Total activo no circulante	15,011,261	14,510,400	3%
Total activo	\$ 18,790,321	\$ 18,315,625	3%
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 291,371	\$ 260,093	12%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	228,797	232,500	(2%)
Pasivo por arrendamiento	17,591	17,780	(1%)
Partes relacionadas	-	6,440	(100%)
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuestos a la utilidad	80,311	30,309	165%
Total pasivo circulante	618,070	547,122	13%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	5,226,509	5,417,919	(4%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	147,460	144,214	2%
Ingresos diferidos no circulante	37,515	28,944	30%
Instrumentos financieros derivados	42,302	42,725	(1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,726,410	1,678,370	3%
Beneficios a los empleados	3,706	4,119	(10%)
Total pasivo no circulante	7,183,902	7,316,291	(2%)
Total pasivo	\$ 7,801,972	\$ 7,863,413	(1%)
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%
Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas	3,856,661	3,418,014	13%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,094)	(2,094)	0%

Total participación controladora	9,703,131	9,264,484	5%
Participación no controladora	1,285,218	1,187,728	8%
Total capital contable	\$ 10,988,349	\$ 10,452,212	5%
Total pasivo y capital contable	\$ 18,790,321	\$ 18,315,625	3%

Análisis y variaciones de los principales rubros del estado de situación financiera

Efectivo

El efectivo al 30 de septiembre de 2022 ascendió a Ps. 3,496,186 un decremento de 2% o Ps. 58,281 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de septiembre 2022 son Ps. 24,711 un decremento en 16% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 explicado por recuperación de cartera vencida. Al cierre de septiembre de 2022 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 17,919.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de septiembre 2022 se tiene una cuenta por Ps. 26,790 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 41% respecto al cierre de diciembre 2021. Esta cuenta se refiere a las concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19 que están siendo reconocidas contablemente en línea recta por la vigencia de los contratos.

Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso al cierre de septiembre 2022 tienen un saldo de Ps. 49,852, sin variación con respecto al cierre al 31 de diciembre de 2021. Refiere a la inversión realizada en Plaza Sendero Ensenada que por el momento su construcción continúa en pausa desde 2020.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión que al cierre de septiembre 2022 tienen un valor de Ps. 14,133,900 presentando un incremento en 3% o Ps. 431,400 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2022 ascendió a Ps. 618,070 con lo que tuvo un incremento de 13% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 31,278 de deuda circulante, disminución en Ps. 3,703 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 43,562 en partes relacionadas e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2022 ascendió a Ps. 7,183,902 con lo que tuvo un decremento en Ps. 132,389 o 2% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021 explicado principalmente por efecto neto entre deuda bancaria e impuestos a la utilidad diferidos.

Capital contable

El capital total al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 10,988,349 en comparación con el capital total de Ps. 10,452,212 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 5% explicado por las utilidades del periodo.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

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

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

Adicionalmente, la Compañía cuenta con ingresos por servicios de administración de proyectos, que consisten en ingresos obtenidos derivado de la actividad de administración de Centros Comerciales, e incluyen una: (I) comisión por desarrollo, (II) comisión por arrendamiento (consiste en una comisión pagada por generar y cerrar la primera generación de arrendamientos en un centro comercial), (III) comisión por renovación de arrendamientos (en proyectos construidos antes del 2010, consiste en una comisión pagada por arrendatarios por programas de mejora y renovaciones), (IV) comisión por administración, y (V) comisión por gestión de activos (consiste en una comisión pagada por un condominio por los servicios de seguridad, mantenimiento de áreas comunes, limpieza entre otros).

Los ingresos por administración son reconocidos en los estados financieros a las tasas pactadas para la prestación del servicio respectivo. De esta forma, (I) la comisión por desarrollo, se reconoce a la tasa de 8% del valor de la tierra y la construcción, (II) la comisión por arrendamiento y la comisión por renovación de arrendamiento, se reconocen a la tasa de 5% del valor total del contrato de arrendamiento respectivo, (III) la comisión por administración, se reconoce al 3% del flujo operativo que derive del centro comercial respectivo, y (IV) la comisión por gestión de activo se reconoce al monto fijo pactado con cada inmueble.

Gastos de operación. El gasto de operación se integra por honorarios, asesorías y servicios administrativos, arrendamientos, depreciación y amortización, proyectos de construcción, gastos de mantenimiento, devolución de arrendamientos, impuestos y derechos, multas y recargos, gastos de oficina, entre otros gastos generales.

Valuación de propiedades de inversión. La valuación de propiedades de inversión se compone del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión (i.e. los Locales Comerciales y derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de inmuebles).

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

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

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

Impuestos a la utilidad. El impuesto a la utilidad se compone de tanto el impuesto causado sobre la base gravable por el año respectivo, así como el impuesto diferido.

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

Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales

Por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de septiembre de			Var. %	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de		
	2022	2021			2022	2021	
Ingresos por:							
Arrendamiento de inmuebles	299,670	247,065	21%	856,513	712,136	20%	
Venta de Propiedades	-	-	-	-	15,000	(100%)	
Servicios de administración	19,938	17,705	13%	51,229	76,963	(33%)	
Total Ingresos	319,608	264,770	21%	907,742	804,099	13%	
Gastos de operación	(104,224)	(96,877)	8%	(350,312)	(301,681)	16%	
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-	-	(8,800)	(100%)	
Valuación de propiedades de inversión	178,100	64,600	176%	431,400	260,000	66%	
Otros ingresos (gastos), neto	1,333	3,199	(58%)	1,979	7,732	(74%)	
(Pérdida) utilidad de operación	394,817	235,692	68%	990,809	761,350	30%	
Ingresos financieros	170,669	98,208	74%	404,431	302,548	34%	
Gastos financieros	(223,522)	(118,530)	89%	(722,272)	(476,362)	52%	
	(52,853)	(20,322)	160%	(317,841)	(173,814)	83%	
Deterioro en inversión de asociadas	-	-	-	-	-	-	
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	(277)	(8,533)	(97%)	1,615	(1,581)	(202%)	
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	341,687	206,837	65%	674,583	585,955	15%	
Impuestos a la utilidad	(60,458)	(39,600)	53%	(119,470)	(142,957)	(16%)	
(Pérdida) utilidad neta del periodo	281,229	167,237	68%	555,113	442,998	25%	
Otras partidas del resultado integral	-	-	-	-	-	-	
Resultado integral del periodo	281,229	167,237	68%	555,113	442,998	25%	
Resultado integral atribuible a:							
Participación controladora	244,376	145,742		438,647	350,512		
Participación no controladora	36,853	21,495		116,466	92,486		
	281,229	167,237		555,113	442,998		

Análisis y variaciones de los principales rubros del estado de resultados integrales

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2022 contra el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2021

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 319,608 representando un incremento comparado con 2021 de 21%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 299,670 en comparación con los Ps. 247,065 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2021, lo cual representa un incremento en 21%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021:

Detalle de Ingresos por Arrendamiento (miles de pesos)		
Centro Comercial	3T22	3T21
Sendero Escobedo	14,193	12,495
Sendero Las Torres	20,744	17,831
Sendero Periférico	14,349	12,853
Sendero Ixtapaluca	19,838	16,193
Sendero San Luis	23,002	19,728
Sendero Toluca	26,151	21,719
Sendero San Roque	2,408	1,745
Sendero Juárez	15,099	11,691
Sendero Apodaca	26,416	20,403
Sendero Chihuahua	13,784	10,885
Sendero Los Mochis	17,743	12,865
Sendero Tijuana	31,135	26,647
Sendero Sur	14,975	12,917
Sendero Obregón	11,864	9,703
Sendero Culiacán	18,871	15,594
Sendero Mexicali	18,627	14,917
Sendero Santa Catarina	10,471	8,879
Total	299,670	247,065

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 19,938, 13% mayores al mismo periodo en 2021.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 104,224 en comparación con los Ps. 96,877 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2021, lo cual representa un incremento en 8%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 178,100 en comparación con los Ps. 64,600 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2021 representando un incremento en 176%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 1,333 en comparación con el ingreso por Ps. 3,199 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2021, explicado principalmente por ingresos de penalizaciones por cancelación de contratos en 2021.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 52,853 por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022, en comparación con un gasto de Ps. 20,322 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 160%.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La pérdida por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. (277) en comparación con los Ps. (8,533) registrados al cierre del 3T21. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 5 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 60,458 en comparación con los Ps. 39,600 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2021, lo que representa un incremento en 53% por impuestos diferidos.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 281,229 en comparación con los Ps. 167,237 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 68%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios de descritos anteriormente.

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022 contra el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 907,742 representando un incremento comparado con 2021 de 13%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 856,513 en comparación con los Ps. 712,136 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, lo cual representa un incremento en 20%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021:

Detalle de Ingresos por Arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	9M22	9M21
Sendero Escobedo	42,071	38,124
Sendero Las Torres	58,972	51,922
Sendero Periférico	42,291	38,111
Sendero Ixtapaluca	56,790	50,789

Sendero San Luis	67,693	53,212
Sendero Toluca	74,972	57,408
Sendero San Roque	6,002	4,658
Sendero Juárez	42,486	32,725
Sendero Apodaca	73,018	58,870
Sendero Chihuahua	39,072	32,486
Sendero Los Mochis	49,009	40,475
Sendero Tijuana	89,532	77,139
Sendero Sur	42,616	38,114
Sendero Obregón	34,148	29,868
Sendero Culiacán	54,559	45,040
Sendero Mexicali	52,520	45,961
Sendero Santa Catarina	30,762	17,234
Total	856,513	712,136

Durante 2021 se realizó una venta de propiedades referente a un excedente de terreno en Saltillo, Coahuila por Ps. 15,000

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 51,229, 33% menores al mismo periodo en 2021 derivado de una reorganización corporativa que tiene un efecto neto en ingresos y gastos.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 350,312 en comparación con los Ps. 301,681 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, lo cual representa un incremento en 16%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 431,400 en comparación con los Ps. 260,000 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 representando un incremento en 66%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 1,979 en comparación con el ingreso por Ps. 7,732 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, explicado principalmente por ingresos de penalizaciones por cancelación de contratos en 2021.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 317,841 por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, en comparación con un gasto de Ps. 173,814 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 83%.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 1,615 en comparación con los Ps. (1,581) de gasto registrados al cierre del 9M21. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 5 locales comerciales que tiene en mismas Plazas Sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 119,470 en comparación con los Ps. 142,957 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2021, lo que representa un decremento en 16%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 555,113 en comparación con los Ps. 442,998 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 25%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios de descritos anteriormente

Flujos de Efectivo - Método Indirecto

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

Integrales Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de		Var. %
	2022	2021	
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ 555,113	\$ 442,998	25%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	20,840	21,336	(2%)
Deterioro de clientes	(844)	(21,767)	(96%)
Impuestos a la utilidad diferido	119,470	142,957	(16%)
Valor razonable de propiedades de inversión	(431,400)	(260,000)	66%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(1,615)	1,581	(202%)
Beneficios a empleados	(413)	(1,613)	(74%)
Efectos de fusión	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros	(64,879)	(103,635)	(37%)
Intereses a favor	(36,149)	(19,697)	84%
Intereses y comisiones a cargo	386,458	352,338	10%
Subtotal	546,581	554,498	(1%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	5,473	44,889	(88%)
Otras cuentas por cobrar	1,339	536	150%
Incentivos a arrendatarios por devengar	35,788	(3,883)	(1022%)
Partes relacionadas	(6,714)	253	(2754%)
Pagos anticipados	(7,010)	(1,955)	259%
Impuestos por recuperar	17,724	22,551	(21%)
Depósitos en garantía	(897)	(1,031)	(13%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	4,616	(2,665)	(273%)
Impuestos a la utilidad	(97,348)	(33,730)	189%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	499,552	579,463	(14%)
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	36,149	(8,297)	(536%)
Aportaciones en negocios conjuntos	-	80,167	(100%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	-	-	-
Venta de terreno	-	8,184	(100%)
Construcciones en proceso	-	(13,975)	(100%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(10,508)	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	(243)	(100%)
Venta de inversiones en asociadas	-	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	25,641	65,836	(61%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	-	-	-
Rendimientos pagados a participación no controladora	(16,797)	(22,766)	(26%)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	-	294,089	(100%)
Pago de préstamos bancarios	(62,734)	(311,741)	(80%)
Pago de otros préstamos	(3,295)	(670)	392%
Pago de certificados bursátiles	(99,436)	(94,977)	5%
Intereses y comisiones pagadas	(368,957)	(397,625)	(7%)
Pago de préstamos de partes relacionadas	-	-	-

Pago de intereses a partes relacionadas	-	-	-
Arrendamientos	(12,107)	(531)	2180%
Pagos de capital por arrendamientos	-	1,786	(100%)
Prima instrumentos financieros derivados	-	(2,190)	(100%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	(733)	(18,738)	(96%)
Gastos por emisión de capital	-	-	-
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	-	-	-
Disminución de Capital Social	-	-	-
Efectivo restringido	(19,415)	(13,824)	40%
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(583,474)	(567,187)	3%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(58,281)	78,112	
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,554,467	3,301,792	
Proveniente de fusión	-	-	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,496,186	3,379,904	3%
Actividades de financiamiento que no requirieron uso de efectivo:			
Devolución en especie a fideicomitentes-fideicomisarios	-	-	

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (Utilidad (Pérdida) de operación) al cierre del 30 de septiembre 2022 y al 30 de septiembre 2021.

<i>Cifras en miles de pesos</i>	3T22	3T21	%Var.	9M22	9M21	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	394,817	235,692	68%	990,809	761,350	30%
Revaluación de Propiedades	(178,100)	(64,600)	(176%)	(431,400)	(260,000)	(66%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,109	7,097	0%	20,840	21,336	(2%)
EBITDA	223,826	178,189	26%	580,249	522,686	11%
Otros ingresos y gastos ¹	(1,333)	(3,199)	58%	(1,979)	(7,732)	74%
Venta neta de propiedades	-	-	-	-	(6,200)	100%
F2715 Subanclas ²	8,072	8,877	(9%)	16,913	25,136	(33%)
Gastos no recurrentes y otros ³	(1,771)	694	(355%)	5,136	(3,466)	248%
EBITDA Operativo	228,794	184,561	24%	600,319	530,424	13%
Margen de EBITDA	70%	67%	3 p.p	65%	65%	-

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

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

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

Conciliación NOI

La Compañía calcula NOI con base en flujo de efectivo, a continuación, se muestra la conciliación del NOI contable al NOI en base a flujo de efectivo al cierre del 30 de septiembre 2022 y al 30 de septiembre 2021.

	3T22	3T21	%Var.	9M22	9M21	%Var.
<i>Cifras en miles de pesos</i>						
Ingresos Contables	299,670	247,065	21%	856,513	712,136	20%
CIB/2715 Contable ¹	8,467	9,214	(8%)	17,455	25,767	(32%)
Predial	(5,133)	(3,915)	(31%)	(15,399)	(11,665)	(32%)
Servicios de mantenimientos	(22,329)	(21,511)	(4%)	(67,580)	(62,314)	(8%)
NOI Contable	280,675	230,853	22%	790,989	663,924	19%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,118)	(3,837)	(7%)	(11,936)	(11,222)	(6%)
Gasto de Administración ³	(9,327)	(8,023)	(16%)	(26,904)	(22,598)	(19%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	(145)	(5,695)	97%	9,933	1,288	671%
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	10,873	14,587	(25%)	35,788	(3,883)	1022%
Ajuste CXC e Incobrables	(4,619)	703	(757%)	(16,484)	32,429	(151%)
NOI Base Flujo de Efectivo	273,339	228,588	20%	781,386	659,940	18%

¹ Incluye el 100% de los ingresos y gastos operativos del negocio conjunto que tiene AV con el Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV.

² El Arrendamiento del Terreno por la normativa IFRS 16 no se incluye en los Gastos de Operación contable

³ El Gasto de Administración es un gasto intercompañía, en los resultados consolidados el efecto contable es cero sin embargo al ser un gasto de cada centro comercial se considera dentro de la definición de NOI base Flujo de efectivo

⁴ Principalmente corresponde al Derecho de Arrendamiento debido a que se amortizan a lo largo del plazo del contrato.

⁵ Contablemente, el incentivo a arrendatarios se amortiza al plazo remanente del contrato, en NOI Base Flujo se aplica en su totalidad en el mismo mes.

Análisis de la Deuda ^[9]

Acosta Verde cerró el 3T22 con una deuda total de Ps. 5,596,639 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda	3T22	3T21	Var. %
<i>(En miles de pesos)</i>			
Deuda Total ¹	5,596,639	5,799,499	(3%)
Deuda Neta Total ¹	1,917,042	2,259,258	(15%)
Deuda Neta Proporcional ¹	1,071,112	1,387,596	(23%)
Loan to Value ²	13%	16%	(3 p.p.)

¹ Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 88% está en dólares).

² Valor calculado tomando el total de la deuda neta dividido entre el Valor Avalúo total de las propiedades de AV.

Deuda Corporativa (En Miles de pesos)	Fecha de Vencimiento	Saldo Actual¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional²
AcostCB15 ²	feb-35	2,487,324	8.0%	-	100%	2,487,324
Sendero Chihuahua	jul-31	313,361	TIIE 28	2.50%	57%	178,302
Sendero Los Mochis	ago-31	366,634	TIIE 28	2.50%	57%	208,615
Sendero Tijuana	feb-33	422,139	TIIE 28	2.50%	76%	319,137
Sendero Sur	ago-34	383,755	TIIE 28	2.50%	76%	290,118
Sendero Obregón	sep-34	286,122	TIIE 28	2.50%	76%	216,308
Sendero Culiacán	may-32	429,515	TIIE 28	2.50%	75%	323,425
Sendero Mexicali	abr-25	382,370	TIIE 28	2.25%	100%	382,370
Sendero Santa Catarina	dic-26	410,336	TIIE 28	2.25%	40%	164,134
F2715 Subanclas ³	oct-27	105,370	TIIE 28	2.50%	100%	105,370
Total Deuda Corporativa		5,586,926				4,675,105

¹ Incluye Intereses provisionales al 30 de septiembre de 2022.

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

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

Glosario de Términos y Definiciones:

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

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

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

EBITDA Operativo se calcula: EBITDA menos otros ingresos y gastos, menos la venta neta de propiedades de inversión, menos gastos no recurrentes y agregando los resultados de compañías y fideicomisos asociados que no consolidan o no se consideran en el resultado de la empresa.

Net Operating Income o “NOI” (por sus siglas en inglés), significa ingreso neto operativo, es una medida preparada con base en flujo de efectivo. La Compañía calcula NOI sumando lo siguiente: I) ingresos por arrendamiento fijo, II) ingresos por arrendamiento variable, III) ingresos generados en las áreas comunes de los centros comerciales (estacionamiento, renta de espacios y publicidad) e IV) ingresos por derechos de arrendamiento; y restando lo siguiente: I) gastos de mantenimiento de los locales desocupados o con convenio de pagos II) el gasto del arrendamiento del terreno de uno de los centros comerciales (Sendero Apodaca), III) las comisiones por administración pagaderas a Acosta Verde y IV) predial.

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

Mismas plazas en operación: Sendero Escobedo, Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis, Sendero Toluca, Sendero San Roque, Sendero Apodaca, Sendero Juárez, F2715 Subanclas, Sendero Chihuahua, Sendero Los Mochis, Sendero Tijuana, Sendero Sur, Sendero Obregón, Sendero Culiacán y Sendero Mexicali.

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

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

⁽¹⁾ En la información se está incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueño de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis, 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100% y Santa Catarina 40%. Adicional incluye el 100% del Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación.; la participación de AV es del 50%.

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

⁽²⁾ Adicionalmente, AV tiene un desarrollo, actualmente en pausa, en Ensenada en Baja California y administra cuatro centros comerciales para terceros

⁽³⁾ Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

⁽⁴⁾ La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100%, Santa Catarina 40% y Fideicomiso CIB F2715 50%.

⁽⁵⁾ Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.

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

La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%,

Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75., Mexicali 100% y Santa Catarina 40%.

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

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

La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75., Mexicali 100% y Santa Catarina 40%.

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

^[9] La Deuda Total y el Total de Deuda Corporativa incluye la participación de minoritarios, AV es dueña de Chihuahua 56.9%, Los Mochis, 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100% y Santa Catarina 40%. Adicional incluye la deuda del Fideicomiso 2715. Deuda que no consolida en AV pero correspondiente 100% a AV aun y cuando AV tiene una participación del 50%.

En los números de Deuda Proporcional, excluye la participación de minoritarios.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Negocio de Acosta Verde

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

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

El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales. Adicionalmente, cuenta con un centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California y debido a la situación actual de contingencia, la construcción se encuentra en pausa.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Aspectos Destacados:

Operativos

- Los principales indicadores operativos de Acosta Verde continúan mostrando recuperación durante el tercer trimestre del año. La operación de las Plazas Sendero avanza paulatinamente hacia cifras prepandemia, gracias a la disminución de casos positivos por COVID-19, mayores tasas de vacunación, la reactivación económica y recuperación en el índice de confianza del consumidor en México.
- El avance en la vacunación contra COVID-19 en México se ha estabilizado en los últimos meses en una tasa del 62% de la población con esquema completo de vacunación. La tasa de población que al menos ha recibido su primera dosis se ha incrementado en el último trimestre del 70 al 75%, gracias al inicio de vacunación a nuevos grupos de población (12 a 17 y 5 a 11 años).
- Acosta Verde continua en constante monitoreo de los decretos y publicaciones emitidas por las autoridades en cada ciudad donde se tiene participación para asegurar su correcto cumplimiento. Asimismo, se revisa constantemente que los arrendatarios y colaboradores lleven a cabo con estricto cumplimiento las medidas establecidas en el protocolo.
- Al cierre del 3T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal. Al 30 de septiembre de 2022, las ciudades donde opera Plaza Sendero ya no cuentan con restricciones a giros comerciales o grupos vulnerables.
- En compromiso con la comunidad donde Plaza Sendero opera, continuamos poniendo a disposición de las autoridades locales, las instalaciones de los centros comerciales para ser sedes de las campañas de vacunación contra COVID-19. Durante el tercer trimestre tres plazas albergaron campañas de vacunación, dirigidas principalmente para la población de 5 a 11 años, beneficiando a más de 17,000 menores de nuestras comunidades.
- Durante el mes de septiembre Acosta Verde celebró el vigésimo aniversario de la creación del concepto Plaza Sendero, por lo que durante el cuarto trimestre se realizarán diversas actividades conmemorativas para celebrar el aniversario y agradecer la preferencia de los visitantes.
- Acosta Verde reportó un total de 442,044 m² de ABR, compuesto por 17 propiedades al cierre del 3T22.
- Al finalizar el 3T22, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.7%, en comparación con 90.8% en el 3T21.
- Al 30 de septiembre de 2022, la afluencia fue de aproximadamente 24.0 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 86% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019.
- Al cierre del 3T22, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 5.9 millones de vehículos, 19% superior al 3T21 cuando se registraron 5.0 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 8% menor a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.

- Durante el tercer trimestre de 2022, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.

Financieros

- El NOI⁽¹⁾ base flujo para el 3T22 alcanzó Ps. 273,339, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 228,588. El margen de NOI para el 3T22 fue de 87%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 3T22 fueron de Ps. 299,670 representando un incremento de 21% comparado con el 3T21.
- El EBITDA Operativo para el 3T22 alcanzó los Ps. 228,794 que representa un incremento de 24% al compararse con el mismo trimestre del 2021. El EBITDA Operativo acumulado por los nueve meses del 2022 es de Ps. 600,319, presentando un incremento del 13% contra los 9M21. El margen de EBITDA operativo del 3T22 fue 70%.

⁽¹⁾ En la información se está incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueño de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis, 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100% y Santa Catarina 40%. Adicional incluye el 100% del Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación.; la participación de AV es del 50%.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los riesgos principales para ejecutar la estrategia planteada son abordados de manera completa en el Folleto informativo presentado ante la BMV el 30 de septiembre de 2020 y actualizados en nuestro reporte anual publicado el 27 de abril 2022. Para más información consultar la sección de riesgos del citado folleto Informativo y reporte anual.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ver sección [105000] Comentarios y Análisis de la Administración - Comentarios de la gerencia.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, Acosta Verde contaba con un activo total de Ps.18,790,321 y Ps. 18,315,625, un pasivo de Ps. 7,801,972 y Ps. 7,863,413 y un capital contable de Ps. 10,988,349 y Ps. 10,452,212, respectivamente.

La siguiente tabla presenta los principales rubros del estado de situación financiera al cierre del 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)		
	Activo	
	3,779,060	3,805,225
	15,011,261	14,510,400
	18,790,321	18,315,625
	Pasivo y Capital	
Contable		
	618,070	547,122
	7,183,902	7,316,291
	7,801,972	7,863,413
	10,988,349	10,452,212
Contable	18,790,321	18,315,625

Comparación del estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, contra el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021.

Activo

Activo Total. El activo total al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 18,790,321 en comparación con el activo total de Ps. 18,315,625 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 3%.

Activo Circulante. El activo circulante al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 3,779,060 en comparación con el activo circulante de Ps. 3,805,225 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un decremento en 1%.

Activo No Circulante. El activo no circulante al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 15,011,261 en comparación con el activo no circulante de Ps. 14,510,400 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 3%.

Pasivo

Pasivo Total. El pasivo total al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 7,801,972 en comparación con el pasivo total de Ps. 7,863,413 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un decremento en 1%.

Pasivo Circulante. El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 618,070 en comparación con el pasivo circulante de Ps. 547,122 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 13%.

Pasivo No Circulante. El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 7,183,902 en comparación con el pasivo no circulante de Ps. 7,316,291 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un decremento de 2%.

Capital

Capital Contable Total. El capital total al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 10,988,349 en comparación con el capital total de Ps. 10,452,212 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 5% atribuible a la utilidad del periodo.

Fuentes de Liquidez y Recursos de Capital

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

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 tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	499,552	579,463
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	25,641	65,836
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(583,474)	(567,187)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(58,281)	78,112
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,554,467	3,301,792
Proveniente de fusión	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,496,186	3,379,904

Inversiones de Capital

Acosta Verde ha incurrido en inversiones de capital como parte de su operación principalmente para financiar el desarrollo de nuevos centros comerciales. La tabla a continuación muestra los flujos netos de efectivo de las actividades de inversión al cierre de septiembre 2022 y 2021:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	2022	2021
Actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	36,149	(8,297)
Aportaciones en negocios conjuntos	-	80,167
Utilidades recibidas de negocio conjunto	-	-
Venta de terreno	-	8,184
Construcciones en proceso	-	(13,975)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(10,508)	-
Inversiones en subsidiarias	-	(243)
Venta de inversiones en asociadas	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	25,641	65,836

Operaciones No Registradas en los Estados Financieros

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

Control interno [bloque de texto]

Control Interno

Misión

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

Visión

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

Estructura



Actividades

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

- ① El marco de control conceptual de referencia de nuestro Sistema de Control Interno utilizado es COSO.
- ② Diseño y Evaluación de procesos.
- ③ Apoyo en el diseño e implementación de controles.
- ④ Monitoreo de las actividades de control.
- ⑤ Apoyo en la prevención, análisis y detección de riesgos.

Estas actividades están documentadas en nuestros papeles de trabajo:

- ④Políticas.
- ④Matrices de Riesgos.
- ④Diagramas de Flujo.
- ④Sistema de Control Interno (SICI).



COSO

COSO es el marco de control conceptual de referencia de nuestro Sistema de Control Interno ya que nos proporciona orientación de la gestión del riesgo, mejora del control dentro de la empresa y mitigar los fraudes con la finalidad hacer más eficiente la organización.

Principios de COSO:

Ambiente de control	Valoración del Riesgo	Actividades de control	Información y comunicación	Actividades de monitoreo
<ul style="list-style-type: none"> • 1. Demuestra compromiso para con la integridad y los valores éticos. • 2. Ejerce responsabilidad por la vigilancia. • 3. Establece estructura, autoridad, y responsabilidad • 4. Demuestra compromiso para con la competencia • 5. Hace forzosa la accountability. 	<ul style="list-style-type: none"> • 6. Especifica objetivos confiables. • 7. Identifica y analiza el riesgo. • 8. Valora el riesgo de fraude. • 9. Identifica y analiza el cambio importante. 	<ul style="list-style-type: none"> • 10. Selecciona y desarrolla las actividades de control. • 11. Selecciona y desarrolla los controles generales sobre la tecnología. • 12. Despliega mediante políticas y procedimientos. 	<ul style="list-style-type: none"> • 13. Usa información relevante. • 14. Comunica internamente. • 15. Comunica externamente 	<ul style="list-style-type: none"> • 16. Dirige evaluaciones continuas y/o separadas. • 17. Evalúa y comunica deficiencias

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Resumen de los Principales Indicadores Financieros y Operativos

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de los principales indicadores financieros para el 3T22 y 3T21, y 9M22 y 9M21 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

Métricas Financieras ^[1] (Miles de pesos)	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var. %
NOI	273,339	228,588	20%	781,386	659,940	18%
Margen NOI	87%	86%	1 p.p.	86%	86%	0 p.p.
EBITDA Operativo	228,794	184,561	24%	600,319	530,424	13%
Margen EBITDA Operativo	70%	67%	3 p.p.	65%	65%	0 p.p.
Deuda Financiera	5,596,639	5,799,499	(3%)	5,596,639	5,799,499	(3%)
LTV	13%	16%	(3 p.p.)	13%	16%	(3 p.p.)

Estado de Resultados (Miles de pesos)	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Ingresos Totales	319,608	264,770	21%	907,742	804,099	13%
Gastos de Operación	(104,224)	(96,877)	8%	(350,312)	(301,681)	16%
Utilidad (pérdida) de Operación	394,817	235,692	68%	990,809	761,350	30%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	216,717	171,092	27%	559,409	501,350	12%
Margen de Operación	68%	65%	3 p.p.	62%	62%	0 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	281,229	167,237	68%	555,113	442,998	25%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	3T22	3T21	Var. %
Número de Propiedades en Operación ^[2]	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ^[3]	442,044	442,008	0%
Tasa de Ocupación (%)	92.7%	90.8%	1.9 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	24.0	21.6	10.7%

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

^[2] Adicionalmente, AV tiene un desarrollo, actualmente en pausa, en Ensenada en Baja California y administra cuatro centros comerciales para terceros

^[3] Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: GAV

Periodo cubierto por los estados financieros: 2022-01-01 al 2022-09-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2022-09-30

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: GAV

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: miles

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 3

Tipo de emisora: ICS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

No aplica

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,496,186,000	3,554,467,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	31,909,000	37,351,000
Impuestos por recuperar	215,817,000	166,502,000
Otros activos financieros	35,148,000	46,905,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	3,779,060,000	3,805,225,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	3,779,060,000	3,805,225,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	356,476,000	288,729,000
Inversiones registradas por método de participación	193,053,000	193,617,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	112,369,000	116,593,000
Propiedades de inversión	14,183,752,000	13,752,352,000
Activos por derechos de uso	131,169,000	134,927,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	4,870,000	3,490,000
Activos por impuestos diferidos	29,200,000	20,320,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	15,011,261,000	14,510,400,000
Total de activos	18,790,321,000	18,315,625,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	309,108,000	269,249,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	291,371,000	260,093,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	17,591,000	17,780,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	618,070,000	547,122,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	618,070,000	547,122,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	79,817,000	71,669,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	5,226,509,000	5,417,919,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	147,460,000	144,214,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	3,706,000	4,119,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	3,706,000	4,119,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,726,410,000	1,678,370,000
Total de pasivos a Largo plazo	7,183,902,000	7,316,291,000
Total pasivos	7,801,972,000	7,863,413,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,925,603,000	5,925,603,000
Prima en emisión de acciones	37,904,000	37,904,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	3,856,661,000	3,418,014,000
Otros resultados integrales acumulados	(117,037,000)	(117,037,000)
Total de la participación controladora	9,703,131,000	9,264,484,000
Participación no controladora	1,285,218,000	1,187,728,000
Total de capital contable	10,988,349,000	10,452,212,000
Total de capital contable y pasivos	18,790,321,000	18,315,625,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	907,742,000	804,099,000	319,608,000	264,770,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	907,742,000	804,099,000	319,608,000	264,770,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	350,312,000	310,481,000	104,224,000	96,877,000
Otros ingresos	435,797,000	9,322,000	179,989,000	3,459,000
Otros gastos	2,418,000	(258,410,000)	556,000	(64,340,000)
Utilidad (pérdida) de operación	990,809,000	761,350,000	394,817,000	235,692,000
Ingresos financieros	404,431,000	302,548,000	170,669,000	98,208,000
Gastos financieros	722,272,000	476,362,000	223,522,000	118,530,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	1,615,000	(1,581,000)	(277,000)	(8,533,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	674,583,000	585,955,000	341,687,000	206,837,000
Impuestos a la utilidad	119,470,000	142,957,000	60,458,000	39,600,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	555,113,000	442,998,000	281,229,000	167,237,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	555,113,000	442,998,000	281,229,000	167,237,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	438,647,000	350,512,000	244,376,000	145,742,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	116,466,000	92,486,000	36,853,000	21,495,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	7.31	6.57	4.07	2.35
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	7.31	6.57	4.07	2.35
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	5.7	5.08	3.18	5.08
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	5.7	5.08	3.18	5.08

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	555,113,000	442,998,000	281,229,000	167,237,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	555,113,000	442,998,000	281,229,000	167,237,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	438,647,000	350,512,000	244,376,000	145,742,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	116,466,000	92,486,000	36,853,000	21,495,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	555,113,000	442,998,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	119,470,000	142,957,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	350,309,000	332,641,000
+ Gastos de depreciación y amortización	20,840,000	21,336,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(1,257,000)	(23,380,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(1,615,000)	1,581,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	5,473,000	44,889,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(5,375,000)	789,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	4,616,000	(2,665,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	(29,091,000)	(107,518,000)
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(431,400,000)	(260,000,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	31,970,000	150,630,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	587,083,000	593,628,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(87,531,000)	(14,165,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	499,552,000	579,463,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	10,508,000	243,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	(13,975,000)
- Compras de otros activos a largo plazo	0	8,297,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2022-01-01 - 2022-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	36,149,000	80,167,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	8,184,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	25,641,000	65,836,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	16,797,000	22,766,000
+ Importes procedentes de préstamos	0	294,089,000
- Reembolsos de préstamos	165,465,000	407,388,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	12,107,000	(1,255,000)
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	369,690,000	416,363,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(19,415,000)	(16,014,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(583,474,000)	(567,187,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(58,281,000)	78,112,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(58,281,000)	78,112,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,554,467,000	3,301,792,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,496,186,000	3,379,904,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,418,014,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	438,647,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	438,647,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	438,647,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,856,661,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,094,000)	(117,037,000)	9,264,484,000	1,187,728,000	10,452,212,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	438,647,000	116,466,000	555,113,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	438,647,000	116,466,000	555,113,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	18,976,000	18,976,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	438,647,000	97,490,000	536,137,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,094,000)	(117,037,000)	9,703,131,000	1,285,218,000	10,988,349,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	2,740,502,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	350,512,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	350,512,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	350,512,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,091,014,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,090,000)	(117,033,000)	8,586,976,000	1,196,896,000	9,783,872,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	350,512,000	92,486,000	442,998,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	350,512,000	92,486,000	442,998,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	(22,766,000)	(22,766,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	350,512,000	69,720,000	420,232,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,090,000)	(117,033,000)	8,937,488,000	1,266,616,000	10,204,104,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	5,925,603,000	5,925,603,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	169	149
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	76,926,807	60,034,937
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	153,280,000	133,865,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	20,840,000	21,336,000	7,109,000	7,097,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2021-10-01 - 2022-09-30	Año Anterior 2020-10-01 - 2021-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,266,365,000	1,059,439,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,438,569,000	780,041,000
Utilidad (pérdida) neta	982,015,000	24,015,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	765,643,000	(10,705,000)
Depreciación y amortización operativa	28,016,000	28,526,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
Banorte - Sendero Chihuahua	NO	2016-02-26	2031-07-15	TIE 28 días + 2.50%	5,417,000	13,455,000	22,663,000	29,678,000	37,266,000	189,537,000					
Banorte - Sendero Los Mochis	NO	2016-02-26	2031-08-15	TIE 28 días + 2.50%	5,926,000	14,332,000	24,142,000	31,616,000	39,698,000	233,767,000					
Banorte - Sendero Tijuana	NO	2016-02-26	2033-02-15	TIE 28 días + 2.50%	8,060,000	19,267,000	30,856,000	38,407,000	29,619,000	284,724,000					
Banorte - Sendero Sur	NO	2017-01-13	2034-08-15	TIE 28 días + 2.50%	2,045,000	2,299,000	5,372,000	9,548,000	19,607,000	338,312,000					
Banorte - Sendero Obregón	NO	2017-03-29	2034-09-15	TIE 28 días + 2.50%	1,515,000	1,965,000	4,951,000	7,972,000	16,724,000	247,458,000					
Banorte - Sendero Culiacán	NO	2016-02-26	2032-05-15	TIE 28 días + 2.50%	7,100,000	16,997,000	28,633,000	37,502,000	47,095,000	292,189,000					
Sabadell - Sendero Mexicali	NO	2018-04-06	2025-04-15	TIE 28 días + 2.25%	6,306,000	15,875,000	23,629,000	336,561,000	0	0					
Banorte - Sendero Santa Catarina	NO	2020-01-16	2026-12-15	TIE 28 días + 2.25%	1,894,000	900,000	13,010,000	21,443,000	25,092,000	347,997,000					
Banorte Tramo D - Sendero Chihuahua	NO	2021-06-14	2031-07-15	TIE 28 días + 2.50%	279,000	693,000	1,167,000	1,528,000	1,919,000	9,760,000					
Banorte Tramo D - Sendero Los Mochis	NO	2021-06-14	2031-08-15	TIE 28 días + 2.50%	291,000	703,000	1,185,000	1,552,000	1,949,000	11,473,000					
Banorte Tramo D - Sendero Tijuana	NO	2021-06-14	2033-02-15	TIE 28 días + 2.50%	220,000	525,000	841,000	1,047,000	808,000	7,764,000					
Banorte Tramo D - Sendero Sur	NO	2021-06-30	2034-08-15	TIE 28 días + 2.50%	36,000	40,000	93,000	166,000	340,000	5,897,000					
Banorte Tramo C - Sendero Obregón	NO	2021-04-06	2034-09-15	TIE 28 días + 2.50%	29,000	39,000	98,000	157,000	330,000	4,883,000					
TOTAL					39,118,000	87,090,000	156,640,000	517,177,000	220,447,000	1,973,761,000	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					39,118,000	87,090,000	156,640,000	517,177,000	220,447,000	1,973,761,000	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
AcostCB15	NO	2022-01-01	2022-01-01		44,850,000	115,375,000	175,193,000	200,662,000	228,562,000	1,706,321,000					
TOTAL					44,850,000	115,375,000	175,193,000	200,662,000	228,562,000	1,706,321,000	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					44,850,000	115,375,000	175,193,000	200,662,000	228,562,000	1,706,321,000	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
Inversiones e inmuebles control, S.A. de C.V.	NO	2017-01-09	2027-10-20	TIE 28 días + 2.50%	1,953,000	2,985,000	4,503,000	5,071,000	5,640,000	32,532,000					
TOTAL					1,953,000	2,985,000	4,503,000	5,071,000	5,640,000	32,532,000	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no															

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
circulantes con costo															
TOTAL					1,953,000	2,985,000	4,503,000	5,071,000	5,640,000	32,532,000	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
Varios	NO	2022-01-01	2022-01-01		9,713,000										
TOTAL					9,713,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					9,713,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					95,634,000	205,450,000	336,336,000	722,910,000	454,649,000	3,712,614,000	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	158,854,000	3,225,657,000	0	0	3,225,657,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	158,854,000	3,225,657,000	0	0	3,225,657,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	158,854,000	3,225,657,000	0	0	3,225,657,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
Ingresos				
Contratos de arrendamiento y servicios	907,742,000			907,742,000
TOTAL	907,742,000	0	0	907,742,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos aplicables a la contratación de coberturas, y únicamente lo hace con fines de cobertura para limitar su exposición a riesgos de mercado. Específicamente, en el pasado Acosta Verde ha celebrado operaciones financieras derivadas, con el propósito de mitigar fluctuaciones en tasas de interés y tipo de cambio en relación con los créditos que ha contratado. La Compañía no puede anticipar con qué frecuencia tendrá que celebrar operaciones financieras derivadas en el futuro, sin embargo, se tiene contemplado que estas únicamente serán contratadas con fines de cobertura y no especulativos.

El principal factor de riesgo que la compañía desea cubrir son los movimientos en la tasa de interés y surge por los Créditos Bancarios que la Compañía tiene contratados. Los préstamos emitidos a tasas variables exponen a la Compañía a riesgos de tasa de interés.

Los derivados que ha contratado Acosta Verde son del tipo over-the-counter, y las contrapartes de los mismos son instituciones financieras elegibles que cuentan con las autorizaciones necesarias para efectuar operaciones con dichos instrumentos.

Todas las coberturas que se tienen contratadas actualmente tienen como garantía los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito por el cual fueron contratados. Las fuentes de liquidez de cada Instrumento de Cobertura Derivados serán los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito dado que tienen preferencia en la distribución antes de ser repartido a la Compañía por el Fideicomiso de Garantía Administración y Pago de cada uno de ellos.

Cuando la compañía cierra una Operación financiera derivada realiza una evaluación entre las distintas alternativas que no otorgan los bancos, las proyecciones de tasa de interés y se evalúan a fin de que represente el menor costo y la mejor cobertura de riesgos para la compañía.

Siguiendo lo establecido en la Política de Instrumentos Derivados el proceso para la contratación de derivados inicia en la Gerencia de Finanzas que identifica los riesgos y analiza la mejor y más eficiente forma de cobertura. Después, la gerencia de Finanzas revisará las propuestas con el Director de Finanzas y Administración y éste emitirá su aprobación. Previa aprobación, se realiza la contratación.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en contabilidad 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. De acuerdo a las políticas contables el valor razonable lo define el Banco que es contraparte y es externo a la compañía. Se toma el Valor Razonable de mercado por parte del Banco y se compara con una evaluación interna que se realiza mediante la plataforma de Bloomberg. La metodología que se lleva a cabo por la Contraparte y por Bloomberg es una aproximación matemática de su valor de mercado. Para calcular el Valor Razonable del Instrumento Financiero Derivado, se sigue la metodología de Valor Presente de los flujos futuros estimados del mismo (ya sean flujo de efectivo hacia la contraparte, o flujos recibidos de parte de la contraparte). Tomando como base múltiples

proyecciones de la Tasa de Interés de referencia (Curva de TIIE) que ya contemplan toda la volatilidad, incertidumbre y expectativas que existe en el mercado a la fecha de la valuación. Si hubiera alguna diferencia en la valuación entre ambas partes, se explica por la expectativa de Tasa de Interés de Referencia, pues no existe una única interpretación de la volatilidad, incertidumbre y expectativas en el futuro.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Todas las coberturas que se tienen contratadas actualmente tienen como garantía los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito por el cual fueron contratados. Las fuentes de liquidez de cada Instrumento de Cobertura Derivados serán los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito dado que tienen preferencia en la distribución antes de ser repartido a la Compañía por el Fideicomiso de Garantía Administración y Pago de cada uno de ellos.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

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

No se realizó contrataciones de instrumentos financieros derivados nuevos.

Ningún Instrumento Financiero derivado tiene llamadas de margen específicas.

El cálculo del Valor Razonable de los mismos está ligado a la expectativa de tasas de interés y volatilidad y en general cambios del activo subyacente característicos del mercado pudieran traer un impacto en el valor Razonable. Estos cambios son ajenos a la compañía y los determina el mercado.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

En Miles de pesos mexicanos

	3Q22	2021	2020
Instrumentos financieros derivados Neto	127,143	62,264	(65,874)
Activo Circulante	-	-	173

<i>Activo No Circulante</i>	127,145	62,689	-
<i>Pasivo Circulante</i>	-	-	(4,128)
<i>Pasivo No Circulante</i>	(2)	(425)	(61,919)
Total Pasivo	(7,801,972)	(7,919,553)	(8,102,079)
Derivados/Pasivo Total	-1.6%	-0.8%	0.8%

Todos los derivados con los que cuenta la compañía al 3Q22, corresponden a coberturas de tasa de interés para la Deuda contratada. La tabla excluye los Títulos Opcionales por 42.3mdp que se toman en cuenta en Estados Financieros.

La tabla a continuación lista las operaciones financieras derivadas extrabursátiles (over the counter) que ha celebrado Acosta Verde y que se encuentran vigentes al 30 de septiembre del 2022:

Montos en miles de pesos mexicanos

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del instrumento	Monto Ncional Al 30Sep22	Valor del activo subyacente Al 30Sep22	Valor razonable + GAV Recibe / - GAV Paga Al 30Sep22	Vencimiento Fecha / Año	Colateral / Líneas de Crédito / Garantías	Posición
SWAP CIB/2364	Cobertura de Tasas de Interés	274,747	TIIE 28 9.02%	21,583	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2368	Cobertura de Tasas de Interés	321,791	TIIE 28 9.02%	28,514	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.40%
SWAP CIB/2369	Cobertura de Tasas de Interés	234,704	TIIE 28 9.02%	18,332	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2370	Cobertura de Tasas de Interés	316,703	TIIE 28 9.02%	24,389	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.96%
CAP CIB/2499	Cobertura de Tasas de Interés	285,905	TIIE 28 9.02%	14,248	15-feb-24	NA	Strike: 6.5%
CAP CIB/2629	Cobertura de Tasas de Interés	212,842	TIIE 28 9.02%	11,585	15-abr-24	NA	Strike: 6.5%
CAP CIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	334,965	TIIE 28 9.02%	8,495	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 8.5%
FLOORCIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	334,965	TIIE 28 9.02%	-2	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 5.25%

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	13,000	13,000
Saldos en bancos	3,496,173,000	3,554,454,000
Total efectivo	3,496,186,000	3,554,467,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,496,186,000	3,554,467,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	24,711,000	29,341,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	5,104,000	4,830,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	2,094,000	3,180,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	31,909,000	37,351,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	73,019,000	72,938,000
Total terrenos y edificios	73,019,000	72,938,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	39,350,000	43,655,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	112,369,000	116,593,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	14,133,900,000	13,702,500,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	49,852,000	49,852,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	14,183,752,000	13,752,352,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	4,870,000	3,490,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	4,870,000	3,490,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	5,242,000	3,862,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	9,713,000	13,246,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	6,440,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	13,725,000	13,654,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	13,725,000	13,654,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,463,000	2,081,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	4,461,000	4,003,000
Otras cuentas por pagar circulantes	279,746,000	229,825,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	309,108,000	269,249,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	126,208,000	109,680,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	160,225,000	145,190,000
Otros créditos con costo a corto plazo	4,938,000	5,223,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	291,371,000	260,093,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	79,817,000	71,669,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	79,817,000	71,669,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,868,025,000	2,943,389,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,310,738,000	2,423,798,000
Otros créditos con costo a largo plazo	47,746,000	50,732,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	5,226,509,000	5,417,919,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,094,000)	(2,094,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(114,943,000)	(114,943,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(117,037,000)	(117,037,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	18,790,321,000	18,315,625,000
Pasivos	7,801,972,000	7,863,413,000
Activos (pasivos) netos	10,988,349,000	10,452,212,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	3,779,060,000	3,805,225,000
Pasivos circulantes	618,070,000	547,122,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,160,990,000	3,258,103,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	51,229,000	76,963,000	19,938,000	17,705,000
Venta de bienes	0	15,000,000	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	856,513,000	712,136,000	299,670,000	247,065,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	907,742,000	804,099,000	319,608,000	264,770,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	36,149,000	19,697,000	18,021,000	6,990,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	291,023,000	179,216,000	134,111,000	77,266,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	64,879,000	103,635,000	9,822,000	13,952,000
Otros ingresos financieros	12,380,000	0	8,715,000	0
Total de ingresos financieros	404,431,000	302,548,000	170,669,000	98,208,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	373,927,000	338,065,000	134,492,000	113,696,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	331,989,000	123,852,000	82,411,000	40,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	16,356,000	14,445,000	6,619,000	4,794,000
Total de gastos financieros	722,272,000	476,362,000	223,522,000	118,530,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	80,311,000	44,403,000	34,754,000	23,205,000
Impuesto diferido	39,159,000	98,554,000	25,704,000	16,395,000
Total de Impuestos a la utilidad	119,470,000	142,957,000	60,458,000	39,600,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

La compañía opto por revelar las notas a los estados financieros y sus políticas con base en la NIC 34 en la sección y formato [813000] "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34"

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La compañía opto por revelar las notas a los estados financieros y sus políticas con base en la NIC 34 en la sección y formato [813000] "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34"

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La compañía opto por revelar las notas a los estados financieros y sus políticas con base en la NIC 34 en la sección y formato [813000] "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34"

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

Nota 1 - Información general:

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 no existen transacciones importantes que revelar. Al 31 de diciembre de 2021 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

a.El 11 de febrero de 2021 se renovó el crédito con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte) contratados el 13 de noviembre de 2020 por \$20,364.

b.El 11 de febrero de 2021 se hizo una disposición de crédito con Banco Banorte por \$3,974 (Nota 6).

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

d.El 11 de marzo de 2021 inició operaciones el centro comercial Plaza Sendero Santa Catarina.

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

?Transfirió a sus empleados corporativos de Nomcor, S. de R. L. de C. V. a la compañía sub-holding AV Promotora, S. de R. L. de C. V. transformando esta última en una Compañía de Servicios Compartidos y Servicios Especializados, de acuerdo a las nuevas regulaciones, manteniendo y respetando las condiciones actuales de trabajo, subsistiendo todos los derechos que los colaboradores han generado a la fecha de transferencia en los mismos términos y condiciones. Para ello, mediante Asamblea de Socios celebrada el 7 de julio de 2021 se aprobó modificar el objeto social y reformar los estatus sociales referentes a la prestación de servicios independientes y/o especializados relacionados con la asesoría en el ámbito legal, laboral, contable, capital humano, información tecnológica, integración de proyectos, calidad y prevención de procesos, contabilidad, tesorería, cobranza, atención a clientes y en general cualquier otro relacionado con la prestación de servicios de administración y consultoría a terceros, y a sociedades filiales o afiliadas en México o el extranjero, en el ejercicio de la libertad de trabajo contenida en el artículo 5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

?La compañía sub-holding es quien presta los servicios especializados a otras subsidiarias de AV y concentra los ingresos y gastos de personal.

?Transfirió a los empleados de Eje Empresarial, S. de R. L. de C. V. a cada una de las administraciones de los centros comerciales, operadas por terceras partes no relacionadas a Acosta Verde, S. A. B de C. V., lo anterior manteniendo y respetando las condiciones actuales de trabajo, subsistiendo todos los derechos que los colaboradores han generado a la fecha de transferencia en los mismos términos y condiciones.

?Las transferencias de los empleados a las administraciones de los centros comerciales provocaron que a partir de la fecha de transferencia AV ya no genere ciertos ingresos por servicios de administración ni sus costos asociados referente a los servicios que prestaba a los centros comerciales.

?Derivado de lo descrito anteriormente algunas compañías subsidiarias se quedaron sin operaciones por lo que la administración decidió fusionarlas. Esta transacción de fusión se describe en la Nota 2a.

f. El 13 de octubre de 2021 entró en vigor el Plan de Incentivos para la compensación en opciones de acciones para funcionarios y empleados de la Compañía (el Plan), mediante el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número CIB/3751, dicho plan fue aprobado por el Consejo de Administración el 8 de abril de 2021 y el 26 de abril de 2021 fue autorizado con la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. Conforme al Plan, la Compañía otorgará a ciertos de sus funcionarios una opción para suscribir y pagar cierto número de acciones conforme a los términos y condiciones que se establezcan en convenios de suscripción individuales con cada empleado.

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

participarán en el Plan de Incentivos, utilizando como instrumento para formalizar tanto la oferta como la aceptación, convenios individuales de suscripción.

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

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

Información por segmentos

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

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

COVID-19

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

A raíz de las restricciones de movilidad emitidas por el gobierno federal, durante el segundo trimestre de 2021 los centros comerciales estuvieron operando con los negocios esenciales y no esenciales con restricciones de aforo, horario y/o de grupos vulnerables.

Al 30 de septiembre de 2022, los centros comerciales se encontraban operando con una tasa promedio de ocupación del portafolio total en operación de 92.7% (90.8% al 30 de septiembre de 2021).

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 26 de octubre de 2022, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

a. Bases de preparación

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

las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee (“IFRIC-IC”), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee (“SIC”).

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

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

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

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

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

Reestructura corporativa

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

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

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

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

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

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

c. Impuestos a la utilidad

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

d. Beneficios a empleados - bono de largo plazo

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, a través de un plan de incentivos para la compensación en opciones de acciones de AV, los cuales pueden incluir incentivos de largo plazo que son pagables en un plazo mayor a 12 meses, sólo si los empleados permanecen en la entidad durante un período de tiempo y / o se cumplen condiciones de mercado y / o desempeño definidas en los convenios de suscripción que se celebren con los empleados elegibles, los cuales son contabilizados de conformidad con la NIIF 2 - Pagos basados en acciones.

El valor razonable de los servicios recibidos en conformidad con el plan de opciones a empleados AV se reconoce como gasto con el aumento correspondiente en capital. El monto total del gasto a ser cargado a resultados se determina con referencia al valor de las opciones otorgadas según sea pactado en los convenios de suscripción con el empleado elegible.

-Incluyendo cualquier condición de desempeño del mercado (por ejemplo, el precio de la acción de una entidad).

-Excluyendo el impacto de cualquier servicio y condiciones que otorguen el derecho que no correspondan al desempeño del mercado (por ejemplo, rentabilidad, objetivos de crecimiento en venta y la permanencia como empleado por un periodo de tiempo determinado).

-Incluyendo el impacto de cualquier servicio o condiciones de desempeño que no correspondan al mercado que otorguen el derecho (por ejemplo, el requerimiento que tienen los empleados para ahorrar o mantener acciones por un periodo específico de tiempo).

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

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

e. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

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

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

- a. Riesgo de mercado: tasa de interés

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

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

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

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía al 30 de septiembre de 2022 y 2021, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 6.

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, si la TIIE a 28 días se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%) manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera desfavorable en los resultados integrales por \$19,967 y \$30,434, respectivamente.

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

- b. Riesgo de moneda extranjera: tipo de cambio

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

Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía mantiene efectivo en bancos por US\$158,854, el cual genera exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 si el tipo de cambio del peso frente al dólar norteamericano se hubiera devaluado / revaluado en \$1 peso por dólar manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera favorable / desfavorable en los resultados integrales por \$158,854 y \$153,580, respectivamente.

c. Riesgo crediticio

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

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la provisión de deterioro fue de \$17,919 y \$25,198, respectivamente.

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

Riesgo de liquidez

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

A continuación se presentan los flujos de efectivo proyectados y los desembolsos de pasivos financieros incluidos en el estado de situación financiera, en la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se

deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago:

Al 30 de septiembre de 2022	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 228,797				
Deuda financiera	107,544	\$ 84,899	\$ 172,747	\$ 1,094,785	\$ 2,891,600
Pasivo por arrendamiento	4,410	4,344	8,546	34,571	595,903
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	42,302	-
Certificados bursátiles fiduciarios	94,714	87,095	173,874	820,293	2,393,040
	<u>\$ 435,465</u>	<u>\$ 176,138</u>	<u>\$ 355,167</u>	<u>\$ 1,991,951</u>	<u>\$ 5,880,543</u>

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

Administración del capital

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

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

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

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

La razón de apalancamiento al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 fue como sigue:

	Nota	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Total préstamos	6	\$ 3,046,916	\$ 3,109,024
Deuda Fideicomiso 2284	6	2,470,964	2,568,988
Menos: Efectivo restringido		(153,280)	(133,865)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(3,496,186)</u>	<u>(3,554,467)</u>
Deuda neta		1,868,414	1,989,680
Total capital contable		<u>10,988,349</u>	<u>10,452,212</u>
Total capital y deuda		<u>\$ 12,856,763</u>	<u>\$ 12,441,892</u>
Razón de apalancamiento		15%	16%

Nota 4 - Partes relacionadas:

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los periodos terminados el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	30 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Partes relacionadas circulantes				
Afiliadas:				
Fideicomiso CIB 2715	\$ 4,531	\$ -	\$ 4,257	\$ 6,440
Accionistas	573 ^{a)}	-	573 ^{a)}	-
Total circulante	\$ 5,104	\$ -	\$ 4,830	\$ 6,440

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	30 de septiembre de	
	2022	2021
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 107	\$ 68

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

Nota 5 - Construcciones en proceso y propiedades de inversión:

Al 30 de septiembre de 2022 la Compañía mantiene en desarrollo el centro comercial Sendero Ensenada, y por el cual la Administración se encuentra evaluando la reactivación del desarrollo. La integración de construcciones en proceso es como sigue:

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2021	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 30 de septiembre de 2022
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,125,500	\$ -	\$ -	\$ 28,000	\$ 1,153,500
Sendero San Luis ^(a)	1,014,500	-	-	19,600	1,034,100
Sendero Juárez ^(a)	625,100	-	-	25,000	650,100
Sendero Las Torres ^(a)	848,600	-	-	26,500	875,100
Sendero Ixtapaluca ^(a)	892,400	-	-	25,700	918,100
Sendero Escobedo ^(a)	713,600	-	-	23,400	737,000
Sendero Apodaca ^(a)	863,100	-	-	35,300	898,400
Sendero Periférico ^(a)	554,700	-	-	36,200	590,900
Sendero San Roque	128,100	-	-	2,600	130,700
Fideicomiso 2364	833,200	-	-	33,300	866,500
Fideicomiso 2368	867,300	-	-	18,600	885,900
Fideicomiso 2369	653,800	-	-	20,400	674,200
Fideicomiso 2370	1,096,900	-	-	52,000	1,148,900
Fideicomiso 2499	701,600	-	-	21,100	722,700
Fideicomiso 2629	631,400	-	-	16,900	648,300
Fideicomiso 2799	841,700	-	-	21,700	863,400
Fideicomiso 3271	865,400	-	-	21,700	887,100
Fideicomiso 3401	144,100	-	-	1,800	145,900
Terreno Reynosa ^(c)	249,600	-	-	-	249,600
Terreno Matamoros ^(d)	22,600	-	-	(100)	22,500
Terreno Santa Catarina ^(e)	29,300	-	-	1,700	31,000
Valor neto	<u>\$ 13,702,500</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 431,400 ⁽¹⁾</u>	<u>\$ 14,133,900</u>

(1) Los supuestos significativos utilizados al 30 de septiembre de 2022 en el modelo de valuación son la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal y la renta promedio por metro cuadrado.

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

«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.

«La Compañía mantenía un terreno de uso no determinado de 140,787 metros cuadrados ubicado en Av. San Isidro sin número, colonia San Isidro, Ciudad Juárez, Chihuahua, el cual, mediante firma de contrato de compraventa, fue vendido a Inmuebles Torres Sur, S. A. de C. V. el 11 de noviembre de 2021 por \$77,400.

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

«La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 1,536 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez a la altura de la calle Sendero, Fraccionamiento Estancias Residencial, en el Municipio de Matamoros, Estado de Tamaulipas.

«La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 183,327 metros cuadrados ubicado al sur de la Avenida Capitán Lucas García, a la altura de la calle Valle de Los Pinos en el Municipio de Sta. Catarina, Nuevo León.

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

La Compañía estima que los pagos mínimos que recibirá por rentas futuras a cobrar con relación a los contratos de arrendamientos operativos vigentes al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 245,330	\$ 856,196
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,526,466	1,059,535
Plazos vigentes mayores a 3 años	2,140,096	1,655,627

Nota 6 - Deuda:

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales. ^(a)	\$ 2,470,964	\$ 2,668,988
Préstamo con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte), los intereses se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el periodo que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE 28 días más 2.5 puntos porcentuales. El pago del principal y los intereses se realizan de manera mensual y el vencimiento es en agosto de 2031.	2,611,862	2,669,617
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 19 octubre 2017, con vencimiento en octubre de 2027 a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa a TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	51,942	53,895
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 18 de diciembre de 2018, con vencimiento el 20 de diciembre de 2023 una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa a TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	743	2,061
Contrato de crédito con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, firmado el 4 de junio de 2018, los intereses ordinarios se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el periodo que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la tasa a TIIE a 28 días más el margen aplicable, el pago del principal y los intereses se realizarán de manera mensual y el vencimiento es en abril de 2025.	382,369	393,451
Total deuda	5,517,880	5,678,012
Porción de deuda circulante	(291,371)	(260,093)
Deuda no circulante	\$ 5,226,509	\$ 5,417,919

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

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

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

Los contratos de crédito establecen determinadas condiciones de hacer y no hacer, referentes a venta de activos, inversiones de capital, financiamientos adicionales y prepagos de deuda, así como la obligación de mantener algunos indicadores financieros específicos de manera mensual (razones de apalancamiento financiero y de cobertura de intereses), que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado, podría dar lugar al vencimiento anticipado del crédito. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, excepto por lo que se menciona a continuación, la Compañía ha cumplido con estas condiciones.

Impacto de COVID-19 en la deuda

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

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

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

En lo que respecta al resto de la deuda financiera de la Compañía, también se cuenta con fondos de reserva de intereses suficientes para cubrir las necesidades de los próximos tres meses.

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

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

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

No se presentaron durante 2022 y 2021, ni se prevé que se presenten en el corto plazo eventos de incumplimiento con estas nuevas condiciones con Banco Banorte, incluidos los indicadores financieros de cobertura de servicio de deuda, excepto por lo siguiente.

Al 30 de septiembre de 2022 la Compañía presenta cumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda para los siguientes Créditos: Certificados bursátiles Fideicomiso 2284, para el Portafolio Banorte (CIB/2364 Los Mochis, CIB/2369 Chihuahua, CIB/2370 Tijuana, CIB/2368 Culiacán), el CIB/2499 (Sendero Saltillo), CIB/2629 (Sendero Obregón). Las proyecciones financieras de la Compañía, por los doce meses siguientes a la fecha, no indican que se puedan presentar eventos de incumplimiento en estos créditos.

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

Al 30 de septiembre de 2022 la Compañía presenta un incumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda en el CIB/2799 (Mexicali) y en el CIB/3271 (Santa Catarina).

Para el CIB/2799 (Mexicali), actualmente con Banco Sabadell, se tiene un incumplimiento de DSCR mínimo de 1.2x, sin embargo, la compañía cuenta con un waiver por parte del Banco y está en pláticas para modificar la tabla de amortización que regularice el cumplimiento del DSCR.

Para el CIB/3271 (Santa Catarina), actualmente con Banco Banorte, se tiene un incumplimiento de DSCR mínimo de 1.25x, sin embargo la compañía cuenta con un waiver por parte del Banco.

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

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,554,467	\$ 133,865	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)
Pago de préstamos	-	-	66,029	99,436	-	165,465
Flujo del año	(99,246)	19,415	-	-	-	(79,831)
Variación en tipo de cambio	40,965	-	-	-	-	40,965
Otros cambios (a)	-	-	(3,921)	904	(2,316)	(5,333)
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	\$ 3,495,186	\$ 153,280	\$ (3,046,916)	\$ (2,487,325)	\$ 16,361	\$ (1,869,414)

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,301,792	\$ 119,581	\$ (3,138,200)	\$ (2,714,443)	\$ 21,907	\$ (2,409,363)
Obtención de préstamos	-	-	(294,059)	-	-	(294,059)
Pago de préstamos e intereses	-	-	321,673	126,390	-	448,063
Flujo del año	154,668	14,284	-	-	-	168,952
Variación en tipo de cambio	98,007	-	-	-	-	98,007
Otros cambios (a)	-	-	1,592	448	(3,230)	(1,190)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,554,467	\$ 133,865	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)

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

La porción a largo plazo de la deuda al 30 de septiembre de 2022 tiene los siguientes vencimientos:

GAV		Consolidado	
Clave de Cotización:	GAV	Trimestre:	3 Año: 2022

2022	\$ 339,533
2023	781,519
2024 en adelante	<u>4,105,457</u>
	<u>\$ 5,226,509</u>

Nota 7 - Capital contable:

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía no tuvo cambios en el capital social, excepto por lo siguiente:

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

Una vez que este aumento de acciones Serie A, la estructura del capital social de la Compañía al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

Serie	Número de acciones emitidas
A (Representativas de la parte variable del capital social) (1)	76,925,202
B (Representativas de la parte fija del capital social)	<u>1,605</u>
Total	<u>76,926,807</u>

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

Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$18,976 y \$22,766, respectivamente, en efectivo.

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

Nota 8 - Impuestos a la utilidad diferidos:

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos a la utilidad diferidos por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Al 1 de enero	\$ (1,658,050)	\$ (1,631,094)
Cargo a resultados	(39,160)	(26,960)
Crédito a otro resultado integral	-	4
Al 30 de septiembre	<u>\$ (1,697,210)</u>	<u>\$ (1,658,050)</u>

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 30 de septiembre de 2022, que incluyen montos significativos de pérdidas fiscales para amortizar en el futuro, se han basado en escenarios de proyección de utilidades fiscales futuras. En caso de cambios en estos supuestos de utilidades fiscales futuras los activos reconocidos pudieran ser ajustados.

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y 2021 es de 18% y 19%, respectivamente.

Nota 9 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	1 de enero al 30 de septiembre de		1 de julio al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	182,474	167,184	49,846	44,510
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	36,769	40,270	10,159	14,305
Arrendamientos	5,083	3,889	42	1,051
Depreciación y amortización	20,840	21,336	7,109	7,097
Proyectos de construcción	20,456	14,697	9,347	4,302
Mantenimiento	70,579	65,498	23,422	22,199
Gastos de oficina	5,131	5,785	1,546	1,653
Impuestos y derechos	2,667	313	65	123
Multas y recargos	1,211	16	1,142	13
Gastos varios	1,471	1,171	795	338
Gastos de personal	1,235	752	937	170
Gastos de viaje	3,240	2,037	1,007	891
Deterioro de cuentas por cobrar	(844)	(21,767)	(1,193)	225
Donativos	-	500	-	-
Total	\$ 350,312	\$ 301,681	\$ 104,224	\$ 96,877

Nota 10 - Gastos e ingresos financieros:

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021 los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	1 de enero al 30 de septiembre de		1 de julio al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (369,461)	\$ (313,927)	\$ (133,103)	\$ (108,268)
Intereses pagados a personas morales	(3,733)	(5,400)	(1,389)	(995)
Intereses por instrumentos financieros	(733)	(18,738)	-	(4,433)
Comisiones bancarias	(1,668)	(172)	(1,668)	-
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(14,888)	(14,273)	(4,951)	(4,794)
Pérdida cambiaria	(331,989)	(123,852)	(82,411)	(40)
Total de gastos financieros	(722,272)	(476,362)	(223,522)	(118,530)
Ingresos financieros:				
Intereses cobrados a partes relacionadas	107	103	36	35
Ingresos por intereses	55	162	9	46
Ingresos por rendimientos	35,987	19,432	17,976	6,908
Instrumentos financieros	64,879	103,635	9,822	13,952
Intereses por instrumentos financieros	12,380	-	8,715	-
Utilidad cambiaria	291,023	179,216	134,111	77,267
Total de ingresos financieros	404,431	302,548	170,669	98,208
Gastos financieros, neto	\$ (317,841)	\$ (173,814)	\$ (52,853)	\$ (20,322)

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Compañía mantiene los siguientes activos monetarios:

	2022		2021	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	\$ 158,854	\$ 3,225,657	\$ 153,580	\$ 3,118,593
	158,854	3,225,657	153,580	3,118,593

Nota 11 - Eventos posteriores:

En la preparación de los estados financieros la Compañía ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de septiembre de 2022 y hasta el 25 de octubre de 2022 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes que afectaran a los mismos.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2022

San Pedro Garza García, México a 26 de octubre del 2022 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. ("Acosta Verde", "AV" o "la Compañía") (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del tercer trimestre de 2022 ("3T22").

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF", "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps. y/o "\$"). Los resultados financieros de AV que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Aspectos Destacados:

Operativos

- Los principales indicadores operativos de Acosta Verde continúan mostrando recuperación durante el tercer trimestre del año. La operación de las Plazas Sendero avanza paulatinamente hacia cifras prepandemia, gracias a la disminución de casos positivos por COVID-19, mayores tasas de vacunación, la reactivación económica y recuperación en el índice de confianza del consumidor en México.
- El avance en la vacunación contra COVID-19 en México se ha estabilizado en los últimos meses en una tasa del 62% de la población con esquema completo de vacunación. La tasa de población que al menos ha recibido su primera dosis se ha incrementado en el último trimestre del 70 al 75%, gracias al inicio de vacunación a nuevos grupos de población (12 a 17 y 5 a 11 años).

- Acosta Verde continua en constante monitoreo de los decretos y publicaciones emitidas por las autoridades en cada ciudad donde se tiene participación para asegurar su correcto cumplimiento. Asimismo, se revisa constantemente que los arrendatarios y colaboradores lleven a cabo con estricto cumplimiento las medidas establecidas en el protocolo.
- Al cierre del 3T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal. Al 30 de septiembre de 2022, las ciudades donde opera Plaza Sendero ya no cuentan con restricciones a giros comerciales o grupos vulnerables.
- En compromiso con la comunidad donde Plaza Sendero opera, continuamos poniendo a disposición de las autoridades locales, las instalaciones de los centros comerciales para ser sedes de las campañas de vacunación contra COVID-19. Durante el tercer trimestre tres plazas albergaron campañas de vacunación, dirigidas principalmente para la población de 5 a 11 años, beneficiando a más de 17,000 menores de nuestras comunidades.
- Durante el mes de septiembre Acosta Verde celebró el vigésimo aniversario de la creación del concepto Plaza Sendero, por lo que durante el cuarto trimestre se realizarán diversas actividades conmemorativas para celebrar el aniversario y agradecer la preferencia de los visitantes.
- Acosta Verde reportó un total de 442,044 m² de ABR, compuesto por 17 propiedades al cierre del 3T22.
- Al finalizar el 3T22, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.7%, en comparación con 90.8% en el 3T21.
- Al 30 de septiembre de 2022, la afluencia fue de aproximadamente 24.0 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 86% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019.
- Al cierre del 3T22, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 5.9 millones de vehículos, 19% superior al 3T21 cuando se registraron 5.0 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 8% menor a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el tercer trimestre de 2022, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.

Financieros

- El NOI⁽¹⁾ base flujo para el 3T22 alcanzó Ps. 273,339, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 228,588. El margen de NOI para el 3T22 fue de 87%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 3T22 fueron de Ps. 299,670 representando un incremento de 21% comparado con el 3T21.
- El EBITDA Operativo para el 3T22 alcanzó los Ps. 228,794 que representa un incremento de 24% al compararse con el mismo trimestre del 2021. El EBITDA Operativo acumulado por los nueve meses del 2022 es de Ps. 600,319, presentando un incremento del 13% contra los 9M21. El margen de EBITDA operativo del 3T22 fue 70%.

⁽¹⁾ En la información se está incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueño de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis, 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100% y Santa Catarina 40%. Adicional incluye el 100% del Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación.; la participación de AV es del 50%.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Resumen de políticas contables significativas:

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

a. Bases de preparación

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

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

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

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

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

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

Reestructura corporativa

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

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

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

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

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

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

c. Impuestos a la utilidad

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

d. Beneficios a empleados - bono de largo plazo

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, a través de un plan de incentivos para la compensación en opciones de acciones de AV, los cuales pueden incluir incentivos de largo plazo que son pagables en un plazo mayor a 12 meses, sólo si los empleados permanecen en la entidad durante un período de tiempo y / o se cumplen condiciones de mercado y / o desempeño definidas en los convenios de suscripción que se celebren con los empleados elegibles, los cuales son contabilizados de conformidad con la NIIF 2 - Pagos basados en acciones.

El valor razonable de los servicios recibidos en conformidad con el plan de opciones a empleados AV se reconoce como gasto con el aumento correspondiente en capital. El monto total del gasto a ser cargado a resultados se determina con referencia al valor de las opciones otorgadas según sea pactado en los convenios de suscripción con el empleado elegible.

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

El gasto total se reconoce durante el periodo de irrevocabilidad, que es el periodo durante el cual se deben satisfacer todas las condiciones irrevocables especificadas. Al final de cada periodo de reporte, la Compañía revisa las estimaciones del número de opciones que espera otorgar con base en las condiciones de otorgamiento distintas del

mercado y condiciones de servicios. Se reconoce el impacto de la revisión de la estimación original, si existiera, en el estado de resultados, con un ajuste correspondiente en el capital.

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

e. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board ("IASB"). Las IFRS incluyen todas las

Normas Internacionales de Contabilidad ("NIC") vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee ("IFRIC-IC"), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee ("SIC").
