

## 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 CUARTO TRIMESTRE DEL 2022

San Pedro Garza García, México a 23 de febrero del 2023 – 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 cuarto trimestre de 2022 ("4T22").

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

- Al cierre de 2022, la operación de las Plazas Sendero avanza hacia la recuperación pre-pandemia, mostrando un mejor desempeño en afluencia anual de visitantes y en ocupación de ABR.
- 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 4T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal. Al 31 de diciembre de 2022, las ciudades donde opera Plaza Sendero continúan operando sin restricciones a giros comerciales o grupos vulnerables.
- Acosta Verde reportó un total de 442,044 m<sup>2</sup> de ABR, compuesto por 17 propiedades al cierre del 4T22.
- Al finalizar el 4T22, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.9%, en comparación con 90.7% en el 4T21.
- Al 31 de diciembre de 2022, la afluencia fue de aproximadamente 26.4 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 88% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019.
- Durante el mes de octubre Acosta Verde realizó actividades en todos los centros comerciales para celebrar el vigésimo aniversario de la creación del concepto Plaza Sendero.

- Al cierre del 4T22, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.2 millones de vehículos, 9% superior al 4T21 cuando se registraron 5.7 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 7% menor a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el cuarto trimestre de 2022, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 101% en comparación con la facturación trimestral.

## Financieros

- El NOI<sup>(1)</sup> base flujo para el 4T22 alcanzó Ps. 291,733, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 283,471. El margen de NOI para el 4T22 fue de 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 4T22 fueron de Ps. 304,609 representando un incremento de 15% comparado con el 4T21.
- El EBITDA Operativo para el 4T22 alcanzó los Ps. 219,414 que representa un incremento de 26% al compararse con el mismo trimestre del 2021. El EBITDA Operativo acumulado por los doce meses del 2022 es de Ps. 819,732, presentando un incremento del 17% contra 2021. El margen de EBITDA operativo del 4T22 fue 65%.

## Comentarios del Director General

A nuestros inversionistas:

Me es grato saludarles y hacerles llegar un afectuoso saludo, me gustaría empezar deseándoles que este 2023 sea fructífero para ustedes en todos los aspectos y que sigamos como equipo fortaleciendo a la industria. A continuación, me complace presentarles los resultados del cuarto trimestre 2022:

- Los ingresos por arrendamiento alcanzaron los MXN 304.6 millones representando un incremento comparado con 2021 de 15%.
- El NOI alcanzó los MXN 291.7 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2021 de 3%.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 219.4 millones, 26% de incremento versus el mismo periodo en 2021, vale la pena mencionar que la compañía tiene una fuerte disciplina en el cuidado del gasto de la compañía misma que nos ayuda a generar rendimientos.
- La afluencia de nuestros centros comerciales durante el 4T22 fue de 26.4 millones de visitantes, 1.3% menor comparado con 2021.
- La tasa de ocupación del portafolio fue de 92.9%, 2 p.p. superior de la ocupación al cierre del 2021.

Respecto a nuestros esfuerzos en tema de ASG, Acosta Verde tiene un firme compromiso con sus grupos de interés para continuar siendo una compañía sostenible. Durante este trimestre, en materia de gobierno corporativo, más del 95% de nuestros colaboradores fueron capacitados en temas anticorrupción y en materia de ciberseguridad. En el bloque social, continuamos colaborando con las autoridades locales para que las Plazas Sendero sigan siendo sedes de las brigadas de vacunación contra COVID-19. En búsqueda del bienestar de nuestros colaboradores, en oficinas corporativas se ha implementado una modalidad flexible de trabajo que ha robustecido la cultura de trabajo de la organización. Por último, hablando en el eje ambiental, continuamos con nuestro plan de trabajo para la implementación de ecoeficiencias en consumo de agua en los centros comerciales.

Durante el cuarto trimestre 2022 se continuaron realizando y apoyando eventos en nuestras plazas que promovieron la afluencia de manera importante, entre ellos se tuvo el “Mega Día Sendero” (nuestro aniversario), venta de “El Buen Fin”, encendido de pinos navideños y eventos masivos de publicidad. Acosta Verde demostró en 2022 que pudo repuntar y superarse posterior al ambiente económico de pandemia otorgando los resultados esperados y mostrando la resiliencia de sus centros comerciales. Importante también comentar y resaltar que hemos observado que nuestra exposición geográfica en el norte y frontera del país se ha visto beneficiada con el “nearshoring” estando muy cerca de los mercados de consumo.

Definitivamente el desempeño financiero y operativo alcanzado nos habla de la estabilidad de nuestros centros comerciales, de una gestión de operación sólida y de un profundo conocimiento del mercado en donde nos desempeñamos y donde por supuesto queremos seguir expandiéndonos. Seguimos buscando oportunidades de crecimiento de negocio para ampliar la presencia de nuestras “Plazas Sendero” en el país. Nuestra posición nos expone a continuar mejorando día con día y eso es lo que ofrecen y continuaremos fortaleciendo nuestros centros comerciales: seguridad, limpieza, ambiente familiar, generación de empleos y promoción de economía local y nacional.

Finalizo agradeciendo a nuestros inversionistas por su confianza y a todo nuestro equipo de colaboradores que conforma Acosta Verde por ser el verdadero talento para que lleguen los resultados, gracias por ese compromiso, han hecho un gran trabajo.

¡Estamos listos para este 2023!

Sinceramente,

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 4T22 y 4T21, y 2022 y 2021 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

<b>Métricas Financieras</b> <sup>[2]</sup> (Miles de pesos)	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Var. %</b>
NOI	291,733	283,471	3%	1,073,119	943,412	14%
Margen NOI	89%	89%	0 p.p.	87%	87%	0 p.p.
EBITDA Operativo	219,414	174,305	26%	819,732	701,601	17%
Margen EBITDA Operativo	65%	62%	3 p.p.	65%	64%	1 p.p.
Deuda Financiera	5,534,769	5,765,890	(4%)	5,534,769	5,765,890	(4%)
LTV	13%	14%	(1 p.p.)	13%	14%	(1 p.p.)

<b>Estado de Resultados</b> (Miles de pesos)	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Var. %</b>
Ingresos Totales	328,751	358,624	(8%)	1,236,492	1,162,723	6%
Gastos de Operación	(115,667)	(117,312)	(1%)	(465,979)	(418,993)	11%
Utilidad (pérdida) de Operación	413,678	447,759	(8%)	1,404,487	1,209,109	16%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	214,078	120,672	77%	773,487	622,022	24%
Margen de Operación	65%	34%	31 p.p.	63%	53%	10 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	116,780	426,898	(73%)	671,893	869,896	(23%)

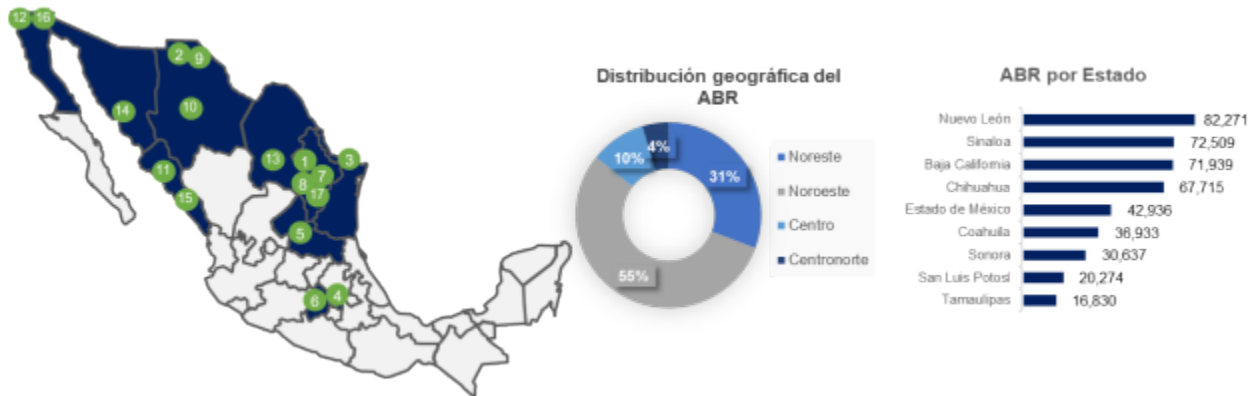
### Indicadores Operativos

<b>Indicadores Operativos</b>	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>	<b>Var. %</b>
Número de Propiedades en Operación <sup>[3]</sup>	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup> <sup>[4]</sup>	442,044	442,008	0%
Tasa de Ocupación (%)	92.9%	90.7%	2.2 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	26.4	26.7	(1.3%)

## Portafolio en Operación

### Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 4T22, 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 4T22, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 92.9%.



<p><b>1. SENDERO ESCOBEDO</b> Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m2 Ocupación: 98%</p>	<p><b>2. SENDERO LAS TORRES</b> Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m2 Ocupación: 100%</p>	<p><b>3. SENDERO PERIFÉRICO</b> Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m2 Ocupación: 100%</p>	<p><b>4. SENDERO IXTAPALUCA</b> Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m2 Ocupación: 99%</p>	<p><b>5. SENDERO SAN LUIS</b> SLP, SLP. ABR: 17,773 m2 Ocupación: 99%</p>
<p><b>6. SENDERO TOLUCA</b> Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m2 Ocupación: 97%</p>	<p><b>7. SENDERO SAN ROQUE</b> Juárez, N.L. ABR: 6,026 m2 Ocupación: 93%</p>	<p><b>8. SENDERO APODACA</b> Apodaca N.L. ABR: 26,355 m2 Ocupación: 96%</p>	<p><b>9. SENDERO JUÁREZ</b> Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m2 Ocupación: 98%</p>	<p><b>10. SENDERO CHIHUAHUA</b> Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m2 Ocupación: 90%</p>
<p><b>11. SENDERO LOS MOCHIS</b> Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m2 Ocupación: 92%</p>	<p><b>12. SENDERO TIJUANA</b> Tijuana, B.C. ABR: 39,203 m2 Ocupación: 99%</p>	<p><b>13. SENDERO SUR</b> Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m2 Ocupación: 89%</p>	<p><b>14. SENDERO OBREGÓN</b> Cajeme, Son. ABR: 30,637 m2 Ocupación: 82%</p>	<p><b>15. SENDERO CULIACÁN</b> Culiacán, Sin. ABR: 38,068 m2 Ocupación: 90%</p>
<p><b>16. SENDERO MEXICALI</b> Mexicali, B.C. ABR: 32,737 m2 Ocupación: 92%</p>	<p><b>17. SENDERO SANTA CATARINA</b> Santa Catarina N.L. ABR: 34,413 m2 Ocupación: 79%</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 m<sup>2</sup>, con una ocupación total de 92.9% del ABR al cierre del 4T22. En este trimestre el portafolio total registró un total de 26.4 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de diciembre de 2022.

Portafolio en Operación <sup>(6)</sup>	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m2)	Ocupación	Anclas
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	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	99%	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	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	96%	Soriana, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	99%	Casa Ley, Cinépolis
F2715 Subanclas <sup>(6)</sup>		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
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	92%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,413	79%	Merco, Cinépolis
<b>Total Portafolio en Operación</b>				<b>442,044</b>	<b>93%</b>	



## 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 31 de diciembre de 2022:

<b>Ingresos Totales</b> <sup>(7)</sup> (En miles de pesos)	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Var. %</b>
Sendero Escobedo	15,700	15,912	(1%)	62,142	52,642	18%
Sendero Las Torres	23,091	21,893	5%	86,630	77,649	12%
Sendero Periférico	14,487	16,985	(15%)	62,327	56,481	10%
Sendero Ixtapaluca	20,514	22,925	(11%)	79,762	73,735	8%
Sendero San Luis	23,847	22,316	7%	91,567	77,530	18%
Sendero Toluca	29,880	27,734	8%	108,061	95,513	13%
Sendero San Roque	1,597	1,368	17%	7,377	6,069	22%
Sendero Apodaca	28,377	27,531	3%	98,841	92,131	7%
Sendero Juárez	16,130	14,126	14%	59,246	50,585	17%
F2715 Subanclas	6,095	9,974	(39%)	22,294	29,692	(25%)
Sendero Chihuahua	16,016	14,938	7%	57,924	48,691	19%
Sendero Los Mochis	19,899	16,510	21%	72,295	59,754	21%
Sendero Tijuana	30,861	33,273	(7%)	119,944	112,995	6%
Sendero Sur	16,433	14,233	15%	60,642	51,959	17%
Sendero Obregón	12,541	11,640	8%	48,118	42,048	14%
Sendero Culiacán	20,744	19,646	6%	76,326	66,238	15%
Sendero Mexicali	20,407	18,794	9%	74,688	67,198	11%
Sendero Santa Catarina	10,516	8,864	19%	42,812	25,780	66%
<b>Total Portafolio en Operación</b>	<b>327,135</b>	<b>318,662</b>	<b>3%</b>	<b>1,230,996</b>	<b>1,086,690</b>	<b>13%</b>

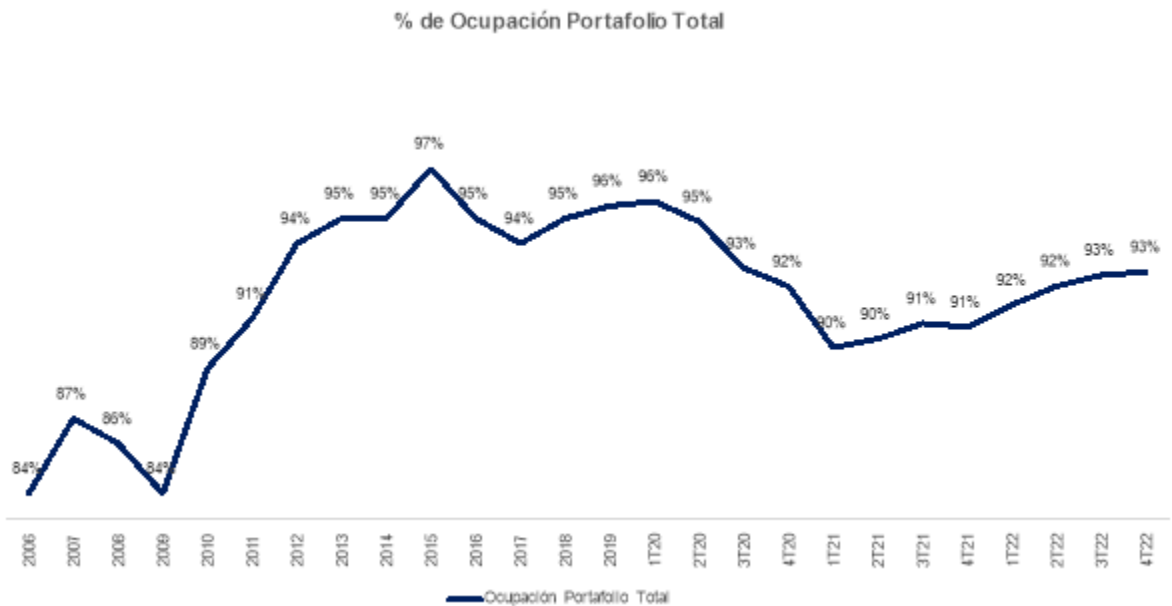
El detalle de ingresos se presenta en base flujo de efectivo:

<b>Detalle de Ingresos</b> <sup>7</sup> (En miles de pesos.)	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Var. %</b>
Renta Base	269,351	266,428	1%	1,008,180	904,877	11%
Renta Variable	16,144	12,743	27%	80,278	60,932	32%
Áreas comunes	34,950	29,003	21%	111,021	92,042	21%
Derechos de Arrendamiento	6,690	10,488	(36%)	31,518	28,839	9%
<b>Ingreso Total</b>	<b>327,135</b>	<b>318,662</b>	<b>3%</b>	<b>1,230,996</b>	<b>1,086,690</b>	<b>13%</b>

<b>NOI<sup>[B]</sup></b> (En miles de pesos)	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Var. %</b>
Sendero Escobedo	14,257	14,550	(2%)	56,187	47,350	19%
Sendero Las Torres	21,877	20,725	6%	80,786	72,523	11%
Sendero Periférico	12,940	16,169	(20%)	56,981	53,328	7%
Sendero Ixtapaluca	19,181	21,539	(11%)	73,986	68,361	8%
Sendero San Luis	22,383	20,893	7%	85,153	71,767	19%
Sendero Toluca	27,863	25,734	8%	99,708	88,037	13%
Sendero San Roque	822	602	37%	4,213	3,041	39%
Sendero Apodaca	22,034	21,190	4%	73,308	67,438	9%
Sendero Juárez	14,874	12,428	20%	52,508	42,895	22%
F2715 Subanclas	5,954	9,362	(36%)	20,574	28,370	(27%)
Sendero Chihuahua	13,783	12,648	9%	48,039	38,285	25%
Sendero Los Mochis	17,980	14,409	25%	63,058	50,886	24%
Sendero Tijuana	29,167	31,906	(9%)	113,013	106,413	6%
Sendero Sur	14,392	12,052	19%	51,012	42,739	19%
Sendero Obregón	10,157	9,422	8%	37,676	32,356	16%
Sendero Culiacán	17,461	17,210	1%	61,929	55,404	12%
Sendero Mexicali	17,906	16,841	6%	64,212	58,788	9%
Sendero Santa Catarina	8,700	5,791	50%	30,777	15,431	99%
<b>Total Portafolio en Operación</b>	<b>291,733</b>	<b>283,471</b>	<b>3%</b>	<b>1,073,119</b>	<b>943,412</b>	<b>14%</b>
Margen Operativo	89%	89%		87%	87%	

## Ocupación

Al cierre del 4T22, la tasa de ocupación del portafolio total fue de 92.9%, en comparación con 90.7% en 4T21.



## Características Contratos de Arrendamiento




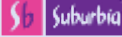






Plaza Sendero cuenta con un modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado, enfocados en necesidades esenciales, donde las tiendas ancla y la composición de arrendatarios juega un papel importante en el desempeño del centro comercial. Aproximadamente el 50% del ABR de cada centro comercial 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 4T22, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,744 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 373 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 Base por Giro Comercial	% Renta Base	% ABR
Alimentos y Bebidas	16%	10%
Ropa y Calzado	16%	12%
Entretenimiento	16%	22%
Especializados	11%	7%
Departamental	10%	19%
Accesorios	5%	2%
Telefonía	5%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Deportes	2%	1%
Servicios Financieros	2%	1%
Otros	10%	10%

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
	16	67,933	16.6%
	5	33,686	8.2%
	16	24,487	6.0%
	3	19,029	4.6%
	9	17,497	4.3%
	2	11,408	2.8%
	6	7,216	1.8%
	4	7,179	1.7%
	6	6,868	1.7%
	8	5,719	1.4%
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>201,023</b>	<b>49.0%</b>

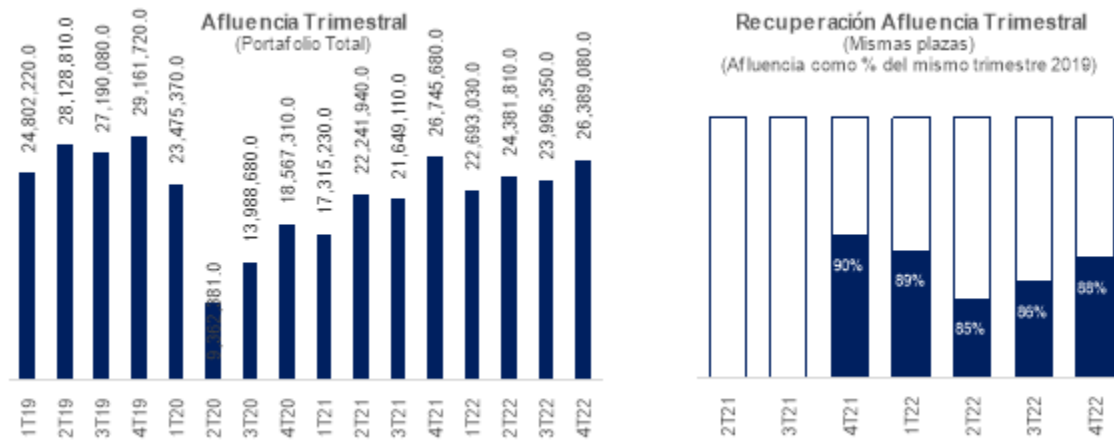
### Afluencia de visitantes

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, la cual alcanza más del 65% de la población completamente vacunada.

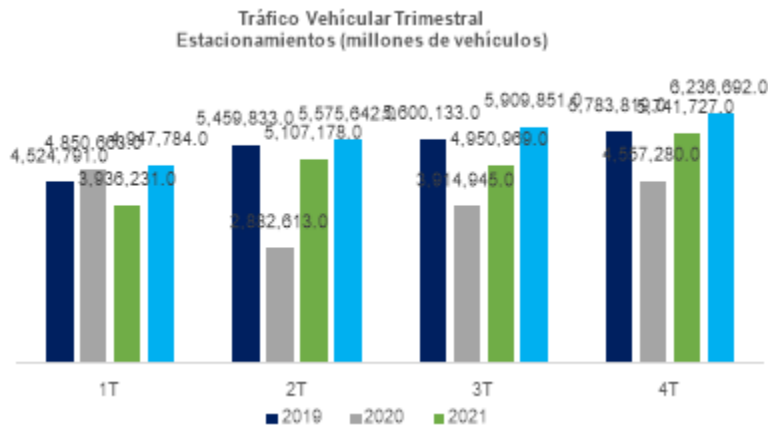
Al cierre del 4T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal y no existen restricciones de acceso a grupos vulnerables o de operación de giros comerciales. Acosta Verde continúa monitoreando las disposiciones oficiales emitidas por cada municipio y/o entidad federativa.

Durante el 4T22, el portafolio total registró un total de 26.4 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 1.3% inferior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2021 y se ubicó al 88% respecto del mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).

En 2022, mismas plazas en operación registraron 97.5 millones de visitantes, un aumento del 11% en comparación con 2021.



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 4T22 fue de 6.2 millones de vehículos, con 9% de incremento respecto al 4T21 (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 7% menor a lo registrado en el mismo trimestre del 2019.



La afluencia de vehículos de estacionamiento acumulada durante 2022 incrementó 15% contra el año anterior alcanzando los 22.7 millones de vehículos.

## Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 4T22, se renovaron 13,046 m<sup>2</sup> del ABR en el portafolio, equivalente a 101 contratos de arrendamiento. Por el periodo de doce meses, se han renovado 51,487 m<sup>2</sup> del ABR en el portafolio, equivalente a 442 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 4T22 fue de 8.5%, tomando como base para la comparación, 15,905 m<sup>2</sup> sustituidos y renovados durante el trimestre. Por los doce meses acumulados el Lease Spread fue de 8.9%, tomando como base 57,427 m<sup>2</sup> sustituidos y renovados.

## Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 31 de diciembre 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	21 (*)	2,078	1%	517,946	1%
2023	369	70,153	17%	18,612,453	20%
2024	556	59,636	15%	22,510,467	24%
2025	563	57,724	14%	21,433,610	23%
2026	62	31,813	8%	5,149,242	6%
2027 y posterior	173	188,984	46%	24,606,730	27%

(\*) Contratos que al 31 de diciembre de 2022 se encuentran en proceso de renovación.

## 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 tiene un firme compromiso con sus grupos de interés, para continuar siendo una compañía sostenible.

Durante este trimestre, en materia de gobierno corporativo, más del 95% de nuestros colaboradores, fueron capacitados en temas anticorrupción. También se dio inicio a un plan integral de capacitación en materia de ciberseguridad. Ambas capacitaciones fueron brindadas a todos los colaboradores de oficinas corporativas y centros comerciales.

En el bloque social, continuamos colaborando con las autoridades locales, para que las Plazas Sendero sigan siendo sedes de las brigadas de vacunación contra COVID-19. En búsqueda del bienestar de nuestros colaboradores, en oficinas corporativas se ha implementado una modalidad flexible de trabajo, que ha robustecido la cultura de trabajo de la organización.

En el eje ambiental, continuamos con nuestro plan de trabajo para la implementación de ecoeficiencias en consumo de agua en los centros comerciales, en dicho plan, se ha alcanzado un 93% de avance en la instalación de iluminación LED en áreas comunes de Plazas Sendero y más de un 70% en avance de cambio de sanitarios de menor consumo de agua en plazas.

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 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	Var. %
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,414,058	\$ 3,554,467	(4%)
Cuentas por cobrar	20,049	29,341	(32%)
Partes relacionadas	5,145	4,830	7%
Otras cuentas por cobrar	1,705	3,180	(46%)
Pagos anticipados	1,449	1,348	7%
Incentivos a arrendatarios por devengar	22,221	45,557	(51%)
Impuestos por recuperar	143,740	166,502	(14%)
Inventario de terrenos	-	-	-
<b>Total activo circulante</b>	<b>3,608,367</b>	<b>3,805,225</b>	<b>(5%)</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Construcciones en proceso	49,852	49,852	0%
Propiedades de inversión	14,333,500	13,702,500	5%
Inmuebles y equipo, neto	111,641	116,593	(4%)
Efectivo restringido	157,499	133,865	18%
Incentivos a arrendatarios por devengar	48,323	68,726	(30%)
Depósitos en garantía	24,346	23,449	4%
Activos intangibles	4,360	3,862	13%
Activo por derecho de uso	130,505	134,927	(3%)
Instrumentos financieros derivados	113,470	62,689	81%
Inversiones en negocios conjuntos	200,608	193,617	4%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	20,320	(100%)
<b>Total activo no circulante</b>	<b>15,174,104</b>	<b>14,510,400</b>	<b>5%</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$18,782,471</b>	<b>\$18,315,625</b>	<b>3%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Deuda circulante	\$ 302,493	\$ 260,093	16%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	235,264	232,500	1%
Pasivo por arrendamiento	17,339	17,780	(2%)
Partes relacionadas	-	6,440	(100%)
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuestos a la utilidad	23,104	30,309	(24%)
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>578,200</b>	<b>547,122</b>	<b>6%</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Deuda no circulante	5,153,508	5,417,919	(5%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	148,984	144,214	3%
Ingresos diferidos no circulante	39,393	28,944	36%
Instrumentos financieros derivados	42,300	42,725	(1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,717,015	1,678,370	2%
Beneficios a los empleados	4,686	4,119	14%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>7,105,886</b>	<b>7,316,291</b>	<b>(3%)</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>\$7,684,086</b>	<b>\$7,863,413</b>	<b>(2%)</b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%
Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%

Utilidades acumuladas	3,937,636	3,418,014	15%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,153)	(2,094)	3%
<b>Total participación controladora</b>	<b>9,784,047</b>	<b>9,264,484</b>	<b>6%</b>
Participación no controladora	1,314,338	1,187,728	11%
<b>Total capital contable</b>	<b>\$11,098,385</b>	<b>\$10,452,212</b>	<b>6%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$18,782,471</b>	<b>\$18,315,625</b>	<b>3%</b>

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

### Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre de 2022 ascendió a Ps. 3,414,058 un decremento de 4% o Ps. 140,409 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021.

### Cuentas por cobrar

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

### Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

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

### Construcciones en proceso

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

### Propiedades de inversión

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

### Pasivo circulante

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

### Pasivo no circulante

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

### Capital contable

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

## 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 31 de diciembre de			Doce meses terminados el 31 de diciembre de		
	2022	2021	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	304,609	264,072	15%	1,161,121	976,208	19%
Venta de Propiedades	-	77,400	(100%)	-	92,400	(100%)
Servicios de administración	24,142	17,152	41%	75,371	94,115	(20%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>328,751</b>	<b>358,624</b>	<b>(8%)</b>	<b>1,236,492</b>	<b>1,162,723</b>	<b>6%</b>
Gastos de operación	(115,667)	(117,312)	(1%)	(465,979)	(418,993)	11%
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-	-	-	-
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	(105,500)	(100%)	-	(114,300)	(100%)
Valuación de propiedades de inversión	199,600	327,087	(39%)	631,000	587,087	7%
Otros ingresos (gastos), neto	994	(15,140)	(107%)	2,974	(7,408)	(140%)
<b>(Pérdida) utilidad de operación</b>	<b>413,678</b>	<b>447,759</b>	<b>(8%)</b>	<b>1,404,487</b>	<b>1,209,109</b>	<b>16%</b>
Ingresos financieros	54,017	280,033	(81%)	458,448	582,581	(21%)
Gastos financieros	(305,284)	(326,697)	(7%)	(1,027,556)	(803,059)	28%
	<b>(251,267)</b>	<b>(46,664)</b>	<b>438%</b>	<b>(569,108)</b>	<b>(220,478)</b>	<b>158%</b>
Deterioro en inversión de asociadas	-	-	-	-	-	-
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	7,559	3,220	135%	9,174	1,639	460%
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>169,970</b>	<b>404,315</b>	<b>(58%)</b>	<b>844,553</b>	<b>990,270</b>	<b>(15%)</b>
Impuestos a la utilidad	(53,131)	22,587	(335%)	(172,601)	(120,370)	43%
<b>(Pérdida) utilidad neta del periodo</b>	<b>116,839</b>	<b>426,902</b>	<b>(73%)</b>	<b>671,952</b>	<b>869,900</b>	<b>(23%)</b>
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados:						
Remediación de pasivo laboral	(59)	(4)	1375%	(59)	(4)	1375%
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>116,780</b>	<b>426,898</b>	<b>(73%)</b>	<b>671,893</b>	<b>869,896</b>	<b>(23%)</b>
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	80,916	326,996		519,563	677,508	
Participación no controladora	35,864	99,902		152,330	192,388	
	116,780	426,898		671,893	869,896	

## 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 31 de diciembre de 2022 contra el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2021*

### Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 328,751 representando un decremento comparado con 2021 de 8% y se explica por el efecto neto de: incremento en Ps. 40,537 de ingresos por arrendamiento, decremento por la venta de un terreno en 2021 por Ps. 77,400 y el incremento en servicios de administración por Ps. 6,990.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 304,609 en comparación con los Ps. 264,072 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un incremento en 15%.

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

<b>Detalle de Ingresos por Arrendamiento</b> (miles de pesos)		
<b>Centro Comercial</b>	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>
Sendero Escobedo	15,267	14,264
Sendero Las Torres	19,513	18,200
Sendero Periférico	14,128	13,347
Sendero Ixtapaluca	19,463	16,775
Sendero San Luis	22,755	21,233
Sendero Toluca	27,447	23,766
Sendero San Roque	1,346	1,099
Sendero Juárez	16,161	14,655
Sendero Apodaca	26,351	22,641
Sendero Chihuahua	15,034	11,878
Sendero Los Mochis	19,640	14,128
Sendero Tijuana	31,273	28,145
Sendero Sur	15,773	11,229
Sendero Obregón	12,135	10,182
Sendero Culiacán	18,926	17,047
Sendero Mexicali	19,313	16,386
Sendero Santa Catarina	10,084	9,097
<b>Total</b>	<b>304,609</b>	<b>264,072</b>

En el cuarto trimestre de 2021 se realizó la venta de un terreno por 77,400 en Ciudad Juárez, Chihuahua.

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 24,142, 41% 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 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 115,667 en comparación con los Ps. 222,812 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un decremento en 48%.

#### **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 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 199,600 en comparación con los Ps. 327,087 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2021 representando un decremento en 39%.

#### **Otros ingresos (gastos), neto**

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 994 en comparación con el gasto por Ps. 15,140 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2021, explicado principalmente por ingresos de penalizaciones por cancelación de contratos en 2021.

#### **Gastos financieros, neto**

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 251,267 por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2022, en comparación con un gasto de Ps. 46,664 del mismo periodo del año anterior con un incremento de 438%.

### Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps.7,559 en comparación con los Ps. 3,220 registrados al cierre del 4T21. 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 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 53,131 en comparación con los Ps. 22,587 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, lo que representa un decremento por impuestos diferidos.

### Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 116,780 en comparación con los Ps. 426,898 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 73%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente.

*Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2022 contra el periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2021*

### Ingresos

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

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

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

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

Sendero Santa Catarina	40,846	26,331
<b>Total</b>	<b>1,161,121</b>	<b>976,208</b>

Durante 2021 se realizaron 2 ventas de propiedades: la primera referente a un excedente de terreno en Saltillo, Coahuila por Ps. 15,000 y la segunda de un terreno en Cd. Juárez, Chihuahua por Ps. 77,400.

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 75,371, 20% menores 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 465,979 en comparación con los Ps. 533,293 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un decremento en 13%.

### Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 631,000 en comparación con los Ps. 587,087 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021 representando un incremento en 7%.

### Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 2,974 en comparación con el gasto por Ps. 7,408 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021.

### Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendieron a Ps. 569,108 por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022, en comparación con un gasto de Ps. 220,478 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 158%.

### Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 9,174 en comparación con los Ps. 1,639 de ingreso registrados al cierre del 2021. 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 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 172,601 en comparación con los Ps. 120,370 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento en 43%.

### Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

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



## Flujos de Efectivo - Método Indirecto

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

Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto  
Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de		Var.
	2022	2021	%
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$671,893	\$869,896	(23%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	27,899	28,523	(2%)
Deterioro de clientes	(4,290)	(24,988)	(83%)
Pérdida en venta de terreno, neta	-	21,900	(100%)
Deterioro de construcciones en proceso	-	17,376	(100%)
Impuestos a la utilidad diferido	172,576	120,370	43%
Valor razonable de propiedades de inversión	(631,000)	(587,087)	7%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(9,174)	(1,639)	460%
Beneficios a empleados	568	(1,255)	(145%)
Efectos de fusión	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros	(51,206)	(126,007)	(59%)
Intereses a favor	(74,002)	(27,937)	165%
Intereses y comisiones a cargo	532,733	471,701	13%
<b>Subtotal</b>	<b>635,997</b>	<b>760,853</b>	<b>(16%)</b>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	13,581	66,316	(80%)
Otras cuentas por cobrar	1,612	1,545	4%
Incentivos a arrendatarios por devengar	43,739	5,987	631%
Partes relacionadas	(6,756)	6,653	(202%)
Pagos anticipados	(101)	3,740	(103%)
Impuestos por recuperar	22,762	132,495	(83%)
Depósitos en garantía	(897)	(1,031)	(13%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	13,078	(91,197)	(114%)
Impuestos a la utilidad	(120,817)	(63,789)	89%
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>602,198</b>	<b>821,572</b>	<b>(27%)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	(10,193)	(100%)
Intereses y rendimientos cobrados	74,002	27,937	165%
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	-	8,184	(100%)
Venta de terreno	-	92,400	(100%)
Construcciones en proceso	(13,505)	(13,347)	1%
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	-	-
Venta de inversiones en asociadas	-	(1,107)	(100%)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>60,497</b>	<b>103,874</b>	<b>(42%)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Aportaciones de participación no controladora	-	-	-
Rendimientos pagados a participación no controladora	(23,537)	(30,187)	(22%)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	-	294,089	(100%)
Pago de préstamos bancarios	(87,803)	(319,952)	(73%)
Pago de otros préstamos	(4,939)	(1,721)	187%
Pago de certificados bursátiles	(136,022)	(126,330)	8%
Intereses y comisiones pagadas	(509,662)	(433,476)	18%
Pago de préstamos de partes relacionadas	-	-	-
Pago de intereses a partes relacionadas	-	-	-
Arrendamientos	(16,775)	-	-
Pagos de capital por arrendamientos	-	(17,359)	(100%)
Prima instrumentos financieros derivados	(733)	(2,190)	(67%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	-	(21,361)	(100%)
Gastos por emisión de capital	-	-	-
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	(23,633)	-	-
Disminución de Capital Social	-	-	-
Efectivo restringido	-	(14,284)	(100%)
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento</b>	<b>(803,104)</b>	<b>(672,771)</b>	<b>19%</b>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(140,409)	252,675	
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,554,467	3,301,792	
Proveniente de fusión	-	-	
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>3,414,058</b>	<b>3,554,467</b>	<b>(4%)</b>

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 31 de diciembre 2022 y al 31 de diciembre 2021.

Cifras en miles de pesos	4T22	4T21	%Var.	2022	2021	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	413,678	447,759	(8%)	1,404,487	1,209,109	16%
Revaluación de Propiedades	(199,600)	(327,087)	39%	(631,000)	(587,087)	(7%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,059	7,188	(2%)	27,899	28,523	(2%)
<b>EBITDA</b>	<b>221,137</b>	<b>127,860</b>	<b>73%</b>	<b>801,386</b>	<b>650,545</b>	<b>23%</b>
Otros ingresos y gastos <sup>1</sup>	(994)	15,140	(107%)	(2,974)	7,408	(140%)
Venta neta de propiedades	-	28,100	(100%)	-	21,900	(100%)
F2715 Subanclas <sup>2</sup>	7,257	186	3808%	24,170	25,322	(5%)
Gastos no recurrentes y otros <sup>3</sup>	(7,986)	3,018	(365%)	(2,850)	(3,574)	20%
<b>EBITDA Operativo</b>	<b>219,414</b>	<b>174,304</b>	<b>26%</b>	<b>819,732</b>	<b>701,601</b>	<b>17%</b>
<b>Margen de EBITDA</b>	<b>65%</b>	<b>62%</b>	<b>3 p.p</b>	<b>65%</b>	<b>64%</b>	<b>1 p.p</b>

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

<sup>2</sup> 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%

<sup>3</sup> 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 31 de diciembre 2022 y al 31 de diciembre 2021.

Cifras en miles de pesos	4T22	4T21	%Var.	2022	2021	%Var.
Ingresos Contables	304,609	264,072	15%	1,161,121	976,208	19%
CIB/2715 Contable <sup>1</sup>	7,433	309	2303%	24,889	26,076	(5%)
Predial	(5,133)	(3,915)	(31%)	(20,532)	(15,580)	(32%)
Servicios de mantenimientos	(16,775)	(17,393)	4%	(84,355)	(79,706)	(6%)
<b>NOI Contable</b>	<b>290,134</b>	<b>243,073</b>	<b>19%</b>	<b>1,081,123</b>	<b>906,998</b>	<b>19%</b>
Arrendamiento del Terreno <sup>2</sup>	(4,222)	(3,909)	(8%)	(16,158)	(15,131)	(7%)
Gasto de Administración <sup>3</sup>	(9,594)	(9,210)	(4%)	(36,497)	(31,807)	(15%)
Ajuste Flujo vs Devengado <sup>4</sup>	3,209	8,141	(61%)	13,142	9,429	39%

Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios <sup>5</sup>	7,951	9,869	(19%)	43,739	5,987	631%
Ajuste CXC e Incobrables	4,254	35,507	(88%)	(12,230)	67,936	(118%)
<b>NOI Base Flujo de Efectivo</b>	<b>291,733</b>	<b>283,471</b>	<b>3%</b>	<b>1,073,119</b>	<b>943,412</b>	<b>14%</b>

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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

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

<sup>5</sup> 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<sup>[9]</sup>

Acosta Verde cerró el 4T22 con una deuda total de Ps. 5,534,769 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda	4T22	4T21	Var. %
(En miles de pesos)			
Deuda Total <sup>1</sup>	5,534,769	5,765,890	(4%)
Deuda Neta Total <sup>1</sup>	1,933,490	2,052,134	(6%)
Deuda Neta Proporcional <sup>1</sup>	1,094,570	1,192,207	(8%)
Loan to Value <sup>2</sup>	13%	14%	(1 p.p.)

<sup>1</sup> Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 86% está en dólares).

<sup>2</sup> 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 Actual <sup>1</sup>	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional <sup>2</sup>
AcostCB15 <sup>2</sup>	feb-35	2,451,159	8%	-	100%	2,451,159
Sendero Chihuahua	jul-31	309,424	TIIE 28	2.50%	57%	176,062
Sendero Los Mochis	ago-31	362,478	TIIE 28	2.50%	57%	206,250
Sendero Tijuana	feb-33	416,224	TIIE 28	2.50%	76%	314,666
Sendero Sur	ago-34	383,856	TIIE 28	2.50%	76%	290,195
Sendero Obregón	sep-34	286,204	TIIE 28	2.50%	76%	216,370
Sendero Culiacán	may-32	424,830	TIIE 28	2.50%	75%	319,897
Sendero Mexicali	abr-25	378,172	TIIE 28	2.25%	100%	378,172
Sendero Santa Catarina	dic-26	410,731	TIIE 28	2.25%	40%	164,293
F2715 Subanclas <sup>3</sup>	oct-27	102,162	TIIE 28	2.50%	100%	102,162
<b>Total Deuda Corporativa</b>		<b>5,525,241</b>				<b>4,619,226</b>

<sup>1</sup> Incluye Intereses provisionales al 31 de diciembre de 2022.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>(1)</sup> 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.

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

<sup>(3)</sup> Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

<sup>(4)</sup> 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%.

<sup>(5)</sup> 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%.

<sup>[9]</sup> 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

- Al cierre de 2022, la operación de las Plazas Sendero avanza hacia la recuperación pre-pandemia, mostrando un mejor desempeño en afluencia anual de visitantes y en ocupación de ABR.
- 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 4T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal. Al 31 de diciembre de 2022, las ciudades donde opera Plaza Sendero continúan operando sin restricciones a giros comerciales o grupos vulnerables.
- Acosta Verde reportó un total de 442,044 m<sup>2</sup> de ABR, compuesto por 17 propiedades al cierre del 4T22.
- Al finalizar el 4T22, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.9%, en comparación con 90.7% en el 4T21.
- Al 31 de diciembre de 2022, la afluencia fue de aproximadamente 26.4 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 88% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019.
- Durante el mes de octubre Acosta Verde realizó actividades en todos los centros comerciales para celebrar el vigésimo aniversario de la creación del concepto Plaza Sendero.
- Al cierre del 4T22, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.2 millones de vehículos, 9% superior al 4T21 cuando se registraron 5.7 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 7% menor a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el cuarto trimestre de 2022, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 101% en comparación con la facturación trimestral.

### Financieros

- El NOI<sup>(1)</sup> base flujo para el 4T22 alcanzó Ps. 291,733, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 283,471. El margen de NOI para el 4T22 fue de 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 4T22 fueron de Ps. 304,609 representando un incremento de 15% comparado con el 4T21.
- El EBITDA Operativo para el 4T22 alcanzó los Ps. 219,414 que representa un incremento de 26% al compararse con el mismo trimestre del 2021. El EBITDA Operativo acumulado por los doce meses del 2022 es

de Ps. 819,732, presentando un incremento del 17% contra 2021. El margen de EBITDA operativo del 4T22 fue 65%.

<sup>(1)</sup> 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 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, Acosta Verde contaba con un activo total de Ps.18,782,471 y Ps. 18,315,625, un pasivo de Ps. 7,684,086 y Ps. 7,863,413 y un capital contable de Ps. 11,098,385 y Ps. 10,452,212, respectivamente.

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

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Activo</b>		
Activo circulante	3,608,367	3,805,225
Activo no circulante	15,174,104	14,510,400

<b>Total Activo</b>	<b>18,782,471</b>	<b>18,315,625</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>		
Pasivo circulante	578,200	547,122
Pasivo no circulante	7,105,886	7,316,291
<b>Total Pasivo</b>	<b>7,684,086</b>	<b>7,863,413</b>
Capital Contable	11,098,385	10,452,212
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>18,782,471</b>	<b>18,315,625</b>

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

**Activo**

*Activo Total.* El activo total al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 18,782,471 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 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 3,608,367 en comparación con el activo circulante de Ps. 3,805,225 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un decremento en 5%.

*Activo No Circulante.* El activo no circulante al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 15,174,104 en comparación con el activo no circulante de Ps. 14,510,400 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 5%.

**Pasivo**

*Pasivo Total.* El pasivo total al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 7,684,086 en comparación con el pasivo total de Ps. 7,863,413 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un decremento en 2%.

*Pasivo Circulante.* El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 578,200 en comparación con el pasivo circulante de Ps. 547,122 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 6%.

*Pasivo No Circulante.* El pasivo no circulante al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 7,105,886 en comparación con el pasivo no circulante de Ps. 7,316,291 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un decremento de 3%.

**Capital**

*Capital Contable Total.* El capital total al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 11,098,385 en comparación con el capital total de Ps. 10,452,212 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 6% 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 31 de diciembre de 2022 y 2021:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	602,198	821,572
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	60,497	103,874
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(803,104)	(672,771)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(140,409)	252,675
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,554,467	3,301,792
Proveniente de fusión	-	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>3,414,058</b>	<b>3,554,467</b>

### ***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 diciembre 2022 y 2021:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	2022	2021
<b>Actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	(10,193)
Intereses y rendimientos cobrados	74,002	27,937
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	-	8,184
Venta de terreno	-	92,400
Construcciones en proceso	(13,505)	(13,347)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	-
Venta de inversiones en asociadas	-	(1,107)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>60,497</b>	<b>103,874</b>

### ***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

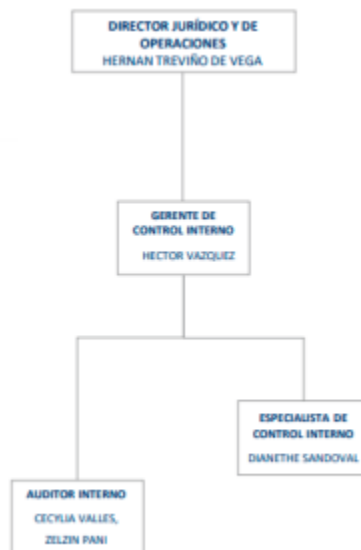
### Misión

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

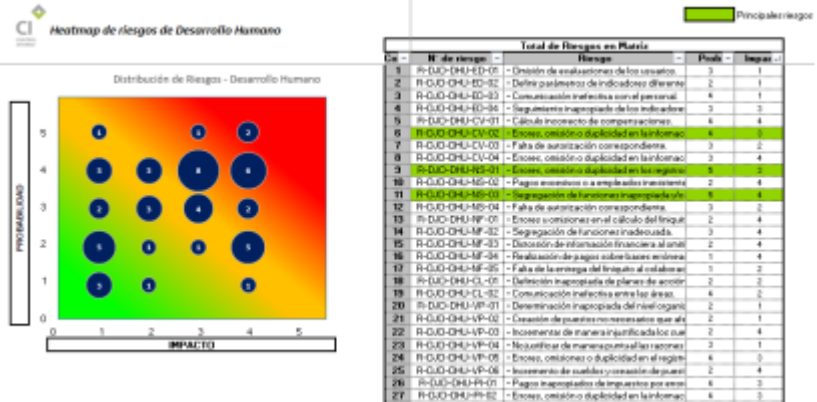
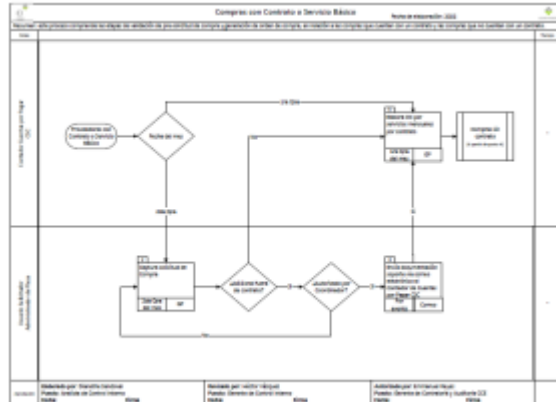
Control Interno provee un grado razonable de aseguramiento para el logro de objetivos dentro de las siguientes categorías: eficiencia y efectividad de las operaciones, confiabilidad de los reportes financieros y cumplimiento de las políticas, mediante las siguientes actividades:

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

Estas actividades están formalizadas a través de nuestros documentos:

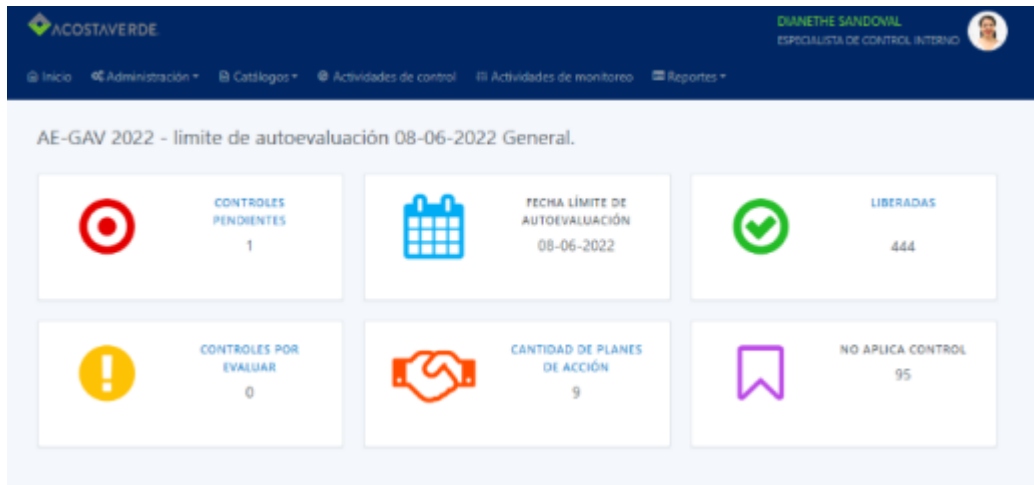
- Políticas.
- Matrices de Riesgos.
- Diagramas de Flujo.
- Priorización de Riesgos.

Nombre	Nomenclatura del control	Objetivo de control	Nomenclatura del riesgo	Riesgo	Agencia de origen	Agencia de destino	Impacto	Tipos de Riesgo	Periodo	Probabilidad	Impacto
Control de Desempeño (DE)	C.O.D-DE-DE	Validar que los objetivos de desempeño estén alineados a los horizontes críticos e indicadores del negocio.	R.O.D-DE-DE	Definición de evaluaciones de los objetivos.	Impacto Operativo	Compras, Juntos, Operaciones y Administración - Planes, Estrategias, Servicios de Mantenimiento y Administrativos	3	Operativo	Anual	3	1
Control de Desempeño (DE)	C.O.D-DE-DE	Validar que los objetivos de desempeño estén alineados a los horizontes críticos e indicadores del negocio.	R.O.D-DE-DE	Definición de evaluaciones de los objetivos.	Impacto Operativo	Compras, Juntos, Operaciones y Administración - Planes, Estrategias, Servicios de Mantenimiento y Administrativos	3	Operativo	Anual	3	1
Control de Desempeño (DE)	C.O.D-DE-DE	Validar que los objetivos de desempeño estén alineados a los horizontes críticos e indicadores del negocio.	R.O.D-DE-DE	Definición de evaluaciones de los objetivos.	Impacto Operativo	Compras, Juntos, Operaciones y Administración - Planes, Estrategias, Servicios de Mantenimiento y Administrativos	3	Operativo	Anual	3	1
Control de Desempeño (DE)	C.O.D-DE-DE	Validar que los objetivos de desempeño estén alineados a los horizontes críticos e indicadores del negocio.	R.O.D-DE-DE	Definición de evaluaciones de los objetivos.	Impacto Operativo	Compras, Juntos, Operaciones y Administración - Planes, Estrategias, Servicios de Mantenimiento y Administrativos	3	Operativo	Anual	3	1
Control de Desempeño (DE)	C.O.D-DE-DE	Validar que los objetivos de desempeño estén alineados a los horizontes críticos e indicadores del negocio.	R.O.D-DE-DE	Definición de evaluaciones de los objetivos.	Impacto Operativo	Compras, Juntos, Operaciones y Administración - Planes, Estrategias, Servicios de Mantenimiento y Administrativos	3	Operativo	Anual	3	1



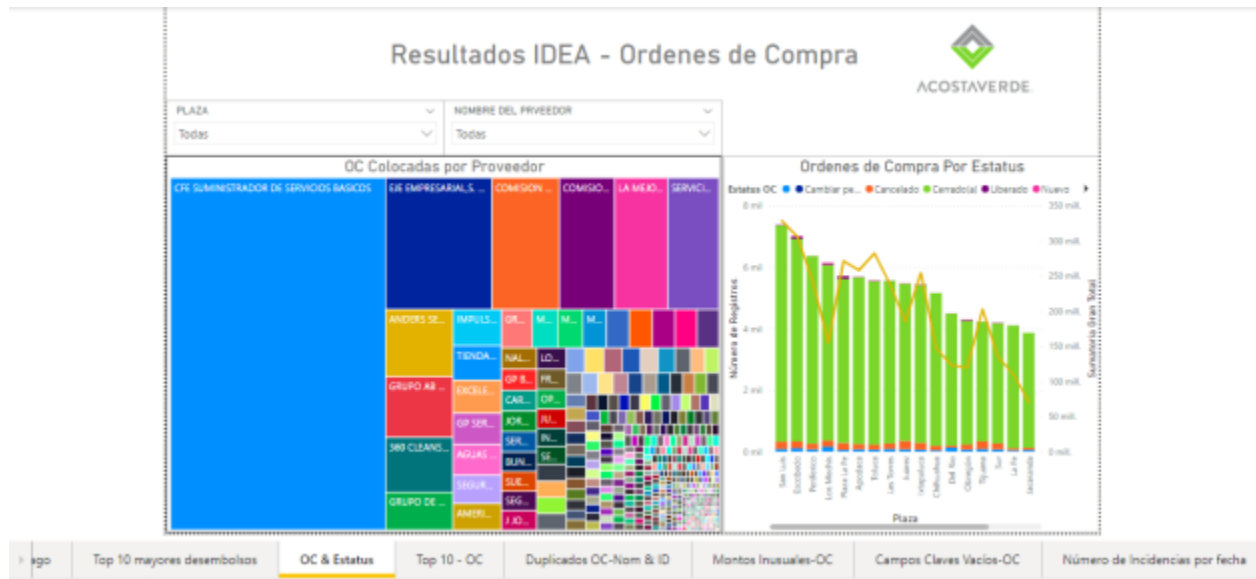
Además, contamos con herramientas para la obtención, análisis y gestión de la información, con el fin de monitorear con mayor frecuencia los riesgos, estas herramientas son:

- SICI (sistema de control interno para la Autoevaluación)
- IDEA (herramienta para la obtención y análisis de datos)
- iAuditor (herramienta para la ejecución de auditorías remotas)



Excel file: C:\Users\DEA - ibo\CONSECUTIVO\FEBSUMD

FECHA	DUIFE	INGRESO	DESCRIPCION
1/2021	031AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Compl Renta Dic 20 - Ene 21
8/2022	031AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de SEPTIEMBRE-2022
1/2022	031AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de NOVIEMBRE-2022
2/2022	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de DICIEMBRE-2022
2/2022	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Caso: F-20M2 Dic 2022 NT
8/2022	031AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de AGOSTO-2022
1/2022	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de MARZO-2022
9/2022	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de OCTUBRE-2022
11/2021	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de NOVIEMBRE-2021
3/2021	027C	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de MARZO-2021
4/2021	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de ABRIL-2021
1/2022	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de NOVIEMBRE-2022
1/2022	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta Diciembre 2022
1/2022	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Compl Renta Dic 2022
8/2022	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de SEPTIEMBRE-2022
1/2022	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Compl Renta Dic 2022
4/2021	037BA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de ABRIL-2021
11/2021	031AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de NOVIEMBRE-2021
11/2021	031AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Compl Renta Dic 2021
4/2021	031AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de ABRIL-2021
11/2021	027C	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de ENERO-2021
8/2021	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de JUNIO-2021
12/2021	134AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de FEBRERO-2022
8/2021	037BA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de JUNIO-2021
8/2021	031AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de AGOSTO-2021
8/2021	031AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de AGOSTO-2021



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

**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 4T22 y 4T21, y 2022 y 2021 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

<b>Métricas Financieras</b> <sup>[1]</sup> (Miles de pesos)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
NOI	291,733	283,471	3%	1,073,119	943,412	14%
Margen NOI	89%	89%	0 p.p.	87%	87%	0 p.p.
EBITDA Operativo	219,414	174,305	26%	819,732	701,601	17%
Margen EBITDA Operativo	65%	62%	3 p.p.	65%	64%	1 p.p.
Deuda Financiera	5,534,769	5,765,890	(4%)	5,534,769	5,765,890	(4%)
LTV	13%	14%	(1 p.p.)	13%	14%	(1 p.p.)

<b>Estado de Resultados</b> (Miles de pesos)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos Totales	328,751	358,624	(8%)	1,236,492	1,162,723	6%
Gastos de Operación	(115,667)	(117,312)	(1%)	(465,979)	(418,993)	11%
Utilidad (pérdida) de Operación	413,678	447,759	(8%)	1,404,487	1,209,109	16%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	214,078	120,672	77%	773,487	622,022	24%
Margen de Operación	65%	34%	31 p.p.	63%	53%	10 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	116,780	426,898	(73%)	671,893	869,896	(23%)

### Indicadores Operativos

<b>Indicadores Operativos</b>	4T22	4T21	Var. %
Número de Propiedades en Operación <sup>[2]</sup>	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup> <sup>[3]</sup>	442,044	442,008	0%
Tasa de Ocupación (%)	92.9%	90.7%	2.2 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	26.4	26.7	(1.3%)

*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.*

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

<sup>[3]</sup> Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	GAV
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2022-10-01 al 2022-12-31
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2022-12-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	GAV
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	miles de pesos
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	4
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>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:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

**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 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,414,058,000	3,554,467,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	26,899,000	37,351,000
Impuestos por recuperar	143,740,000	166,502,000
Otros activos financieros	23,670,000	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	3,608,367,000	3,805,225,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	3,608,367,000	3,805,225,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
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	343,638,000	288,729,000
Inversiones registradas por método de participación	200,608,000	193,617,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	111,641,000	116,593,000
Propiedades de inversión	14,383,352,000	13,752,352,000
Activos por derechos de uso	130,505,000	134,927,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	3,988,000	3,490,000
Activos por impuestos diferidos	0	20,320,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	15,174,104,000	14,510,400,000
Total de activos	18,782,471,000	18,315,625,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	258,368,000	269,249,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	302,493,000	260,093,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	17,339,000	17,780,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
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	578,200,000	547,122,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	578,200,000	547,122,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	81,693,000	71,669,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	5,153,508,000	5,417,919,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	148,984,000	144,214,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	4,686,000	4,119,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	4,686,000	4,119,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,717,015,000	1,678,370,000
Total de pasivos a Largo plazo	7,105,886,000	7,316,291,000
Total pasivos	7,684,086,000	7,863,413,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
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	3,937,636,000	3,418,014,000
Otros resultados integrales acumulados	(117,096,000)	(117,037,000)
Total de la participación controladora	9,784,047,000	9,264,484,000
Participación no controladora	1,314,338,000	1,187,728,000
Total de capital contable	11,098,385,000	10,452,212,000
Total de capital contable y pasivos	18,782,471,000	18,315,625,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	1,236,492,000	1,162,723,000	328,751,000	358,624,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,236,492,000	1,162,723,000	328,751,000	358,624,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	465,979,000	533,293,000	115,667,000	222,812,000
Otros ingresos	637,478,000	605,979,000	201,680,000	336,657,000
Otros gastos	3,504,000	26,300,000	1,086,000	24,709,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,404,487,000	1,209,109,000	413,678,000	447,760,000
Ingresos financieros	458,448,000	582,581,000	54,017,000	280,033,000
Gastos financieros	1,027,556,000	803,059,000	305,284,000	326,697,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	9,174,000	1,639,000	7,559,000	3,220,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	844,553,000	990,270,000	169,970,000	404,316,000
Impuestos a la utilidad	172,601,000	120,370,000	53,131,000	(22,587,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	671,952,000	869,900,000	116,839,000	426,903,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	671,952,000	869,900,000	116,839,000	426,903,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	519,622,000	677,512,000	80,975,000	327,001,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	152,330,000	192,388,000	35,864,000	99,902,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	8.65	11.29	1.35	5.94
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	8.65	11.29	1.35	5.94
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	6.75	8.85	1.05	4.25
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	6.75	8.85	1.05	4.25

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	671,952,000	869,900,000	116,839,000	426,903,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
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	(59,000)	(4,000)	(59,000)	(4,000)
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	(59,000)	(4,000)	(59,000)	(4,000)
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
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 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
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	(59,000)	(4,000)	(59,000)	(4,000)
Resultado integral total	671,893,000	869,896,000	116,780,000	426,899,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	519,563,000	677,508,000	80,916,000	326,997,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	152,330,000	192,388,000	35,864,000	99,902,000

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	671,952,000	869,900,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	172,576,000	120,370,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	458,731,000	443,764,000
+ Gastos de depreciación y amortización	27,899,000	28,523,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	17,376,000
+ Provisiones	(3,781,000)	(26,247,000)
+ (-) 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	(9,174,000)	(1,639,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	13,581,000	66,316,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(5,144,000)	8,198,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	13,078,000	(91,197,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	(7,467,000)	(98,120,000)
+ 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	(631,000,000)	(587,087,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	29,299,000	(119,743,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	701,251,000	750,157,000
- 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	(99,053,000)	71,415,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	602,198,000	821,572,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ 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	13,505,000	14,454,000
+ 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	92,400,000
- Compras de otros activos a largo plazo	0	10,193,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
+ 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	74,002,000	27,937,000
+ (-) 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	60,497,000	103,874,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ 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	23,537,000	30,187,000
+ Importes procedentes de préstamos	0	294,089,000
- Reembolsos de préstamos	228,764,000	448,003,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	16,775,000	17,359,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	510,395,000	454,837,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(23,633,000)	(16,474,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(803,104,000)	(672,771,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(140,409,000)	252,675,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
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	(140,409,000)	252,675,000
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	3,414,058,000	3,554,467,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,418,014,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	519,622,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	519,622,000	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	519,622,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,937,636,000	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
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
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	519,622,000	152,330,000	671,952,000
Otro resultado integral	0	0	0	(59,000)	(59,000)	(59,000)	0	(59,000)
Resultado integral total	0	0	0	(59,000)	(59,000)	519,563,000	152,330,000	671,893,000
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	25,720,000	25,720,000
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	(59,000)	(59,000)	519,563,000	126,610,000	646,173,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,153,000)	(117,096,000)	9,784,047,000	1,314,338,000	11,098,385,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	2,740,502,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	677,512,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	677,512,000	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	677,512,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,418,014,000	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,090,000)	(117,033,000)	8,586,976,000	1,025,527,000	9,612,503,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	677,512,000	192,388,000	869,900,000
Otro resultado integral	0	0	0	(4,000)	(4,000)	(4,000)	0	(4,000)
Resultado integral total	0	0	0	(4,000)	(4,000)	677,508,000	192,388,000	869,896,000
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	30,187,000	30,187,000
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	(4,000)	(4,000)	677,508,000	162,201,000	839,709,000
Capital contable al final 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

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
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	163	149
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	60,034,937	60,034,937
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	157,499,000	133,865,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	27,899,000	28,524,000	7,059,000	7,188,000

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	1,236,492,000	1,162,723,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,404,487,000	1,209,109,000
Utilidad (pérdida) neta	671,952,000	869,900,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	519,622,000	677,512,000
Depreciación y amortización operativa	27,899,000	28,524,000



[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]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
Banorte - Sendero Chihuahua	NO	2016-02-26	2031-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	1,673,000	17,940,000	24,237,000	31,492,000	39,190,000	179,739,000					
Banorte - Sendero Los Mochis	NO	2016-02-26	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	1,964,000	19,109,000	25,819,000	33,548,000	41,749,000	223,330,000					
Banorte - Sendero Tijuana	NO	2016-02-26	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	2,303,000	25,689,000	32,579,000	40,349,000	26,042,000	278,213,000					
Banorte - Sendero Sur	NO	2017-01-13	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	1,247,000	3,440,000	5,898,000	11,795,000	21,133,000	332,873,000					
Banorte - Sendero Obregón	NO	2017-03-29	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	915,000	2,942,000	5,394,000	9,807,000	18,142,000	242,786,000					
Banorte - Sendero Culiacán	NO	2016-02-26	2032-05-15	TIIE 28 días + 2.50%	2,415,000	22,663,000	30,622,000	39,795,000	49,529,000	279,807,000					
Sabadell - Sendero Mexicali	NO	2018-04-06	2025-04-15	TIIE 28 días + 2.25%	2,108,000	21,766,000	23,666,000	330,632,000	0	0					
Banorte - Sendero Santa Catarina	NO	2020-01-16	2026-12-15	TIIE 28 días + 2.25%	1,313,000	1,200,000	17,548,000	22,878,000	366,816,000	0					
Banorte Tramo D - Sendero Chihuahua	NO	2021-06-14	2031-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	86,000	924,000	1,248,000	1,622,000	2,018,000	9,255,000					
Banorte Tramo D - Sendero Los Mochis	NO	2021-06-14	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	96,000	938,000	1,267,000	1,647,000	2,049,000	10,962,000					
Banorte Tramo D - Sendero Tijuana	NO	2021-06-14	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	63,000	700,000	888,000	1,100,000	710,000	7,586,000					
Banorte Tramo D - Sendero Sur	NO	2021-06-30	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	37,000	60,000	102,000	205,000	367,000	5,803,000					
Banorte Tramo C - Sendero Obregón	NO	2021-04-06	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	30,000	59,000	106,000	193,000	358,000	4,791,000					
<b>TOTAL</b>					14,250,000	117,430,000	169,374,000	525,063,000	568,103,000	1,575,145,000	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					14,250,000	117,430,000	169,374,000	525,063,000	568,103,000	1,575,145,000	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
AcostCB15	NO	2022-01-01	2022-01-01		8,684,000	157,706,000	181,493,000	207,566,000	236,123,000	1,643,985,000					
<b>TOTAL</b>					8,684,000	157,706,000	181,493,000	207,566,000	236,123,000	1,643,985,000	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
<b>TOTAL</b>					8,684,000	157,706,000	181,493,000	207,566,000	236,123,000	1,643,985,000	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
Inversiones e inmuebles control, S.A. de C.V.	NO	2017-01-09	2027-10-20	TIIE 28 días + 2.50%	346,000	4,077,000	4,645,000	5,214,000	5,782,000	31,015,000					
<b>TOTAL</b>					346,000	4,077,000	4,645,000	5,214,000	5,782,000	31,015,000	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no</b>															

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															
<b>TOTAL</b>					346,000	4,077,000	4,645,000	5,214,000	5,782,000	31,015,000	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
Varios	NO	2022-01-01	2022-01-01		11,528,000										
<b>TOTAL</b>					11,528,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
<b>TOTAL</b>					11,528,000	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															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
<b>TOTAL</b>					34,808,000	279,213,000	355,512,000	737,843,000	810,008,000	3,250,145,000	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]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	160,184,000	3,109,862,000	0	0	3,109,862,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	160,184,000	3,109,862,000	0	0	3,109,862,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
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	160,184,000	3,109,862,000	0	0	3,109,862,000

**[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]	
<b>Ingresos</b>				
Contratos de arrendamiento y servicios	1,236,492,000			1,236,492,000
TOTAL	1,236,492,000	0	0	1,236,492,000

## **[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.

Seguendo 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*

2022

2021

2020

<b>Instrumentos financieros derivados Neto</b>	<b>113,470</b>	<b>62,264</b>	<b>(65,874)</b>
<i>Activo Circulante</i>	-	-	173
<i>Activo No Circulante</i>	<b>113,470</b>	62,689	-
<i>Pasivo Circulante</i>	-	-	(4,128)
<i>Pasivo No Circulante</i>	<b>(0)</b>	(425)	(61,919)
<b>Total Pasivo</b>	<b>(7,628,309)</b>	<b>(7,919,553)</b>	<b>(8,102,079)</b>
<b>Derivados/Pasivo Total</b>	<b>-1.5%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>0.8%</b>

Todos los derivados con los que cuenta la compañía al 4Q22, 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 31 de diciembre del 2022:

Montos en miles de pesos mexicanos

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	13,000	13,000
Saldos en bancos	3,414,045,000	3,554,454,000
Total efectivo	3,414,058,000	3,554,467,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
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	3,414,058,000	3,554,467,000
<b>Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Cientes	20,049,000	29,341,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	5,145,000	4,830,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
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	1,705,000	3,180,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	26,899,000	37,351,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
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
<b>Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Cientes 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 2022-12-31	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
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
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
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	72,746,000	72,938,000
Total terrenos y edificios	72,746,000	72,938,000
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	38,895,000	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	111,641,000	116,593,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	14,333,500,000	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	14,383,352,000	13,752,352,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
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	3,988,000	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	3,988,000	3,490,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	4,360,000	3,862,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	11,528,000	13,246,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	6,440,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	14,053,000	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	14,053,000	13,654,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	2,281,000	2,081,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	4,291,000	4,003,000
Otras cuentas por pagar circulantes	226,215,000	229,825,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	258,368,000	269,249,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	131,680,000	109,680,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	166,390,000	145,190,000
Otros créditos con costo a corto plazo	4,423,000	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	302,493,000	260,093,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
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	81,693,000	71,669,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	81,693,000	71,669,000
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,837,685,000	2,943,389,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,269,167,000	2,423,798,000
Otros créditos con costo a largo plazo	46,656,000	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	5,153,508,000	5,417,919,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
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	(2,153,000)	(2,094,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	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	(117,096,000)	(117,037,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	18,782,471,000	18,315,625,000
Pasivos	7,684,086,000	7,863,413,000
Activos (pasivos) netos	11,098,385,000	10,452,212,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	3,608,367,000	3,805,225,000
Pasivos circulantes	578,200,000	547,122,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,030,167,000	3,258,103,000

**[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos**

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	75,371,000	94,115,000	24,142,000	17,152,000
Venta de bienes	0	92,400,000	0	77,400,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,161,121,000	976,208,000	304,609,000	264,072,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,236,492,000	1,162,723,000	328,751,000	358,624,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	74,002,000	27,643,000	37,852,000	7,946,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	305,287,000	428,990,000	14,264,000	249,774,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	51,206,000	125,948,000	(13,673,000)	22,313,000
Otros ingresos financieros	27,953,000	0	15,574,000	0
Total de ingresos financieros	458,448,000	582,581,000	54,017,000	280,033,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	516,006,000	452,625,000	142,079,000	114,560,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	490,189,000	331,173,000	158,200,000	207,321,000
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	21,361,000	19,261,000	5,005,000	4,816,000
Total de gastos financieros	1,027,556,000	803,059,000	305,284,000	326,697,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	113,611,000	93,413,000	33,300,000	49,009,000
Impuesto diferido	58,990,000	26,957,000	19,831,000	(71,596,000)
Total de Impuestos a la utilidad	172,601,000	120,370,000	53,131,000	(22,587,000)

## **[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	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
AV Promotora, S. de R. L. de C. V. <sup>1)</sup>	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. <sup>1)</sup>	100	100
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100
Corporativo AV, S. de R. L. de C. V.	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/2364	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2368	75.26	75.26
Fideicomiso Irrevocable CIB/2369	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2370	75.60	75.60
Fideicomiso Irrevocable CIB/2499	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2629	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2799	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3271	40	40
Fideicomiso Irrevocable CIB/3401	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3751	100	100

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

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

- 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.
- El 11 de febrero se hizo una disposición de crédito con Banco Banorte por \$3,974 (Nota 6).
- 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 prórroga de 1 mes) para efectos fiscales y legales la Compañía, en cumplimiento, realizó una reestructura corporativa que se resume en las siguientes actividades:

- Transfirió a sus empleados corporativos de Nomcor, S. de R. L. de C. V. a la compañía sub-holding AV Promotora, S. de R. L. de C. V. transformando esta última en una Compañía de Servicios Compartidos y Servicios Especializados, de acuerdo 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 AV 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 2020 los centros comerciales estuvieron operando con los negocios esenciales y no esenciales con restricciones de aforo, horario y/o de grupos vulnerables.

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

#### *Autorización de los estados financieros:*

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2023, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

#### **Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:**

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las del ejercicio anterior. A los fines de los estados financieros intermedios consolidados condensados, cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros consolidados anuales se han condensado en los estados financieros intermedios consolidados. Además, los resultados operativos de los períodos intermedios presentados no son necesariamente indicativos de los resultados que la Compañía habría tenido si se hubieran presentado anualmente. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados para el año finalizado el 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 6.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, si la TIIE a 28 días se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%) manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera desfavorable en los resultados integrales por \$26,989 y \$27,890, respectivamente.

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

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 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene efectivo en bancos por US\$160,184, el cual genera exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 si el tipo de cambio del peso frente al dólar norteamericano se hubiera devaluado / revaluado en \$1 peso por dólar manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera favorable / desfavorable en los resultados integrales por \$160,184 y \$153,802, respectivamente.

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 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la provisión de deterioro fue de \$14,472 y \$19,642, respectivamente.

La Compañía considera esta reserva suficiente para cubrir la pérdida 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 31 de diciembre de 2022	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 235,264				
Deuda financiera	109,902	\$ 86,649	\$ 175,349	\$ 1,104,526	\$ 2,798,371
Pasivo por arrendamiento	4,424	4,296	8,829	35,248	591,729
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	42,300	-
Certificados bursátiles fiduciarios	95,779	85,387	177,566	827,181	2,297,831
	<u>\$ 445,369</u>	<u>\$ 176,332</u>	<u>\$ 361,744</u>	<u>\$ 2,009,255</u>	<u>\$ 5,687,931</u>

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

### Administración del capital

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

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

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

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

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

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

### Nota 4 - Partes relacionadas:

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

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

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Partes relacionadas circulantes				
Afiliadas:				
Fideicomiso CIB 2715	\$ 4,572	\$ -	\$ 4,257	\$ 6,440
Accionistas	573 <sup>20</sup>	-	573 <sup>20</sup>	-
Total circulante	\$ 5,145	\$ -	\$ 4,830	\$ 6,440

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

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

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 143	\$ 137

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

#### Nota 5 - Construcciones en proceso y propiedades de inversión:

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

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2021	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2022
Sendero Toluca <sup>(a)</sup>	\$ 1,125,500	\$ -	\$ -	\$ 43,300	\$ 1,168,800
Sendero San Luis <sup>(a)</sup>	1,014,500	-	-	34,300	1,048,800
Sendero Juárez <sup>(a)</sup>	625,100	-	-	32,500	657,600
Sendero Las Torres <sup>(a)</sup>	848,600	-	-	37,200	885,800
Sendero Ixtapaluca <sup>(a)</sup>	892,400	-	-	35,200	927,600
Sendero Escobedo <sup>(a)</sup>	713,600	-	-	31,800	745,400
Sendero Apodaca <sup>(a)</sup>	863,100	-	-	57,300	920,400
Sendero Periférico <sup>(a)</sup>	554,700	-	-	41,900	596,600
Sendero San Roque	128,100	-	-	1,800	129,900
Fideicomiso 2364	833,200	-	-	62,800	896,000
Fideicomiso 2368	867,300	-	-	34,500	901,800
Fideicomiso 2369	653,800	-	-	22,800	676,600
Fideicomiso 2370	1,096,900	-	-	96,000	1,192,900
Fideicomiso 2499	701,600	-	-	29,800	731,400
Fideicomiso 2629	631,400	-	-	15,100	646,500
Fideicomiso 2799	841,700	-	-	32,800	874,500
Fideicomiso 3271	865,400	-	-	14,100	879,500
Fideicomiso 3401	144,100	-	-	2,100	146,200
Terreno Reynosa <sup>(c)</sup>	249,600	-	-	3,900	253,500
Terreno Matamoros <sup>(d)</sup>	22,600	-	-	100	22,700
Terreno Santa Catarina <sup>(e)</sup>	29,300	-	-	1,700	31,000
Valor neto	\$ 13,702,500	\$ -	\$ -	\$ 631,000 <sup>(1)</sup>	\$ 14,333,500

(1) Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre 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 <sup>(A)</sup>	\$ 1,117,100	\$ -	\$ -	\$ 8,400	\$ 1,125,500
Sendero San Luis <sup>(A)</sup>	990,100	-	-	24,400	1,014,500
Sendero Juárez <sup>(A)</sup>	600,900	-	-	24,200	625,100
Sendero Las Torres <sup>(A)</sup>	817,600	-	-	31,000	848,600
Sendero Ixtapaluca <sup>(A)</sup>	846,200	-	-	46,200	892,400
Sendero Escobedo <sup>(A)</sup>	704,600	-	-	9,000	713,600
Sendero Apodaca <sup>(A)</sup>	834,500	-	-	28,600	863,100
Sendero Periférico <sup>(A)</sup>	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 <sup>(B)</sup>	105,400	-	(105,500)	100	-
Terreno Reynosa <sup>(C)</sup>	241,000	-	-	8,600	249,600
Terreno Matamoros <sup>(D)</sup>	21,700	-	-	900	22,600
Terreno Santa Catarina <sup>(E)</sup>	26,300	-	-	3,000	29,300
Valor neto	\$ 12,757,221	\$ 463,692	\$ (105,500)	\$ 587,087 <sup>(1)</sup>	\$ 13,702,500

• 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 1,007,966	\$ 856,196
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,395,916	1,059,535
Plazos vigentes mayores a 3 años	1,837,918	1,655,627

## Nota 6 - Deuda:

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales. <sup>60</sup>	\$ 2,435,557	\$ 2,568,988
Préstamo con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte), los intereses se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el periodo que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE 28 días más 2.5 puntos porcentuales. El pago del principal y los intereses se realizan de manera mensual y el vencimiento es en agosto de 2031.	2,591,194	2,659,617
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 19 octubre 2017, con vencimiento en octubre de 2027 a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	50,928	53,895
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 18 de diciembre de 2018, con vencimiento el 20 de diciembre de 2023 una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	150	2,061
Contrato de crédito con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, firmado el 4 de junio de 2018, los intereses ordinarios se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el periodo que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la tasa TIIE a 28 días más el margen aplicable, el pago del principal y los intereses se realizarán de manera mensual y el vencimiento es en abril de 2025.	378,172	393,451
Total deuda	5,456,001	5,678,012
Porción de deuda circulante	(302,493)	(260,093)
Deuda no circulante	\$ 5,153,508	\$ 5,417,919

<sup>60</sup>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 31 de diciembre de 2022 y 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:

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía presenta cumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda para los siguientes Créditos: Certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15), para el Portafolio Banorte (CIB/2364 Los Mochis, CIB/2369 Chihuahua, CIB/2370 Tijuana, CIB/2368 Culiacán), el CIB/2499 (Sendero Saltillo), CIB/2629 (Sendero Obregón). Las proyecciones financieras de la Compañía, por los doce meses siguientes a la fecha, no indican que se puedan presentar eventos de incumplimiento en estos créditos.

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 de 2022, se firmaron ambos Convenios modificatorios.

Al 31 de diciembre 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/3271 (Santa Catarina), actualmente con Banco Banorte, se tiene un incumplimiento de DSCR mínimo de 1.25x pero la Compañía cuenta con un waiver por parte del Banco con vencimiento en febrero de 2023.

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 con fecha de vencimiento en diciembre de 2023.

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

	<u>Efectivo</u>	<u>Efectivo restringido</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Emisión Fd 2284</u>	<u>Gastos de emisión</u>	<u>Deuda neta</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,654,467	\$ 133,865	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,969,680)
Obtención de préstamos	-	-	-	-	-	-
Pago de préstamos	-	-	92,742	136,022	-	228,764
Fujo del año	(325,311)	23,634	-	-	-	(301,677)
Variación en tipo de cambio	184,902	-	-	-	-	184,902
Otros cambios (a)	-	-	(4,162)	484	(3,075)	(6,753)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 3,414,058</u>	<u>\$ 157,499</u>	<u>\$ (3,020,444)</u>	<u>\$ (2,451,159)</u>	<u>\$ 15,602</u>	<u>\$ (1,884,444)</u>

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2020	\$ 3,301,792	\$ 119,581	\$ (3,138,200)	\$ (2,714,443)	\$ 21,907	\$ (2,409,363)
Obtención de préstamos	-	-	(294,089)	-	-	(294,089)
Pago de préstamos e Intereses	-	-	321,673	126,330	-	448,003
Flujo del año	154,668	14,284	-	-	-	168,952
Variación en tipo de cambio	98,007	-	-	-	-	98,007
Otros cambios (a)	-	-	1,592	448	(3,230)	(1,190)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,654,467	\$ 133,865	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)

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

La porción a largo plazo de la deuda al 31 de diciembre de 2022 tiene los siguientes vencimientos:

2024	\$ 358,793
2025	799,313
2026 en adelante	3,995,402
	<u>\$ 5,153,508</u>

#### Nota 7 - Capital contable:

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

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

Una vez que este aumento de acciones Serie A, la estructura del capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Serie	Número de acciones emitidas
A (Representativas de la parte variable del capital social) (1)	75,699,999
B (Representativas de la parte fija del capital social)	1,605
Total	<u>75,701,604</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 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$25,720 y \$30,187, respectivamente, en efectivo.

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

#### Nota 8 - Impuestos a la utilidad diferidos:

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Al 1 de enero	\$ (1,658,050)	\$ (1,631,094)
Cargo a resultados	(58,989)	(26,960)
Crédito a otro resultado integral	24	4
Al 31 de diciembre	<u>\$ (1,717,015)</u>	<u>\$ (1,658,050)</u>

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 31 de diciembre de 2022, que incluyen montos significativos de pérdidas fiscales para amortizar en el futuro, se han basado en escenarios de proyección de utilidades fiscales futuras. En caso de cambios en estos supuestos de utilidades fiscales futuras los activos reconocidos pudieran ser ajustados.

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de 17% y 6%, respectivamente.

### Nota 9 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de		1 de octubre al 31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021
Costo de propiedades de inversión:				
Costo de venta de terreno	\$ -	\$ 114,300	\$ -	\$ 105,500
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	243,074	228,325	60,600	61,141
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	53,670	61,394	16,901	21,124
Arrendamientos	5,163	6,103	80	2,214
Depreciación y amortización	27,899	28,524	7,059	7,188
Proyectos de construcción	30,544	18,927	10,088	4,230
Mantenimiento	90,015	84,208	19,436	18,710
Gastos de oficina	6,733	8,803	1,602	3,018
Impuestos y derechos	2,744	362	77	49
Multas y recargos	1,211	40	-	24
Gastos varios	1,768	1,577	297	406
Gastos de personal	3,126	1,534	1,891	782
Gastos de viaje	4,322	3,684	1,082	1,647
Deterioro de cuentas por cobrar	(4,290)	(24,988)	(3,446)	(3,221)
Donativos	-	500	-	-
Total	<u>\$ 465,979</u>	<u>\$ 418,993</u>	<u>\$ 115,667</u>	<u>\$ 117,312</u>

### Nota 10 - Gastos e ingresos financieros:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de diciembre de 2022		1 de octubre al 31 de diciembre de 2021	
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (509,986)	\$ (424,814)	\$ (140,525)	\$ (110,887)
Intereses pagados a personas morales	(5,288)	(6,450)	(1,555)	(1,050)
Intereses por instrumentos financieros	(733)	(21,361)	-	(2,623)
Comisiones bancarias	(1,668)	(172)	-	-
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(19,692)	(19,089)	(5,004)	(4,816)
Pérdida cambiaria	(490,189)	(331,173)	(158,200)	(207,321)
Total de gastos financieros	<u>(1,027,556)</u>	<u>(803,059)</u>	<u>(305,284)</u>	<u>(326,697)</u>
Ingresos financieros:				
Intereses cobrados a partes relacionadas	143	137	36	34
Ingresos por intereses	55	213	-	51
Ingresos por rendimientos	73,804	27,293	37,817	7,861
Instrumentos financieros	51,206	125,948	(13,673)	22,313
Intereses por instrumentos financieros	27,953	-	15,573	-
Utilidad cambiaria	305,287	428,990	14,264	249,774
Total de ingresos financieros	<u>458,448</u>	<u>582,581</u>	<u>54,017</u>	<u>280,033</u>
Gastos financieros, neto	<u>\$ (569,108)</u>	<u>\$ (220,478)</u>	<u>\$ (251,267)</u>	<u>\$ (46,664)</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía mantiene los siguientes activos monetarios:

	2022		2021	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	\$ 160,184	\$ 3,109,862	\$ 153,802	\$ 3,165,773
	<u>160,184</u>	<u>\$ 3,109,862</u>	<u>153,802</u>	<u>\$ 3,165,773</u>

#### 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 31 de diciembre de 2022 y hasta el 22 de febrero de 2023 (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 CUARTO TRIMESTRE DEL 2022

San Pedro Garza García, México a 23 de febrero del 2023 – 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 cuarto trimestre de 2022 ("4T22").

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

- Al cierre de 2022, la operación de las Plazas Sendero avanza hacia la recuperación pre-pandemia, mostrando un mejor desempeño en afluencia anual de visitantes y en ocupación de ABR.
- 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 4T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal. Al 31 de diciembre de 2022, las ciudades donde opera Plaza Sendero continúan operando sin restricciones a giros comerciales o grupos vulnerables.
- Acosta Verde reportó un total de 442,044 m<sup>2</sup> de ABR, compuesto por 17 propiedades al cierre del 4T22.
- Al finalizar el 4T22, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.9%, en comparación con 90.7% en el 4T21.
- Al 31 de diciembre de 2022, la afluencia fue de aproximadamente 26.4 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 88% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019.
- Durante el mes de octubre Acosta Verde realizó actividades en todos los centros comerciales para celebrar el vigésimo aniversario de la creación del concepto Plaza Sendero.
- Al cierre del 4T22, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.2 millones de vehículos, 9% superior al 4T21 cuando se registraron 5.7 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 7% menor a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el cuarto trimestre de 2022, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 101% en comparación con la facturación trimestral.

### Financieros

- El NOI<sup>(1)</sup> base flujo para el 4T22 alcanzó Ps. 291,733, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 283,471. El margen de NOI para el 4T22 fue de 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 4T22 fueron de Ps. 304,609 representando un incremento de 15% comparado con el 4T21.

- El EBITDA Operativo para el 4T22 alcanzó los Ps. 219,414 que representa un incremento de 26% al compararse con el mismo trimestre del 2021. El EBITDA Operativo acumulado por los doce meses del 2022 es de Ps. 819,732, presentando un incremento del 17% contra 2021. El margen de EBITDA operativo del 4T22 fue 65%.

<sup>(1)</sup> 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%, Oregón 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.

---

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias:</b>	0
---	---

<b>Dividendos pagados, otras acciones:</b>	0
--	---

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:</b>	0
--	---

<b>Dividendos pagados, otras acciones por acción:</b>	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").

