

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	45
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	46
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	48
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	49
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	51
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	53
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	56
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	59
[700002] Datos informativos del estado de resultados	60
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	61
[800001] Anexo - Desglose de créditos	62
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	64
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	65
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	66
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	69
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	73
[800500] Notas - Lista de notas.....	74
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	75
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	76

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2023

San Pedro Garza García, México a 27 de julio 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 segundo trimestre de 2023 ("2T23").

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 del 2T23, el portafolio de Plazas Sendero continúa mejorando el desempeño de sus principales indicadores operativos en comparación con el año anterior.
- Acosta Verde reportó 442,053 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades, al cierre del 2T23, con una tasa de ocupación de 93.8%, 1.5 p.p. por encima del 92.3% reportado al cierre de 2T22.
- Al 30 de junio de 2023, la afluencia fue de aproximadamente 27.3 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 94% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019, así mismo presentó un incremento de 12% en comparación con el 2T22.
- Al cierre del 2T23, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.1 millones de vehículos, 9% superior al 2T22 cuando se registraron 5.6 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 3.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el segundo trimestre de 2023, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.
- En el mes de junio, se llevó a cabo la apertura de Cinépolis Sendero Santa Catarina, lo que resultó en un notable aumento de la afluencia de visitantes a dicho centro comercial.

- Durante el 2T23 la Compañía reinició el desarrollo de Sendero Ensenada, con el cual se reforzará la presencia de Plaza Sendero en la región noroeste del país. El desarrollo avanza según lo planeado y se espera su apertura en marzo de 2024.
- En materia ASG, seguimos comprometidos con la transparencia en nuestras operaciones hacia nuestros principales grupos de interés. Durante el mes de junio dimos respuesta al cuestionario homologado de la AMAFORE y la Bolsa Mexicana de Valores, donde presentamos los resultados de indicadores ASG de la Compañía correspondientes al ejercicio 2022.

Financieros

- Durante el segundo trimestre de 2023, el NOI^(m) base flujo alcanzó Ps. 317,582, representando un incremento del 19% en comparación con los Ps. 266,047 registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen de NOI para el segundo trimestre de 2023 fue del 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 2T23 ascendieron a Ps. 343,447, lo que representa un incremento del 22% en comparación con el 2T22.
- El EBITDA Operativo para el 2T23 alcanzó los Ps. 276,277, reflejando un incremento del 36% en comparación con el mismo trimestre del año 2022. El margen de EBITDA operativo para el 2T23 fue del 75%.
- El 21 de Junio 2023, Fitch Ratings subió la calificación de los certificados bursátiles ACOSTCB 15 a AAA desde AA+. La perspectiva se modificó a Estable desde Positiva. El alza en la calificación refleja la mejora observada en el desempeño de acuerdo con la perspectiva de la última revisión y la fortaleza del flujo de caja de las propiedades. Desde 2021, la cobranza se recuperó hasta alcanzar los niveles previos a la pandemia de coronavirus, además ha mostrado un crecimiento gradual y sostenible acorde con la calidad del portafolio que permite incrementos en el precio de renta, una baja rotación de inquilinos y riesgo de renovación bajo.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Es un placer darles la bienvenida a nuestro segundo reporte trimestral de este 2023. En este trimestre se lograron resultados esperados, cumplimos metas y se superaron desafíos. Nuestro NOI ha tenido un comportamiento favorable explicado por el buen desempeño de las ventas de los comercios, incremento en afluencia de clientes y el repunte que ha tenido los cines en nuestros centros comerciales.

Me es grato comunicar que durante el segundo trimestre se reactivó la construcción del proyecto de Sendero Ensenada con fecha esperada de apertura en marzo 2024.

A continuación, me complace presentarles los resultados del segundo trimestre 2023 de Acosta Verde y su comparativa con 2022:

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 360.7 millones representando un incremento comparado con 2022 de 21%.
- El NOI alcanzó los MXN 317.6 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2022 de 19%.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 276.3 millones, 36% de incremento versus el mismo periodo en 2022.
- La afluencia de nuestros centros comerciales durante el 2T23 fue de 27.3 millones de visitantes, 12% mayor comparado con 2022.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 93.8%, 1.5 p.p. por encima de la ocupación del mismo periodo del 2022. A excepción de Plaza Sendero Santa Catarina nuestros centros comerciales ya se encuentran en niveles de ocupación previos a la pandemia por el COVID-19.

Por otro lado, nos emociona presenciar el potencial y el impacto positivo del fenómeno de nearshoring en nuestros centros comerciales. Gracias a las ubicaciones estratégicas de nuestros centros comerciales, estamos experimentando un ecosistema en crecimiento, donde aproximadamente el 70% de nuestro GLA se beneficia de esta tendencia. Esto podría generar más oportunidades laborales mejor remuneradas y, en consecuencia, la probabilidad de aumentar la afluencia de visitantes a nuestros centros comerciales, resultando en un mayor poder adquisitivo entre nuestros clientes en comparación con años anteriores.

En Acosta Verde continuamos ofreciendo y mejorando sus experiencias de visitas con la promoción y creación de eventos realizados en nuestros centros comerciales para que sus visitas sean únicas, placenteras y seguras.

Mi gratitud al esfuerzo y perseverancia del talento de Acosta Verde y en conjunto con nuestros clientes e inversionistas logramos un primer semestre de resultados extraordinarios. Nos queda continuar con la misma dedicación y empeño para alcanzar los resultados trazados para este año.

Gracias por su confianza

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.

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 prevaletentes, 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 2T23 y 2T22, y 6M23 y 6M22 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

Métricas Financieras ^[2] (Miles de pesos)	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
NOI	317,582	266,047	19%	614,612	508,047	21%
Margen NOI	89%	87%	2 p.p.	88%	86%	2 p.p.
EBITDA Operativo	276,277	202,507	36%	482,829	371,523	30%
Margen EBITDA Operativo	75%	66%	9 p.p.	68%	62%	6 p.p.
Deuda Financiera	4,945,577	5,657,128	(13%)	4,945,577	5,657,128	(13%)
LTV	14%	14%	0 p.p.	14%	14%	0 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Ingresos Totales	360,686	298,732	21%	695,539	588,134	18%
Gastos de Operación	(96,631)	(105,517)	(8%)	(232,817)	(246,089)	(5%)
Utilidad (pérdida) de Operación	490,876	302,491	62%	901,408	595,993	51%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	266,476	193,391	38%	466,608	342,693	36%
Margen de Operación	74%	65%	9 p.p.	67%	58%	9 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	157,493	176,832	(11%)	189,501	273,885	(31%)

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Número de Propiedades en Operación ^[3]	17	17	0%	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ^[4]	442,053	442,044	0%	442,053	442,044	0%
Tasa de Ocupación (%)	93.8%	92.3%	1.5 p.p.	93.8%	92.3%	1.5 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	27.3	24.4	11.9%	50.5	47.1	7.4%

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 2T23, 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 2T23, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 93.8%.

Dentro del portafolio se considera el F2715 Subanclas por un total de 11,713 m² de ABR compuesto por catorce espacios comerciales, comprados en 2017 y cuyos locales se encuentran en cinco centros comerciales (Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis y Sendero Toluca).



<p>1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m² Ocupación: 98%</p>	<p>2. SENDERO LAS TORRES Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m² Ocupación: 100%</p>	<p>3. SENDERO PERIFÉRICO Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m² Ocupación: 99%</p>	<p>4. SENDERO IXTAPALUCA Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m² Ocupación: 98%</p>	<p>5. SENDERO SAN LUIS SLP, SLP. ABR: 17,773 m² Ocupación: 97%</p>
<p>6. SENDERO TOLUCA Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m² Ocupación: 98%</p>	<p>7. SENDERO SAN ROQUE Juárez, N.L. ABR: 6,026 m² Ocupación: 94%</p>	<p>8. SENDERO APODACA Apodaca N.L. ABR: 26,355 m² Ocupación: 97%</p>	<p>9. SENDERO JUÁREZ Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m² Ocupación: 99%</p>	<p>10. SENDERO CHIHUAHUA Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m² Ocupación: 94%</p>
<p>11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m² Ocupación: 93%</p>	<p>12. SENDERO TIJUANA Tijuana, BC. ABR: 39,203 m² Ocupación: 100%</p>	<p>13. SENDERO SUR Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m² Ocupación: 91%</p>	<p>14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m² Ocupación: 86%</p>	<p>15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 38,078 m² Ocupación: 90%</p>
<p>16. SENDERO MEXICALI Mexicali, BC. ABR: 32,737 m² Ocupación: 94%</p>	<p>17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,413 m² Ocupación: 81%</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 442,053 m², con una ocupación total de 93.8% del ABR al cierre del 2T23. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 27.3 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de junio de 2023.

Portafolio en Operación ⁽⁶⁾	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m ²)	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	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	94%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	99%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁽⁶⁾		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	97%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	94%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	93%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	100%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	91%	Mercos, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	86%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,078	90%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC	2018	32,737	94%	Casa Ley, Cinépolis

Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,413	81%	Merco, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				442,053	94%	

Ingresos Operativos Netos

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.

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

Detalle de Ingresos ⁽⁷⁾ (En miles de pesos.)	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Renta Base	281,520	246,852	14%	554,729	482,676	15%
Renta Variable	35,485	18,102	96%	62,535	39,548	58%
Áreas comunes	35,132	26,542	32%	62,709	47,460	32%
Derechos de Arrendamiento	5,722	14,927	(62%)	16,304	20,023	(19%)
Ingreso Total	357,859	306,422	17%	696,276	589,708	18%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 2T23:

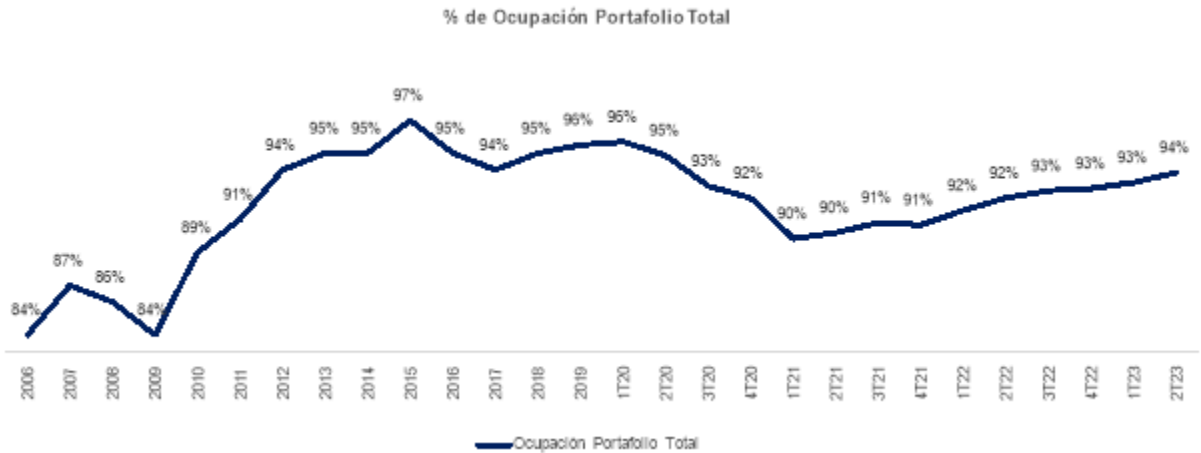
(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁷			NOI ⁷		
	2T23	2T22	Var. %	2T23	2T22	Var. %
Sendero Escobedo	17,595	14,903	18%	16,091	13,460	20%
Sendero Las Torres	24,168	20,333	19%	22,598	18,812	20%
Sendero Periférico	15,720	21,145	(26%)	15,011	19,789	(24%)
Sendero Ixtapaluca	23,931	19,811	21%	22,307	18,300	22%
Sendero San Luis	26,646	23,363	14%	24,797	21,704	14%
Sendero Toluca	30,934	25,624	21%	28,699	23,485	22%
Sendero San Roque	3,278	1,696	93%	2,288	894	156%
Sendero Apodaca	28,920	23,757	22%	22,286	17,719	26%
Sendero Juárez	17,247	14,089	22%	15,705	12,199	29%
F2715 Subanclas	8,810	6,795	30%	8,259	6,550	26%
Sendero Chihuahua	17,141	13,956	23%	14,641	11,409	28%
Sendero Los Mochis	20,830	17,508	19%	18,597	15,132	23%
Sendero Tijuana	35,610	29,530	21%	33,459	27,765	21%
Sendero Sur	17,391	14,287	22%	14,934	11,704	28%
Sendero Obregón	13,781	11,755	17%	11,338	9,165	24%
Sendero Culiacán	21,237	18,420	15%	17,670	14,717	20%
Sendero Mexicali	22,495	18,168	24%	19,769	15,536	27%
Sendero Santa Catarina	12,127	11,282	7%	9,134	7,706	19%
Total Portafolio en Operación	357,859	306,422	17%	317,582	266,047	19%
				89%	87%	

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 30 de junio de 2023:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁷			NOI ⁷		
	6M23	6M22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Sendero Escobedo	33,595	28,995	16%	30,615	26,083	17%
Sendero Las Torres	50,583	42,004	20%	47,235	38,876	22%
Sendero Periférico	32,416	34,398	(6%)	30,978	32,210	(4%)
Sendero Ixtapaluca	46,234	38,820	19%	43,062	35,888	20%
Sendero San Luis	49,710	44,815	11%	46,108	41,547	11%
Sendero Toluca	58,408	50,872	15%	54,054	46,601	16%
Sendero San Roque	4,869	3,444	41%	2,968	1,849	61%
Sendero Apodaca	55,836	45,416	23%	42,527	33,066	29%
Sendero Juárez	33,285	27,824	20%	29,909	24,048	24%
F2715 Subanclas	19,002	9,244	106%	18,292	7,874	132%
Sendero Chihuahua	33,212	27,050	23%	28,072	21,923	28%
Sendero Los Mochis	41,448	33,937	22%	36,771	28,982	27%
Sendero Tijuana	69,490	57,385	21%	65,184	54,015	21%
Sendero Sur	34,693	29,014	20%	29,638	23,838	24%
Sendero Obregón	27,039	23,227	16%	22,017	17,812	24%
Sendero Culiacán	41,592	36,441	14%	34,601	29,012	19%
Sendero Mexicali	42,436	35,109	21%	37,049	29,790	24%
Sendero Santa Catarina	22,426	21,713	3%	15,533	14,634	6%
Total Portafolio en Operación	696,276	589,708	18%	614,612	508,047	21%
				88%	86%	

Ocupación

Al cierre del 2T23, la tasa de ocupación del portafolio total fue 93.8%, en comparación con 92.3% en 2T22.



Características Contratos de Arrendamiento











Plaza Sendero cuenta con un modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado, enfocado 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 2T23, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,770 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 389 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
Ropa y Calzado	17%	13%
Alimentos y bebidas	16%	10%
Entretenimiento	16%	22%
Especializados	11%	8%
Departamental	9%	18%
Accesorios	5%	2%
Telefonía	5%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Servicios Financieros	2%	1%
Mueblería	2%	2%
Otros	10%	8%

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

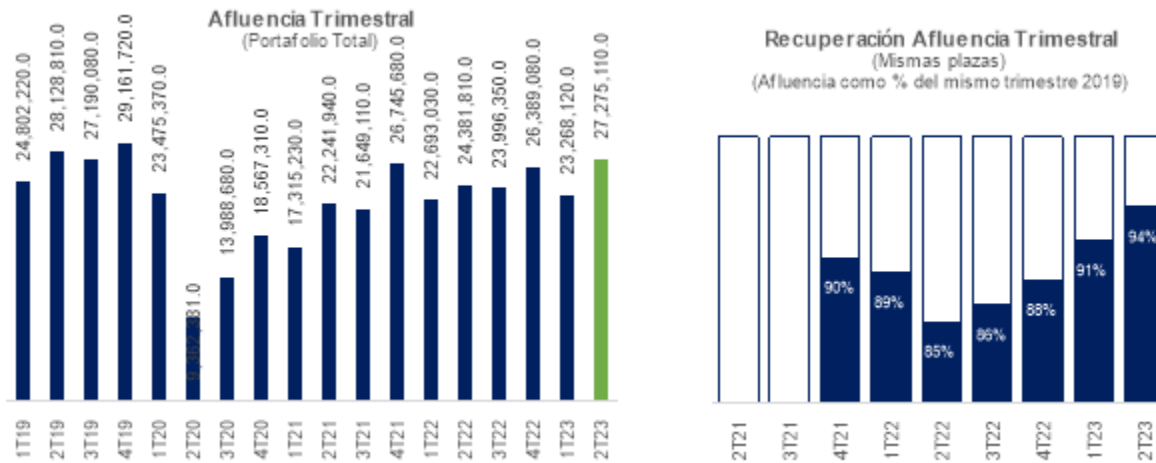
Distribución por ABR			
Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m2)	% del ABR total
	16	67,933	16.5%
	5	33,674	8.2%
	16	24,487	5.9%
	3	19,029	4.6%
	9	17,497	4.2%
	2	11,408	2.8%
	7	7,767	1.9%
	6	7,216	1.8%
	4	7,179	1.7%
	8	5,719	1.4%
Total	76	201,910	49.0%

Afluencia de visitantes

En los últimos trimestres la afluencia de visitantes de Plazas Sendero continúa mejorando hacia niveles prepandemia.

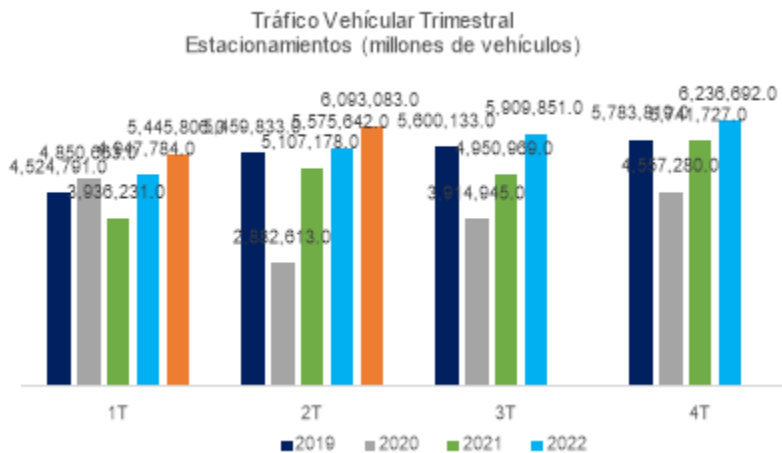
Durante el 2T23, el portafolio total registró un total de 27.3 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 11.9% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2022 y se ubicó al 94% respecto al mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).

Las Plazas Sendero han recibido 50.5 millones de visitas acumuladas al cierre de los primeros seis meses del año, lo que representa un incremento de 7.4% en comparación con el mismo periodo de 2022 y se encuentra a niveles de 93% en comparación con la afluencia de los 6M19 (en los mismos centros comerciales).



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 2T23 fue de 6.1 millones de vehículos, con 9% de incremento respecto al 2T22 cuando se registraron 5.6 millones de vehículos (solo considera los centros comerciales de portafolio que cuentan con cobro de estacionamiento). El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 3.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.

En cifras acumuladas, al cierre de los primeros seis meses del año la afluencia fue de 11.5 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 10% mayor al mismo periodo de 2022. Al comparar el periodo actual con el mismo periodo en 2019, en los mismos centros comerciales, los estacionamientos han recuperado los niveles de tráfico previos a la pandemia mostrando mismos niveles de afluencia vehicular.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 2T23, se renovaron 8,336 m² del ABR en el portafolio, equivalente a 70 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 2T23 fue de 6.9%, tomando como base para la comparación, 11,651 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

Por los seis meses acumulados el Lease Spread fue de 6.0%, tomando como base 36,721 m² sustituidos y renovados.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 30 de junio de 2023. 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 (m ²)	% de ABR que Expira	Renta Fija que Vence	% Renta Fija que Vence
2023	280	48,919	12%	13,783,348	14%
2024	542	57,655	14%	22,714,863	23%
2025	555	57,988	14%	22,093,079	23%
2026	204	44,480	11%	10,752,399	11%
2027 y posterior	189	203,312	49%	27,996,443	29%

Portafolio en Desarrollo

Durante el 2T23, la Compañía retomó el desarrollo de Plaza Sendero Ensenada, en el estado de Baja California, el cual estuvo en pausa durante la pandemia.

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. Sendero Ensenada tiene una ubicación privilegiada, ubicado en Libramiento Sur en la intersección con la calle Mariano Márquez en el municipio de Ensenada. Al cierre del 2T23 el proyecto cuenta con un avance de obra de 7%, con una fecha estimada de apertura en marzo de 2024.

Una vez que se lleve a cabo la apertura de Sendero Ensenada, Acosta Verde tendrá presencia en las 3 ciudades más importantes del Estado, considerando las aperturas previas de Sendero Tijuana y Sendero Mexicali.

ASG

Acosta Verde mantiene un firme compromiso por ser una compañía sostenible, por lo que continuamos impulsando iniciativas que forman parte de nuestra estrategia ASG.

Durante este trimestre, en materia de gobierno corporativo, dimos respuesta al Cuestionario Homologado ASG de la AMAFORE, como parte de nuestro compromiso de transparencia en la información ASG de la Compañía hacia nuestros principales grupos de interés.

En el bloque social, concluimos la aplicación de la encuesta de Clima Organizacional, en la que sobresalen los siguientes aspectos mejor evaluados de nuestra Compañía: (i) situación personal de cada colaborador, (ii) situación general del equipo y/o departamento, (iii) situación general de la empresa y (iv) liderazgo organizacional.

Además, continuamos avanzando con los planes de reemplazo de iluminación a LED e implementación de equipos de menor consumo de agua dentro de nuestro portafolio.

Durante abril publicamos nuestro tercer Informe Anual de Sostenibilidad, en el cual comunicamos nuestros resultados de temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo, correspondientes al ejercicio 2022. El informe fue preparado utilizando los estándares internacionales del *Global Reporting Initiative* (GRI), *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) y el *Task Force on Climate Related Financial Disclosures* (TCFD), a la vez, representa nuestra "Comunicación sobre el Progreso" para el Pacto Mundial en seguimiento a la forma en que Acosta Verde colabora en el cumplimiento de los Diez Principios y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

Nuestro informe de sostenibilidad 2022 puede ser consultado [aquí](#).

Estados Financieros

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

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,534,257	\$ 3,414,058	(26%)
Cuentas por cobrar	20,190	20,049	1%
Partes relacionadas	1,091	5,145	(79%)
Otras cuentas por cobrar	2,223	1,705	30%
Pagos anticipados	14,196	1,449	880%
Incentivos a arrendatarios por devengar	14,639	22,221	(34%)
Impuestos por recuperar	197,250	143,740	37%
Instrumentos financieros derivados	22,485	-	100%
Total activo circulante	2,806,331	3,608,367	(22%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	116,506	49,852	134%
Propiedades de inversión	14,768,300	14,333,500	3%
Inmuebles y equipo, neto	112,139	111,641	0%
Efectivo restringido	144,098	157,499	(9%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	42,490	48,323	(12%)
Depósitos en garantía	24,275	24,346	(0%)
Activos intangibles	6,032	4,360	38%
Activo por derecho de uso	130,742	130,505	0%
Instrumentos financieros derivados	69,279	113,470	(39%)
Inversiones en negocios conjuntos	248,383	200,608	24%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	-
Total activo no circulante	15,662,244	15,174,104	3%
Total activo	\$ 18,468,575	\$ 18,782,471	(2%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 312,267	\$ 302,493	3%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	255,936	235,264	9%
Pasivo por arrendamiento	17,476	17,339	1%
Partes relacionadas	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuestos a la utilidad	62,799	23,104	172%
Total pasivo circulante	648,478	578,200	12%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	4,595,600	5,153,508	(11%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	153,080	148,984	3%
Ingresos diferidos no circulante	41,139	39,393	4%
Instrumentos financieros derivados	104,806	42,300	148%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,766,007	1,717,015	3%
Beneficios a los empleados	4,377	4,686	(7%)
Total pasivo no circulante	6,665,009	7,105,886	(6%)
Total pasivo	\$ 7,313,487	\$ 7,684,086	(5%)
CAPITAL CONTABLE:			

Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%
Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas	3,921,291	3,937,636	(0%)
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,153)	(2,153)	0%
Total participación controladora	9,767,702	9,784,047	(0%)
Participación no controladora	1,387,386	1,314,338	6%
Total capital contable	\$ 11,155,088	\$ 11,098,385	1%
Total pasivo y capital contable	\$ 18,468,575	\$ 18,782,471	(2%)

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

Efectivo

El efectivo al 30 de junio de 2023 ascendió a Ps. 2,534,257 un decremento de 26% o Ps. 879,801 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de junio 2023 son Ps. 20,190 un incremento en 1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Al cierre de junio de 2023 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 14,235.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de junio 2023 se tiene una cuenta por Ps. 14,639 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 34% respecto al cierre de diciembre 2022. Esta cuenta se refiere a las concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19 que están siendo reconocidas contablemente en línea recta por la vigencia de los contratos.

Construcciones en proceso

El saldo de las Construcciones en proceso al cierre de junio 2023 es de Ps. 116,506, mostrando un incremento de 134% respecto al cierre de diciembre 2022, debido a la reactivación de la construcción de Sendero Ensenada.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de junio 2023 tienen un valor de Ps. 14,768,300 presentando un incremento en 3% o Ps. 434,800 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de junio de 2023 ascendió a Ps. 648,478 con lo que tuvo un incremento de 12% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 9,774 de deuda circulante, incremento en Ps. 20,672 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 39,832 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de junio de 2023 ascendió a Ps. 6,665,009 con lo que tuvo un decremento en Ps. 440,877 o 6% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022 explicado principalmente por efecto neto entre deuda bancaria, instrumentos financieros derivados e impuestos a la utilidad diferidos.

Capital contable

El capital total al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 11,155,088 en comparación con el capital total de Ps. 11,098,385 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 1% 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de junio de			Seis meses terminados el 30 de junio de		
	2023	2022	Var. %	2023	2022	Var. %
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	343,447	282,577	22%	661,577	556,843	19%
Venta de propiedades	-	-	-	-	-	-
Servicios de administración	17,239	16,155	7%	33,962	31,291	9%
Total Ingresos	360,686	298,732	21%	695,539	588,134	18%
Gastos de operación	(96,631)	(105,517)	(8%)	(232,817)	(246,089)	(5%)
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-	-	-	-
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Valuación de propiedades de inversión	224,400	109,100	106%	434,800	253,300	72%
Otros ingresos (gastos), neto	2,421	176	1276%	3,886	648	500%
(Pérdida) utilidad de operación	490,876	302,491	62%	901,408	595,993	51%
Ingresos financieros	62,260	168,159	(63%)	220,911	233,763	(5%)
Gastos financieros	(337,971)	(262,260)	29%	(821,729)	(498,751)	65%
	(275,711)	(94,101)	193%	(600,818)	(264,988)	127%
Deterioro en inversión de asociadas			-			-
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	4,072	3,637	12%	702	1,892	(63%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	219,237	212,027	3%	301,292	332,897	(9%)
Impuestos a la utilidad	(61,744)	(35,195)	75%	(111,791)	(59,012)	89%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	157,493	176,832	(11%)	189,501	273,885	(31%)
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados:						
Remediación de pasivo laboral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	157,493	176,832	(11%)	189,501	273,885	(31%)
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	115,449	143,999		108,655	194,271	
Participación no controladora	42,044	32,833		80,846	79,614	
	157,493	176,832		189,501	273,885	

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

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2023 contra al periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2022

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 360,686 representando un incremento comparado con 2022 de 21%, debido al incremento en los ingresos de arrendamiento de Ps. 60,870 y al incremento de servicios de administración de Ps. 1,084.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 343,447 en comparación con los Ps. 282,577 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2022, lo cual representa un incremento en 22%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 30 de junio de 2023 y al 30 de junio de 2022:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
<small>(miles de pesos)</small>		
Centro Comercial	2T23	2T22
Sendero Escobedo	17,610	14,324
Sendero Las Torres	22,217	19,218
Sendero Periférico	15,712	13,686
Sendero Ixtapaluca	23,489	18,619
Sendero San Luis	26,691	23,666
Sendero Toluca	29,356	25,044
Sendero San Roque	3,164	1,839
Sendero Juárez	18,418	13,863
Sendero Apodaca	28,250	23,556
Sendero Chihuahua	16,771	12,719
Sendero Los Mochis	20,942	15,838
Sendero Tijuana	35,839	29,627
Sendero Sur	16,932	13,798
Sendero Obregón	13,143	11,189
Sendero Culiacán	20,869	17,800
Sendero Mexicali	22,346	17,421
Sendero Santa Catarina	11,698	10,369
Total	343,447	282,577

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 17,239, 7% mayores al mismo periodo en 2022.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 96,631 en comparación con los Ps. 105,517 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2022, lo cual representa un decremento en 8%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2023 fue de Ps. 224,400 en comparación con los Ps. 109,100 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2022 representando un incremento en 106%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2023 resultó en un ingreso de Ps. 2,421 en comparación con el ingreso por Ps. 176 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2022, explicado principalmente por ingresos de penas por cancelación de contratos y depuración de saldos en 2023.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 275,711 por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 94,101 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 193%.

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 30 de junio de 2023 fue de Ps. 4,072 en comparación con los Ps. 3,637 registrados al cierre del 2T22. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 14 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 61,744 en comparación con los Ps. 35,195 registrados por el mismo periodo concluido el 30 de junio de 2022, lo que representa un incremento en 75% explicado por los impuestos diferidos.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 157,493 en comparación con los Ps. 176,832 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 11%. 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 seis meses que terminó el 30 de junio de 2023 contra al periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 695,539 representando un incremento comparado con 2022 de 18%, explicado por el incremento de ingresos de arrendamiento de Ps. 104,734 y el incremento de servicios de administración de Ps. 2,671.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 661,577 en comparación con los Ps. 556,843 del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, 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 seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y al 30 de junio de 2022:

Detalle de Ingresos por Arrendamiento		
<small>(miles de pesos)</small>		
Centro Comercial	6M23	6M22
Sendero Escobedo	33,040	27,878
Sendero Las Torres	42,194	38,228
Sendero Periférico	33,087	27,942
Sendero Ixtapaluca	44,962	36,952
Sendero San Luis	49,811	44,691
Sendero Toluca	57,051	48,821
Sendero San Roque	4,741	3,593
Sendero Juárez	35,114	27,387
Sendero Apodaca	53,992	46,602
Sendero Chihuahua	32,651	25,288
Sendero Los Mochis	41,134	31,266
Sendero Tijuana	68,966	58,397
Sendero Sur	33,998	27,641
Sendero Obregón	26,279	22,284
Sendero Culiacán	40,811	35,688
Sendero Mexicali	41,836	33,893
Sendero Santa Catarina	21,910	20,291
Total	661,577	556,843

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 33,962, 9% mayores al mismo periodo en 2022.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 232,817 en comparación con los Ps. 246,089 del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, lo cual representa un decremento en 5%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 fue de Ps. 434,800 en comparación con los Ps. 253,300 del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 representando un incremento en 72%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 resultó en un ingreso de Ps. 3,886 en comparación con el ingreso por Ps. 648 del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, explicado principalmente por ingresos de penas por cancelación de contratos y depuración de saldos en 2023.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 600,818 por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 264,988 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 127%.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2023 fue de Ps. 702 en comparación con los Ps. 1,892 registrados al cierre del 6M22. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 14 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 111,791 en comparación con los Ps. 59,012 registrados por el periodo concluido el 30 de junio de 2022, lo que representa un incremento en 89% debido principalmente a impuestos diferidos.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 189,501 en comparación con los Ps. 273,885 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 31%. 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 terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de		Var.
	2023	2022	%
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$189,501	\$273,885	(31%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	14,272	13,731	4%
Deterioro de clientes	1,365	349	291%
Pérdida en venta de terreno, neta	-	-	-
Deterioro de construcciones en proceso	-	-	-
Impuestos a la utilidad diferido	111,791	59,012	89%
Valor razonable de propiedades de inversión	(434,800)	(253,300)	72%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(702)	(1,892)	(63%)
Beneficios a empleados	(309)	(216)	43%
Efectos de fusión	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros	84,212	(55,057)	(253%)
Intereses a favor	(49,645)	(18,128)	174%
Intereses y comisiones a cargo	295,532	247,820	19%
Subtotal	211,217	266,204	(21%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	(1,505)	2,031	(174%)
Otras cuentas por cobrar	(443)	557	(180%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	13,414	24,915	(46%)
Partes relacionadas	4,054	(6,672)	(161%)
Pagos anticipados	(12,747)	(11,856)	8%
Impuestos por recuperar	(4,078)	12,516	(133%)
Depósitos en garantía	72	(91,180)	(100%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	22,344	3,319	573%
Impuestos a la utilidad	(72,536)	(70,180)	3%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	159,792	129,654	23%
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	49,645	18,128	174%
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	-	-	-
Pago de dividendos	(125,000)	-	-
Venta de terreno	-	-	-
Construcciones en proceso	(66,654)	-	-
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(11,563)	(9,092)	27%
Inversiones en subsidiarias	-	-	-
Venta de inversiones en asociadas	(50,526)	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(204,098)	9,036	(2359%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	6,600	-	-
Rendimientos pagados a participación no controladora	(10,946)	(12,246)	(11%)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	-	-	-
Pago de préstamos bancarios	(423,188)	(38,039)	1013%
Pago de otros préstamos	(50,732)	(2,197)	2209%
Pago de certificados bursátiles	(75,010)	(64,548)	16%
Intereses y comisiones pagadas	(286,313)	(236,416)	21%
Pago de préstamos de partes relacionadas	-	-	-
Pago de intereses a partes relacionadas	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-
Pagos de capital por arrendamientos	(9,307)	(8,512)	9%
Prima instrumentos financieros derivados	-	-	-
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	-	(733)	(100%)
Gastos por emisión de capital	-	-	-
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	-	-	-
Disminución de Capital Social	-	-	-
Efectivo restringido	13,401	(11,714)	(214%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(835,495)	(374,405)	123%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(879,801)	(235,715)	0%
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,414,058	3,554,467	0%
Proveniente de fusión	-	-	0%

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,534,257	3,318,752	(24%)
Devolución en especie a fideicomitentes-fideicomisarios	-	-	

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (Utilidad (Pérdida) de operación) al cierre del 30 de junio 2023 y al 30 de junio 2022.

<i>Cifras en miles de pesos</i>	2T23	2T22	%Var.	6M23	6M22	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	490,876	302,491	62%	901,408	595,993	51%
Revaluación de Propiedades	(224,400)	(109,100)	106%	(434,800)	(253,300)	72%
Depreciaciones y Amortizaciones	7,160	6,766	6%	14,272	13,731	4%
EBITDA	273,635	200,157	37%	480,880	356,424	35%
Otros ingresos y gastos ¹	(2,421)	(176)	1276%	(3,886)	(648)	500%
F2715 Subanclas ²	6,614	5,711	16%	13,060	8,841	48%
Gastos no recurrentes y otros ³	(1,551)	(3,185)	51%	(7,225)	6,906	(205%)
EBITDA Operativo	276,277	202,507	36%	482,829	371,523	30%
Margen de EBITDA	75%	66%	9 p.p	68%	62%	6 p.p

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

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

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

Conciliación NOI

La Compañía calcula NOI con base en flujo de efectivo, a continuación, se muestra la conciliación del NOI contable al NOI en base a flujo de efectivo al cierre del 30 de junio 2023 y al 30 de junio 2022.

<i>Cifras en miles de pesos</i>	2T23	2T22	%Var.	6M23	6M22	%Var.
Ingresos Contables	343,447	282,577	22%	661,577	556,843	19%

CIB/2715 Contable ¹	6,629	5,711	16%	13,286	8,988	48%
Predial	(5,486)	(5,104)	(7%)	(10,972)	(10,266)	(7%)
Servicios de mantenimientos	(20,223)	(22,374)	10%	(42,513)	(45,250)	6%
NOI Contable	324,366	260,810	24%	621,377	510,315	22%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,222)	(3,909)	(8%)	(8,443)	(7,819)	(8%)
Gasto de Administración ³	(10,521)	(9,024)	(17%)	(20,520)	(17,576)	(17%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	864	10,061	(91%)	7,517	10,078	(25%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	7,046	12,448	(43%)	15,506	24,915	(38%)
Ajuste CXC e Incobrables	50	(4,339)	101%	(824)	(11,866)	93%
NOI Base Flujo de Efectivo	317,582	266,047	19%	614,612	508,047	21%

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

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

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

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

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

Análisis de la Deuda ^[6]

Acosta Verde cerró el 2T23 con una deuda total de Ps. 4,945,577 y un LTV de 14%.

Análisis de deuda	2T23	2T22	Var. %
(En miles de pesos)			
Deuda Total ¹	4,945,577	5,657,128	(13%)
Deuda Neta Total ¹	2,234,956	2,056,446	9%
Deuda Neta Proporcional ¹	1,416,953	1,204,651	18%
Loan to Value ²	14%	14%	0 p.p.

¹ Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 83% está en dólares).

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

Deuda Corporativa (En Miles de pesos)	Fecha de Vencimiento	Saldo Actual ¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional
AcostCB15 ²	feb-35	2,375,357	8%	-	100%	2,375,357
Sendero Chihuahua	jul-31	299,973	TIIE 28	2.50%	57%	170,685
Sendero Los Mochis	ago-31	352,438	TIIE 28	2.50%	57%	200,537
Sendero Tijuana	feb-33	403,001	TIIE 28	2.50%	76%	304,669

Clave de Cotización: GAV

Trimestre: 2 Año: 2023

Sendero Sur	ago-34	382,524	TIIE 28	2.50%	76%	289,188
Sendero Obregón	sep-34	285,057	TIIE 28	2.50%	76%	215,503
Sendero Culiacán	may-32	413,482	TIIE 28	2.50%	75%	311,352
Sendero Santa Catarina	dic-26	410,179	TIIE 28	2.25%	40%	164,071
Total Deuda Corporativa		4,922,010				4,031,362

¹ Incluye Intereses provisionales al 30 de junio de 2023.

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

Conferencia Telefónica

Acosta Verde lo invita a participar en la conferencia telefónica de resultados del segundo trimestre 2023.

Fecha: viernes 28 de julio de 2023

Hora: 12:00 pm hora de la Ciudad de México

México: +1-201-689-8263

U.S.A. & Canadá: +1-877-407-0792

International: +1-201-689-8263

Webcast: <https://www.grupoav.com/earningscall/>

Acceso directo telefónico: <https://www.grupoav.com/callme/>

Presentando:

Jesus Adrián Acosta Castellanos – Director General

Edgar Maldonado de los Reyes – Director de Administración y Finanzas

Hernán Treviño de Vega – Director Jurídico y de Operaciones

Relación con Inversoristas

Edgar Maldonado de los Reyes

inversoristas@grupoav.com

+52 (81)1001 9800

Glosario de Términos y Definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁽⁵⁾ Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.

La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total. La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis

56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75., Mexicali 100% y Santa Catarina 40%. Se 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%.

^[8] 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%. 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.

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

Aspectos Destacados:

Operativos

- Al cierre del 2T23, el portafolio de Plazas Sendero continúa mejorando el desempeño de sus principales indicadores operativos en comparación con el año anterior.
- Acosta Verde reportó 442,053 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades, al cierre del 2T23, con una tasa de ocupación de 93.8%, 1.5 p.p. por encima del 92.3% reportado al cierre de 2T22.
- Al 30 de junio de 2023, la afluencia fue de aproximadamente 27.3 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 94% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019, así mismo presentó un incremento de 12% en comparación con el 2T22.
- Al cierre del 2T23, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.1 millones de vehículos, 9% superior al 2T22 cuando se registraron 5.6 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 3.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el segundo trimestre de 2023, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.
- En el mes de junio, se llevó a cabo la apertura de Cinépolis Sendero Santa Catarina, lo que resultó en un notable aumento de la afluencia de visitantes a dicho centro comercial.
- Durante el 2T23 la Compañía reinició el desarrollo de Sendero Ensenada, con el cual se reforzará la presencia de Plaza Sendero en la región noroeste del país. El desarrollo avanza según lo planeado y se espera su apertura en marzo de 2024.
- En materia ASG, seguimos comprometidos con la transparencia en nuestras operaciones hacia nuestros principales grupos de interés. Durante el mes de junio dimos respuesta al cuestionario homologado de la AMAFORE y la Bolsa Mexicana de Valores, donde presentamos los resultados de indicadores ASG de la Compañía correspondientes al ejercicio 2022.

Financieros

- Durante el segundo trimestre de 2023, el NOI⁽¹⁾ base flujo alcanzó Ps. 317,582, representando un incremento del 19% en comparación con los Ps. 266,047 registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen de NOI para el segundo trimestre de 2023 fue del 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 2T23 ascendieron a Ps. 343,447, lo que representa un incremento del 22% en comparación con el 2T22.
- El EBITDA Operativo para el 2T23 alcanzó los Ps. 276,277, reflejando un incremento del 36% en comparación con el mismo trimestre del año 2022. El margen de EBITDA operativo para el 2T23 fue del 75%.
- El 21 de Junio 2023, Fitch Ratings subió la calificación de los certificados bursátiles ACOSTCB 15 a AAA desde AA+. La perspectiva se modificó a Estable desde Positiva. El alza en la calificación refleja la mejora observada en el desempeño de acuerdo con la perspectiva de la última revisión y la fortaleza del flujo de caja de las propiedades. Desde 2021, la cobranza se recuperó hasta alcanzar los niveles previos a la pandemia de coronavirus, además ha mostrado un crecimiento gradual y sostenible acorde con la calidad del portafolio que permite incrementos en el precio de renta, una baja rotación de inquilinos y riesgo de renovación bajo.

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

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

Los riesgos principales para ejecutar la estrategia planteada son abordados de manera completa en el Folleto informativo presentado ante la BMV el 30 de septiembre de 2020 y actualizados en nuestro reporte anual publicado el 27 de abril 2023. Para más información consultar la sección de riesgos del citado folleto Informativo y reporte anual.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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

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

Situación Financiera

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, Acosta Verde contaba con un activo total de Ps. 18,468,575 y Ps. 18,782,471, un pasivo de Ps. 7,313,487 y Ps. 7,684,086 y un capital contable de Ps. 11,155,088 y Ps. 11,098,385, respectivamente.

La siguiente tabla presenta los principales rubros del estado de situación financiera al cierre del 30 de junio 2023 y 31 de diciembre de 2022:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo		
Activo circulante	2,806,331	3,608,367
Activo no circulante	15,662,244	15,174,104
Total Activo	18,468,575	18,782,471
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo circulante	648,478	578,200
Pasivo no circulante	6,665,009	7,105,886
Total Pasivo	7,313,487	7,684,086
Capital Contable	11,155,088	11,098,385
Total Pasivo y Capital Contable	18,468,575	18,782,471

Comparación del estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, contra el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.

Activo

Activo Total. El activo total al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 18,468,757 en comparación con el activo total de Ps. 18,782,471 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un decremento de 2%.

Activo Circulante. El activo circulante al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 2,806,331 en comparación con el activo circulante de Ps. 3,608,367 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un decremento en 22%.

Activo No Circulante. El activo no circulante al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 15,662,244 en comparación con el activo no circulante de Ps. 15,174,104 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 3%.

Pasivo

Pasivo Total. El pasivo total al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 7,313,487 en comparación con el pasivo total de Ps. 7,684,086 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un decremento en 5%.

Pasivo Circulante. El pasivo circulante al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 648,478 en comparación con el pasivo circulante de Ps. 578,200 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 12%.

Pasivo No Circulante. El pasivo no circulante al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 6,665,009 en comparación con el pasivo no circulante de Ps. 7,105,886 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un decremento de 6%.

Capital

Capital Contable Total. El capital total al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 11,155,088 en comparación con el capital total de Ps. 11,098,385 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 1% atribuible a la utilidad del periodo.

Fuentes de Liquidez y Recursos de Capital

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

En febrero 2020 Acosta Verde obtuvo un incremento en el capital social en Ps. 3,724,900 (equivalente a \$200 millones de dólares norteamericanos, al tipo de cambio de \$18.6245 por cada dólar) por la adquisición del 37.98% del capital social de la Compañía adquiridas por Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. incrementando así sus recursos de capital.

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	30 de junio de	
	2023	2022
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	159,792	129,654
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(204,098)	9,036
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(835,495)	(374,405)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(879,801)	(235,715)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,414,058	3,554,467
Proveniente de fusión	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,534,257	3,318,752

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 junio 2023 y 2022:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	2023	2022
Actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	49,645	18,128
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	-	-

Venta de terreno	-	-
Construcciones en proceso	(66,654)	-
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(11,563)	(9,092)
Inversiones en subsidiarias	-	-
Venta de inversiones en asociadas	(50,526)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(204,098)	9,036

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

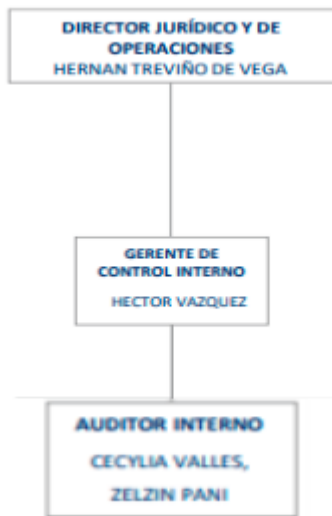
Misión

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



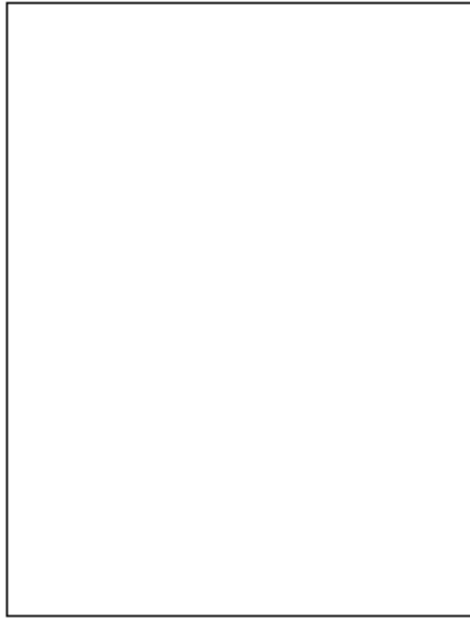
Actividades

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:

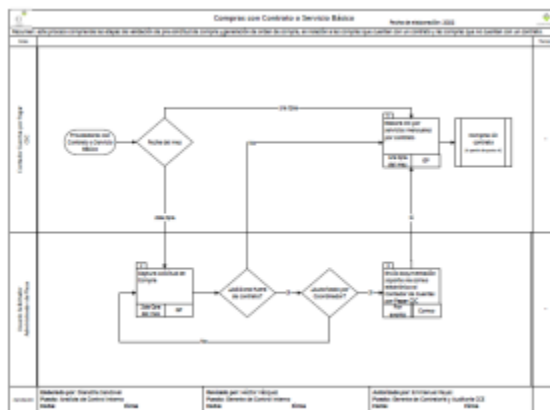
- El marco de control conceptual de referencia de nuestro Sistema de Control Interno utilizado es COSO.
- Diseño y Evaluación de procesos.
- Apoyo en el diseño e implementación de controles.
- Monitoreo de las actividades de control.
- Apoyo en la prevención, análisis y detección de riesgos.

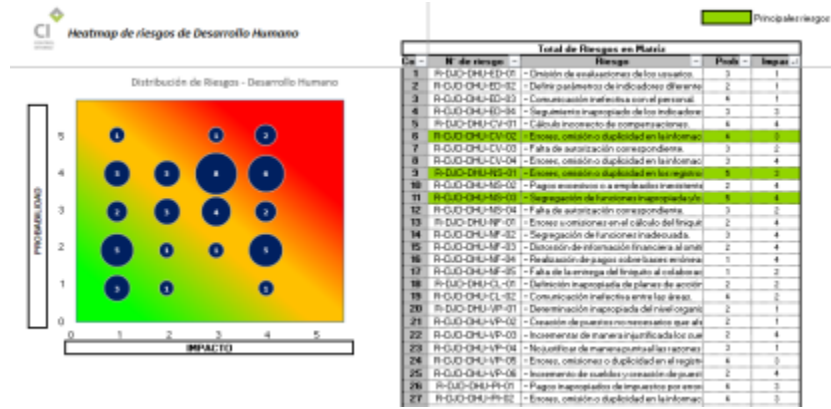
Estas actividades están formalizadas a través de nuestros documentos:

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



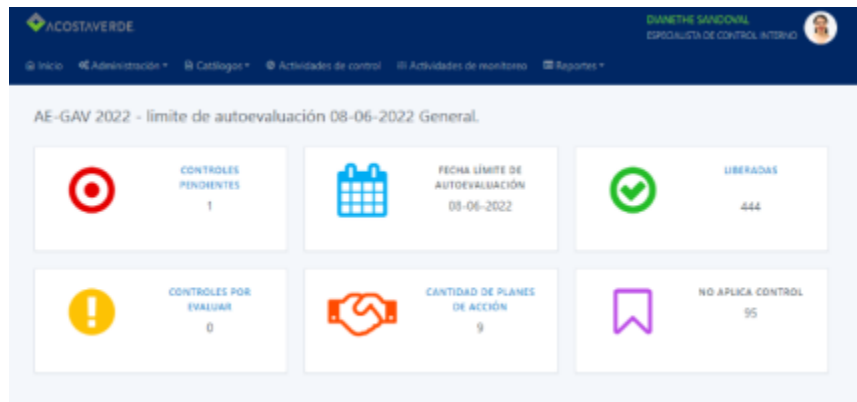
Procedimiento	Normativa	Objetivo del control	Normativa	Riesgo	Impacto de riesgo	Actividad de control	Frecuencia	Tipos de Personal	Pruebas	Impacto
Emisión de Cheques	C.O.D. D.H. E.D. 001	Realizar que los cheques de descuento sean elaborados a los titulares válidos e individuos del negocio.	R.C. R.C.O.D. D.H. E.D. 001 R.C. R.C.O.D. D.H. E.D. 002 R.C. R.C.O.D. D.H. E.D. 003	Emisión de cheques de la compañía. Omitir el pago de los cheques de descuento a los titulares de la Compañía.	Alto	Compartir con el personal de la compañía. El personal de la compañía debe verificar que los cheques de descuento sean elaborados a los titulares válidos e individuos del negocio.	Diario	Operativo	Manual	1
Comprobable Variable	C.O.D. D.H. E.D. 001	Registrar el monto o saldo del bien relacionado que sea entregado a los clientes autorizados que hayan abonado la cuota de \$10.000 a la semana.	R.C. R.C.O.D. D.H. E.D. 001	Calcular incorrecto de comprobantes.	Medio	El personal de la compañía debe registrar el monto o saldo del bien relacionado que sea entregado a los clientes autorizados que hayan abonado la cuota de \$10.000 a la semana.	Diario	Operativo	Manual	1
Comprobable Variable	C.O.D. D.H. E.D. 001	Registrar el monto o saldo del bien relacionado que sea entregado a los clientes autorizados que hayan abonado la cuota de \$10.000 a la semana.	R.C. R.C.O.D. D.H. E.D. 001	Emisión, omisión o duplicidad en la información del pago de comprobantes.	Medio	El personal de la compañía debe registrar el monto o saldo del bien relacionado que sea entregado a los clientes autorizados que hayan abonado la cuota de \$10.000 a la semana.	Diario	Operativo	Manual	1
Comprobable Variable	C.O.D. D.H. E.D. 001	Registrar el monto o saldo del bien relacionado que sea entregado a los clientes autorizados que hayan abonado la cuota de \$10.000 a la semana.	R.C. R.C.O.D. D.H. E.D. 001	Falta de autorización correspondiente.	Medio	El personal de la compañía debe registrar el monto o saldo del bien relacionado que sea entregado a los clientes autorizados que hayan abonado la cuota de \$10.000 a la semana.	Diario	Operativo	Manual	1
Comprobable Variable	C.O.D. D.H. E.D. 001	Registrar el monto o saldo del bien relacionado que sea entregado a los clientes autorizados que hayan abonado la cuota de \$10.000 a la semana.	R.C. R.C.O.D. D.H. E.D. 001	Emisión, omisión o duplicidad en la información del pago de comprobantes.	Medio	El personal de la compañía debe registrar el monto o saldo del bien relacionado que sea entregado a los clientes autorizados que hayan abonado la cuota de \$10.000 a la semana.	Diario	Operativo	Manual	1
Nómina Pasivos	C.O.D. D.H. E.D. 001	Registrar que la información de nómina se registre en el sistema.	R.C. R.C.O.D. D.H. E.D. 001	Registrar incorrecto la información de nómina.	Medio	El personal de la compañía debe registrar que la información de nómina se registre en el sistema.	Diario	Operativo	Manual	1
Nómina Pasivos	C.O.D. D.H. E.D. 001	Registrar que la información de nómina se registre en el sistema.	R.C. R.C.O.D. D.H. E.D. 001	Emisión incorrecta en el cálculo del impuesto.	Medio	El personal de la compañía debe registrar que la información de nómina se registre en el sistema.	Diario	Operativo	Manual	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)



FECHA	SUBTE	INGRESO	DESCRIPCION	MONEDA
1/1/2021	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Compl Renta Dic 21 - Ene 21	RD
8/2022	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: SEPTIEMBRE-2022	RD
1/2022	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: NOVIEMBRE-2022	RD
2/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: DICIEMBRE-2022	RD
2/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Caso F-2840 Dic 2022 INT	RD
8/2022	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: AGOSTO-2022	RD
3/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: MARZO-2022	RD
8/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: OCTUBRE-2022	RD
1/1/2023	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: ENERO-2023	RD
8/2021	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: MARZO-2021	RD
14/2021	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: ABRIL-2021	RD
1/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: NOVIEMBRE-2022	RD
1/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta Diciembre 2022	RD
1/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Complemento Renta Enero-Novie	RD
8/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: SEPTIEMBRE-2022	RD
1/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Complemento Renta Dic 2022	RD
14/2021	L07BA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: ABRIL-2021	RD
1/2022	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: ENERO-2022	RD
1/1/2022	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Compl Renta Dic 2021	RD
14/2021	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: ABRIL-2021	RD
1/1/2021	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: ENERO-2021	RD
14/2021	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: JUNIO-2021	RD
2/1/2022	L14AA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: FEBRERO-2022	RD
8/2021	L07BA	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: JUNIO-2021	RD
8/2021	03AC	BANCO INBURSA S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INBURSA	Renta del mes de: JUNIO-2021	RD



COSO

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

Principios de COSO:

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

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

Resumen de los Principales Indicadores Financieros y Operativos

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de los principales indicadores financieros para el 2T23 y 2T22, y 6M23 y 6M22 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

Métricas Financieras ^[1] (Miles de pesos)	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
NOI	317,582	266,047	19%	614,612	508,047	21%
Margen NOI	89%	87%	2 p.p.	88%	86%	2 p.p.
EBITDA Operativo	276,277	202,507	36%	482,829	371,523	30%
Margen EBITDA Operativo	75%	66%	9 p.p.	68%	62%	6 p.p.
Deuda Financiera	4,945,577	5,657,128	(13%)	4,945,577	5,657,128	(13%)
LTV	14%	14%	0 p.p.	14%	14%	0 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Ingresos Totales	360,686	298,732	21%	695,539	588,134	18%

Gastos de Operación	(96,631)	(105,517)	(8%)	(232,817)	(246,089)	(5%)
Utilidad (pérdida) de Operación	490,876	302,491	62%	901,408	595,993	51%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	266,476	193,391	38%	466,608	342,693	36%
Margen de Operación	74%	65%	9 p.p.	67%	58%	9 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	157,493	176,832	(11%)	189,501	273,885	(31%)

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Número de Propiedades en Operación ^[2]	17	17	0%	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ^[3]	442,053	442,044	0%	442,053	442,044	0%
Tasa de Ocupación (%)	93.8%	92.3%	1.5 p.p.	93.8%	92.3%	1.5 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	27.3	24.4	11.9%	50.5	47.1	7.4%

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

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

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

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: GAV

Periodo cubierto por los estados financieros: 2023-01-01 al 2023-06-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2023-06-30

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

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: miles

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 2

Tipo de emisora: ICS

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

No aplica

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,534,257,000	3,414,058,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	23,504,000	26,899,000
Impuestos por recuperar	197,250,000	143,740,000
Otros activos financieros	51,320,000	23,670,000
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	2,806,331,000	3,608,367,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	2,806,331,000	3,608,367,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	280,142,000	343,638,000
Inversiones registradas por método de participación	248,383,000	200,608,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	112,139,000	111,641,000
Propiedades de inversión	14,884,806,000	14,383,352,000
Activos por derechos de uso	130,742,000	130,505,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	5,660,000	3,988,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	15,662,244,000	15,174,104,000
Total de activos	18,468,575,000	18,782,471,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	318,735,000	258,368,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	312,267,000	302,493,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	17,476,000	17,339,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	648,478,000	578,200,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	648,478,000	578,200,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	145,945,000	81,693,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	4,595,600,000	5,153,508,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	153,080,000	148,984,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	4,377,000	4,686,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	4,377,000	4,686,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,766,007,000	1,717,015,000
Total de pasivos a Largo plazo	6,665,009,000	7,105,886,000
Total pasivos	7,313,487,000	7,684,086,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,925,603,000	5,925,603,000
Prima en emisión de acciones	37,904,000	37,904,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	3,921,291,000	3,937,636,000
Otros resultados integrales acumulados	(117,096,000)	(117,096,000)
Total de la participación controladora	9,767,702,000	9,784,047,000
Participación no controladora	1,387,386,000	1,314,338,000
Total de capital contable	11,155,088,000	11,098,385,000
Total de capital contable y pasivos	18,468,575,000	18,782,471,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-06-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-06-30	Trimestre Año Actual 2023-04-01 - 2023-06-30	Trimestre Año Anterior 2022-04-01 - 2022-06-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	695,539,000	588,134,000	360,686,000	298,732,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	695,539,000	588,134,000	360,686,000	298,732,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	232,817,000	246,089,000	96,631,000	105,517,000
Otros ingresos	439,434,000	255,810,000	227,065,000	110,450,000
Otros gastos	748,000	1,862,000	244,000	1,174,000
Utilidad (pérdida) de operación	901,408,000	595,993,000	490,876,000	302,491,000
Ingresos financieros	220,911,000	233,763,000	62,260,000	168,159,000
Gastos financieros	821,729,000	498,751,000	337,971,000	262,260,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	702,000	1,892,000	4,072,000	3,637,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	301,292,000	332,897,000	219,237,000	212,027,000
Impuestos a la utilidad	111,791,000	59,012,000	61,744,000	35,195,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	189,501,000	273,885,000	157,493,000	176,832,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	189,501,000	273,885,000	157,493,000	176,832,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	108,655,000	194,271,000	115,449,000	143,999,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	80,846,000	79,614,000	42,044,000	32,833,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.81	3.24	1.92	2.4
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.81	3.24	1.92	2.4
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.41	2.53	1.5	1.87
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.41	2.53	1.5	1.87

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-06-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-06-30	Trimestre Año Actual 2023-04-01 - 2023-06-30	Trimestre Año Anterior 2022-04-01 - 2022-06-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	189,501,000	273,885,000	157,493,000	176,832,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-06-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-06-30	Trimestre Año Actual 2023-04-01 - 2023-06-30	Trimestre Año Anterior 2022-04-01 - 2022-06-30
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	189,501,000	273,885,000	157,493,000	176,832,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	108,655,000	194,271,000	115,449,000	143,999,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	80,846,000	79,614,000	42,044,000	32,833,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-06-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	189,501,000	273,885,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	111,791,000	59,012,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	245,887,000	229,692,000
+ Gastos de depreciación y amortización	14,272,000	13,731,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	1,056,000	133,000
+ (-) 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	(702,000)	(1,892,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(1,505,000)	2,031,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	3,611,000	(6,115,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	22,344,000	3,319,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	97,626,000	(30,142,000)
+ 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	(434,800,000)	(253,300,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	59,580,000	16,469,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	249,081,000	290,354,000
- 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	(89,289,000)	(160,700,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	159,792,000	129,654,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	(50,526,000)	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	11,563,000	9,092,000
+ 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	0
- Compras de otros activos a largo plazo	66,654,000	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2023-01-01 - 2023-06-30	2022-01-01 - 2022-06-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	49,645,000	18,128,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(79,098,000)	9,036,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	10,946,000	12,246,000
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	548,930,000	104,784,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	9,307,000	8,512,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	125,000,000	0
- Intereses pagados	286,313,000	237,149,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	20,001,000	(11,714,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(960,495,000)	(374,405,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(879,801,000)	(235,715,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(879,801,000)	(235,715,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,414,058,000	3,554,467,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,534,257,000	3,318,752,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,937,636,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	108,655,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	108,655,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	125,000,000	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	(16,345,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,921,291,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,153,000)	(117,096,000)	9,784,047,000	1,314,338,000	11,098,385,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	108,655,000	80,846,000	189,501,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	108,655,000	80,846,000	189,501,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	6,600,000	6,600,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	125,000,000	0	125,000,000
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	14,398,000	14,398,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(16,345,000)	73,048,000	56,703,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,153,000)	(117,096,000)	9,767,702,000	1,387,386,000	11,155,088,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,418,014,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	194,271,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	194,271,000	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	194,271,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,612,285,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,094,000)	(117,037,000)	9,264,484,000	1,187,728,000	10,452,212,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	194,271,000	79,614,000	273,885,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	194,271,000	79,614,000	273,885,000
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	13,955,000	13,955,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	194,271,000	65,659,000	259,930,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,094,000)	(117,037,000)	9,458,755,000	1,253,387,000	10,712,142,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	5,925,603,000	5,925,603,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	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	144,098,000	157,499,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-06-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-06-30	Trimestre Año Actual 2023-04-01 - 2023-06-30	Trimestre Año Anterior 2022-04-01 - 2022-06-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	14,272,000	13,731,000	6,766,000	6,766,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2022-07-01 - 2023-06-30	Año Anterior 2021-07-01 - 2022-06-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,343,897,000	1,236,492,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,709,903,000	1,404,487,000
Utilidad (pérdida) neta	587,569,000	671,952,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	519,620,000	(258,731,000)
Depreciación y amortización operativa	28,440,000	27,899,000

[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]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
Banorte - Sendero Chihuahua	NO	2016-02-26	2031-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	10,624,000	12,119,000	27,865,000	35,341,000	30,812,000	168,522,000					
Banorte - Sendero Los Mochis	NO	2016-02-26	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	11,502,000	12,910,000	29,684,000	37,648,000	33,838,000	210,366,000					
Banorte - Sendero Tijuana	NO	2016-02-26	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	15,120,000	16,289,000	36,464,000	33,196,000	25,425,000	265,811,000					
Banorte - Sendero Sur	NO	2017-01-13	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	4,275,000	2,692,000	7,816,000	17,455,000	21,968,000	321,766,000					
Banorte - Sendero Obregón	NO	2017-03-29	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	3,413,000	2,603,000	6,624,000	14,807,000	18,810,000	233,285,000					
Banorte - Sendero Culiacán	NO	2016-02-26	2032-05-15	TIIE 28 días + 2.50%	13,730,000	15,311,000	35,208,000	44,662,000	46,373,000	258,198,000					
Banorte - Sendero Santa Catarina	NO	2020-01-16	2026-12-15	TIIE 28 días + 2.25%	2,937,000	8,200,000	19,680,000	25,092,000	354,270,000	0					
Banorte Tramo D - Sendero Chihuahua	NO	2021-06-14	2031-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	547,000	624,000	1,435,000	1,820,000	1,587,000	8,677,000					
Banorte Tramo D - Sendero Los Mochis	NO	2021-06-14	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	565,000	634,000	1,457,000	1,848,000	1,661,000	10,325,000					
Banorte Tramo D - Sendero Tijuana	NO	2021-06-14	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	412,000	444,000	994,000	905,000	693,000	7,248,000					
Banorte Tramo D - Sendero Sur	NO	2021-06-30	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	74,000	47,000	136,000	303,000	381,000	5,610,000					
Banorte Tramo C - Sendero Obregón	NO	2021-04-06	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	67,000	51,000	131,000	292,000	371,000	4,603,000					
TOTAL					63,266,000	71,924,000	167,494,000	213,369,000	536,189,000	1,494,411,000	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					63,266,000	71,924,000	167,494,000	213,369,000	536,189,000	1,494,411,000	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
AcostCB15	NO	2023-01-01	2023-01-01		90,588,000	86,489,000	194,078,000	221,352,000	251,215,000	1,517,492,000					
TOTAL					90,588,000	86,489,000	194,078,000	221,352,000	251,215,000	1,517,492,000	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					90,588,000	86,489,000	194,078,000	221,352,000	251,215,000	1,517,492,000	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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]
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
Varios	NO	2023-01-01	2023-01-01		23,566,000										
TOTAL					23,566,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					23,566,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					177,420,000	158,413,000	361,572,000	434,721,000	787,404,000	3,011,903,000	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	132,237,000	2,257,279,000	0	0	2,257,279,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	132,237,000	2,257,279,000	0	0	2,257,279,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	132,237,000	2,257,279,000	0	0	2,257,279,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
Ingresos				
Contratos de arrendamiento y servicios	695,539,000			695,539,000
TOTAL	695,539,000	0	0	695,539,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No se realizó contrataciones de instrumentos financieros derivados nuevos.

Ningún Instrumento Financiero derivado tiene llamadas de margen específicas.

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

En Miles de pesos mexicanos

	2T23	2022	2021
Instrumentos financieros derivados			
Neto	91,764	113,470	62,264
Activo Circulante	22,485	-	-
Activo No Circulante	69,279	113,470	62,689
Pasivo Circulante	-	-	-
Pasivo No Circulante	-	(0)	(425)
Total Pasivo	(7,313,487)	(7,628,309)	(7,919,553)
Derivados/Pasivo Total	-1.5%	-1.5%	-0.8%

Todos los derivados con los que cuenta la compañía al 1Q22, corresponden a coberturas de tasa de interés para la Deuda contratada. La tabla excluye los Títulos Opcionales por 42.3mdp que se toman en cuenta en Estados Financieros.

La tabla a continuación lista las operaciones financieras derivadas extrabursátiles (over the counter) que ha celebrado Acosta Verde y que se encuentran vigentes al 30 de junio del 2023:

Montos en miles de pesos mexicanos

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del instrumento	Monto Ncional Al 30Jun23	Valor del activo subyacente Al 30Jun23	Valor razonable + GAV Recibe / - GAV Paga Al 30Jun23	Vencimiento Fecha / Año	Colateral / Líneas de Crédito / Garantías	Posición
SWAP CIB/2364	Cobertura de Tasas de Interés	264,078	TIIE 28 11.49%	16,179	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2368	Cobertura de Tasas de Interés	224,678	TIIE 28 11.49%	21,147	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.40%
SWAP CIB/2369	Cobertura de Tasas de Interés	309,730	TIIE 28 11.49%	13,709	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2370	Cobertura de Tasas de Interés	302,206	TIIE 28 11.49%	18,244	16-dic-24	Fid. de Garantía F2698	Strike: 5.96%
CAP CIB/2499	Cobertura de Tasas de Interés	275,614	TIIE 28 11.49%	8,625	15-feb-24	NA	Strike: 6.5%
CAP CIB/2629	Cobertura de Tasas de Interés	206,413	TIIE 28 11.49%	7,730	15-abr-24	NA	Strike: 6.5%
CAP CIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	330,983	TIIE 28 11.49%	6,130	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 8.5%
FLOORCIB/3271	Cobertura de Tasas de Interés	330,983	TIIE 28 11.49%	-0	15-feb-24	Fid. de Garantía F4020	Strike: 5.25%

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	13,000	13,000
Saldos en bancos	2,534,244,000	3,414,045,000
Total efectivo	2,534,257,000	3,414,058,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,534,257,000	3,414,058,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	20,190,000	20,049,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,091,000	5,145,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	2,223,000	1,705,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	23,504,000	26,899,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	72,717,000	72,746,000
Total terrenos y edificios	72,717,000	72,746,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	39,422,000	38,895,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	112,139,000	111,641,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	14,768,300,000	14,333,500,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	116,506,000	49,852,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	14,884,806,000	14,383,352,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	5,660,000	3,988,000
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	5,660,000	3,988,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	6,032,000	4,360,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	23,566,000	11,528,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	16,347,000	14,053,000
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	16,347,000	14,053,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	2,455,000	2,281,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	3,283,000	4,290,000
Otras cuentas por pagar circulantes	273,084,000	226,216,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	318,735,000	258,368,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	135,190,000	131,680,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	177,077,000	166,390,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	4,423,000
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	312,267,000	302,493,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	145,945,000	81,693,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	145,945,000	81,693,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,411,463,000	2,837,685,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,184,137,000	2,269,167,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	46,656,000
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	4,595,600,000	5,153,508,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,153,000)	(2,153,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
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)	(117,096,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	18,468,575,000	18,782,471,000
Pasivos	7,313,487,000	7,684,086,000
Activos (pasivos) netos	11,155,088,000	11,098,385,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	2,806,331,000	3,608,367,000
Pasivos circulantes	648,478,000	578,200,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,157,853,000	3,030,167,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-06-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-06-30	Trimestre Año Actual 2023-04-01 - 2023-06-30	Trimestre Año Anterior 2022-04-01 - 2022-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	33,962,000	31,291,000	17,239,000	16,155,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	661,577,000	556,843,000	343,447,000	282,577,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	695,539,000	588,134,000	360,686,000	298,732,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	49,645,000	18,128,000	10,871,000	9,857,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	94,556,000	156,913,000	58,000	133,039,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	55,057,000	(121,000)	22,086,000
Otros ingresos financieros	76,710,000	3,665,000	51,452,000	3,177,000
Total de ingresos financieros	220,911,000	233,763,000	62,260,000	168,159,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	286,445,000	239,435,000	137,996,000	123,022,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	440,884,000	249,578,000	142,155,000	134,351,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	84,212,000	0	52,686,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	10,188,000	9,738,000	5,134,000	4,887,000
Total de gastos financieros	821,729,000	498,751,000	337,971,000	262,260,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	62,799,000	45,557,000	33,814,000	26,753,000
Impuesto diferido	48,992,000	13,455,000	27,930,000	8,442,000
Total de Impuestos a la utilidad	111,791,000	59,012,000	61,744,000	35,195,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

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

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

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

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

Nota 1 - Información general:

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

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

	% de tenencia	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora San Roque, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Fundadores, S. A. de C. V.	100	100
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100
Corporativo AV, S. de R. L. de C. V.	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/2364	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2368	75.26	75.26
Fideicomiso Irrevocable CIB/2369	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2370	75.60	75.60
Fideicomiso Irrevocable CIB/2499	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2629	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2799	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3271	40	40
Fideicomiso Irrevocable CIB/3401	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3751	100	100

Al 30 de junio de 2023, las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

- El 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó en su totalidad el crédito que tenía contratado con Banco Sabadell, el pago total fue de \$376,949 el cual incluyó el pago de capital e intereses (véase Nota 6).
- El 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó en su totalidad el crédito que tenía contratado con Inversiones e Inmuebles Control, S. A., el pago fue por un total de \$50,526, el cual incluyó el pago de capital e intereses (véase Nota 6).
- El 27 de marzo de 2023, la Compañía decretó el pago de dividendos extraordinarios por \$125,000, los cuales se pagaron el 12 de abril de 2023 (Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2022 la transacción más relevante es que se llevaron a cabo negociaciones sobre la deuda con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte) a fin de asegurar el cumplimiento de los indicadores financieros comprometidos actuales y proyectados y con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple (Banco Sabadell) se obtuvieron dispensas para el incumplimiento de indicadores financieros comprometidos, según se describe en la Nota 6.

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.

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 26 de julio 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 2022:

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 2022, 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.

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. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

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

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

a. Riesgo de mercado: tasa de interés

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

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

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés sobre una base dinámica. Varios escenarios son simulados, tomando en consideración el refinanciamiento, renovación de posiciones existentes, financiamiento y

cobertura alternativos. Con base en estos escenarios, la Compañía calcula el impacto en el resultado anual de un cambio en la tasa de interés definida por cada simulación, utilizando el mismo cambio en la tasa de interés para todas las monedas. Los escenarios se producen solo para pasivos que representan las posiciones principales que generan los intereses más altos.

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía al 30 de junio de 2023 y 2022, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 6.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, si la TIIE a 28 días se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%) manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera desfavorable en los resultados integrales por \$13,778 y \$15,250, respectivamente.

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

b. Riesgo de moneda extranjera: tipo de cambio

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Compañía mantuvo efectivo en bancos por US\$132,237 y US\$153,794, respectivamente, el cual generó exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

Al 30 de junio de 2023 y 2022 si el tipo de cambio del peso frente al dólar norteamericano se hubiera devaluado / revaluado en \$1 peso por dólar manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera favorable / desfavorable en los resultados integrales por \$132,237 y \$153,794, respectivamente.

c. Riesgo crediticio

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

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 30 de junio de 2023 y 2022.

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la provisión de deterioro fue de \$14,235 y \$19,114, respectivamente.

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

Riesgo de liquidez

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

A continuación se presentan los flujos de efectivo proyectados y los desembolsos de pasivos financieros incluidos en el estado de situación financiera, en la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago:

Al 30 de junio de 2023	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 255,936				
Deuda financiera	92,344	\$ 65,556	\$ 153,493	\$ 699,675	\$ 2,773,790
Pasivo por arrendamiento	4,767	4,725	9,409	37,770	583,579
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	104,806	-
Certificados bursátiles fiduciarios	96,378	89,079	177,890	837,077	2,111,514
	<u>\$ 449,425</u>	<u>\$ 159,360</u>	<u>\$ 340,782</u>	<u>\$ 1,679,328</u>	<u>\$ 5,468,883</u>

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

Administración del capital

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

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

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

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

La razón de apalancamiento al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fue como sigue:

	Nota	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Total préstamos	6	\$ 2,546,653	\$ 3,020,444
Deuda Fideicomiso 2284	6	2,361,214	2,435,557
Menos: Efectivo restringido		(144,098)	(157,499)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(2,534,257)</u>	<u>(3,414,058)</u>
Deuda neta		2,229,512	1,884,444
Total capital contable		<u>11,155,088</u>	<u>11,098,385</u>
Total capital y deuda		\$ <u>13,384,600</u>	\$ <u>12,982,829</u>
Razón de apalancamiento		<u>17%</u>	<u>15%</u>

Nota 4 - Partes relacionadas:

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los periodos terminados el 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar
Partes relacionadas circulantes		
Afiliadas:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 518	\$ 4,572
Accionistas	573 ^{a)}	573 ^{a)}
Total circulante	\$ <u>1,091</u>	\$ <u>5,145</u>

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	30 de junio de	
	2023	2022
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 23	\$ 71

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:

La Compañía mantiene en desarrollo el centro comercial Sendero Ensenada, el cual la Administración evaluó y reactivó su construcción durante el segundo trimestre de 2023. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las construcciones en proceso se integran como sigue:

	2023	2022
Fideicomiso 3401 "Sendero Ensenada"	\$ 116,506	\$ 49,852

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2022	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 30 de junio de 2023
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,168,800	\$ -	\$ -	\$ 39,000	\$ 1,207,800
Sendero San Luis ^(a)	1,048,800	-	-	25,300	1,074,100
Sendero Juárez ^(a)	657,600	-	-	21,900	679,500
Sendero Las Torres ^(a)	885,800	-	-	34,900	920,700
Sendero Ixtapaluca ^(a)	927,600	-	-	34,500	962,100
Sendero Escobedo ^(a)	745,400	-	-	16,900	762,300
Sendero Apodaca ^(a)	920,400	-	-	32,500	952,900
Sendero Periférico ^(a)	596,600	-	-	16,300	612,900
Sendero San Roque	129,900	-	-	4,900	134,800
Fideicomiso 2364	896,000	-	-	23,400	919,400
Fideicomiso 2368	901,800	-	-	26,000	927,800
Fideicomiso 2369	676,600	-	-	24,900	701,500
Fideicomiso 2370	1,192,900	-	-	41,600	1,234,500
Fideicomiso 2499	731,400	-	-	15,700	747,100
Fideicomiso 2629	646,500	-	-	16,900	663,400
Fideicomiso 2799	874,500	-	-	40,600	915,100
Fideicomiso 3271	879,500	-	-	20,600	900,100
Fideicomiso 3401	146,200	-	-	900	147,100
Terreno Reynosa ^(b)	253,500	-	-	(2,200)	251,300
Terreno Matamoros ^(c)	22,700	-	-	200	22,900
Terreno Santa Catarina ^(d)	31,000	-	-	-	31,000
Valor neto	\$ 14,333,500	\$ -	\$ -	\$ 434,800 ⁽¹⁾	\$ 14,768,300

(1) Los supuestos significativos utilizados al 30 de junio de 2023 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 2021	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2022
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,125,500	\$ -	\$ -	\$ 43,300	\$ 1,168,800
Sendero San Luis ^(a)	1,014,500	-	-	34,300	1,048,800
Sendero Juárez ^(a)	625,100	-	-	32,500	657,600
Sendero Las Torres ^(a)	848,600	-	-	37,200	885,800
Sendero Ixtapaluca ^(a)	892,400	-	-	35,200	927,600
Sendero Escobedo ^(a)	713,600	-	-	31,800	745,400
Sendero Apodaca ^(a)	863,100	-	-	57,300	920,400
Sendero Periférico ^(a)	554,700	-	-	41,900	596,600
Sendero San Roque	128,100	-	-	1,800	129,900
Fideicomiso 2364	833,200	-	-	62,800	896,000
Fideicomiso 2368	867,300	-	-	34,500	901,800
Fideicomiso 2369	653,800	-	-	22,800	676,600
Fideicomiso 2370	1,096,900	-	-	96,000	1,192,900
Fideicomiso 2499	701,600	-	-	29,800	731,400
Fideicomiso 2629	631,400	-	-	15,100	646,500
Fideicomiso 2799	841,700	-	-	32,800	874,500
Fideicomiso 3271	865,400	-	-	14,100	879,500
Fideicomiso 3401	144,100	-	-	2,100	146,200
Terreno Reynosa ^(b)	249,600	-	-	3,900	253,500
Terreno Matamoros ^(c)	22,600	-	-	100	22,700
Terreno Santa Catarina ^(d)	29,300	-	-	1,700	31,000
Valor neto	\$ 13,702,500	\$ -	\$ -	\$ 631,000 ⁽¹⁾	\$ 14,333,500

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 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 tres terrenos de uso indeterminado ubicados en el Municipio de Matamoros, Tamaulipas:

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

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

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

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

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

La Compañía estima que los pagos mínimos que recibirá por rentas futuras a cobrar con relación a los contratos de arrendamientos operativos vigentes al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 513,130	\$ 1,007,966
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,415,352	1,395,916
Plazos vigentes mayores a 3 años	2,049,824	1,837,918

Nota 6 - Deuda:

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales. a)	\$ 2,361,214	\$ 2,435,557
Préstamo con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte), los intereses se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el período que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE 28 días más 2.5 puntos porcentuales. El pago del principal y los intereses se realizan de manera mensual y el vencimiento es en agosto de 2031.	2,546,653	2,591,194
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 19 octubre 2017, con vencimiento en octubre de 2027 a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	-	50,928
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 18 de diciembre de 2018, con vencimiento el 20 de diciembre de 2023 a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	-	150
Contrato de crédito con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, firmado el 4 de junio de 2018, los intereses ordinarios se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el período que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la tasa TIIE a 28 días más el margen aplicable, el pago del principal y los intereses se realizarán de manera mensual y el vencimiento es en abril de 2025.	-	378,172
Total deuda	4,907,867	5,456,001
Porción de deuda circulante	(312,267)	(302,493)
Deuda no circulante	\$ 4,595,600	\$ 5,153,508

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

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

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

Los contratos de crédito establecen determinadas condiciones de hacer y no hacer, referentes a venta de activos, inversiones de capital, financiamientos adicionales y prepagos de deuda, así como la obligación de mantener algunos indicadores financieros específicos de manera mensual (razones de apalancamiento financiero y de cobertura de intereses), que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado, podría dar lugar al vencimiento anticipado del crédito. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, excepto por lo que se menciona a continuación, la Compañía ha cumplido con estas condiciones.

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

Al 30 de junio de 2023 y 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.

Al 30 de junio de 2023 la Compañía presenta un incumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda en el CIB/3271 (Santa Catarina). Se tiene un incumplimiento de DSCR mínimo de 1.25x pero la Compañía cuenta con un waiver por parte del Banco Banorte con vencimiento en agosto de 2023.

El CIB/2799 (Mexicali) mantenía un préstamo con Banco Sabadell, el cual el 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó anticipadamente en su totalidad el préstamo por un importe de \$376,949, el pago incluye \$3,913 de intereses generados a la fecha del pago.

El 15 de marzo de 2023, la Compañía liquidó anticipadamente el crédito que tenía con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V. por un importe de \$50,526, el pago incluye \$2,656 de intereses generados a la fecha del pago.

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

	<u>Efectivo</u>	<u>Efectivo restringido</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Emisión Fid 2284</u>	<u>Gastos de emisión</u>	<u>Deuda neta</u>
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,414,058	\$ 157,499	\$ (3,020,446)	\$ (2,451,159)	\$ 15,602	\$ (1,884,446)
Pago de préstamos	-	-	473,920	75,010	-	548,930
Fineño del año	(1,226,129)	(13,401)	-	-	-	(1,239,530)
Variación en tipo de cambio	346,328	-	-	-	-	346,328
Otros cambios (e)	-	-	(129)	792	(1,459)	(796)
Saldo final al 30 de junio de 2023	<u>\$ 2,534,257</u>	<u>\$ 144,098</u>	<u>\$ (2,546,653)</u>	<u>\$ (2,375,357)</u>	<u>\$ 14,143</u>	<u>\$ (2,229,512)</u>

	Electivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,554,457	\$ 133,866	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,865)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)
Pago de préstamos e intereses	-	-	92,742	136,022	-	228,764
Fijación del año	(325,311)	23,634	-	-	-	(301,677)
Variación en el tipo de cambio	184,902	-	-	-	-	184,902
Otros cambios (a)	-	-	(4,162)	484	(3,075)	(6,753)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,414,058	\$ 157,499	\$ (3,020,444)	\$ (2,451,159)	\$ 15,602	\$ (1,884,444)

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

La porción a largo plazo de la deuda al 30 de junio de 2023 tiene los siguientes vencimientos:

2025	\$ 365,754
2026	496,979
2027 en adelante	<u>3,732,867</u>
	\$ 4,595,600

Nota 7 - Capital contable:

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Compañía no tuvo cambios en el capital social.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 27 de marzo de 2023, se discutió y aprobó el pago de dividendos extraordinarios por la cantidad de \$125,000, mismos que se pagaron en una sola exhibición el 12 de abril de 2023.

La estructura del capital social de la Compañía al 30 de junio de 2023 es la siguiente:

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

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

Por los periodos que terminaron el 30 de junio de 2023 y 2022 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$14,398 y \$13,955, respectivamente, en efectivo.

Al 30 de junio de 2023 la Compañía recibió aportaciones de Fideicomitentes-Fideicomisarios por \$6,600.

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

Nota 8 - Impuestos a la utilidad diferidos:

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos a la utilidad diferidos por los períodos terminados el 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Al 1 de enero	\$ (1,717,015)	\$ (1,658,050)
Cargo a resultados	(48,992)	(58,990)
Crédito a otro resultado integral	-	25
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022	<u>\$ (1,766,007)</u>	<u>\$ (1,717,015)</u>

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 30 de junio de 2023, que incluyen montos significativos de pérdidas fiscales para amortizar en el futuro, se han basado en escenarios de proyección de utilidades fiscales futuras. En caso de cambios en estos supuestos de utilidades fiscales futuras los activos reconocidos pudieran ser ajustados.

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el período de tres meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 es de 37% y 18%, respectivamente.

Nota 9 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 30 de junio de 2023 y 2022 y por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022, se integran como sigue:

	<u>1 de enero al 30 de junio de</u>		<u>1 de abril al 30 de junio de</u>	
	2023	2022	2023	2022
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	128,970	132,629	49,426	45,258
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	19,533	26,610	6,338	15,972
Arrendamientos	3,611	5,041	1,767	5,006
Depreciación y amortización	14,272	13,731	7,159	6,767
Proyectos de construcción	13,931	11,109	6,960	5,573
Mantenimiento	44,729	47,157	21,411	23,409
Gastos de oficina	3,629	3,585	1,720	2,321
Impuestos y derechos	199	2,602	140	120
Multas y recargos	-	69	-	62
Gastos varios	663	676	322	350
Gastos de personal	232	298	122	179
Gastos de viaje	1,683	2,233	1,144	1,493
Deterioro de cuentas por cobrar	1,365	349	132	(993)
Total	<u>\$ 232,817</u>	<u>\$ 246,089</u>	<u>\$ 96,631</u>	<u>\$ 105,517</u>

Nota 10 - Gastos e ingresos financieros:

Al 30 de junio de 2023 y 2022 y por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022 los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	1 de enero al 30 de junio de		1 de abril al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (285,081)	\$ (236,358)	\$ (137,996)	\$ (121,796)
Intereses pagados a personas morales	(1,365)	(2,344)	-	(1,226)
Instrumentos financieros	(21,706)	-	(19,140)	-
Intereses por instrumentos financieros	-	(733)	-	-
Warrants	(62,506)	-	(33,546)	-
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(10,187)	(9,738)	(5,134)	(4,887)
Pérdida cambiaria	(440,884)	(249,578)	(142,155)	(134,351)
Total de gastos financieros	(821,729)	(498,751)	(337,971)	(262,260)
Ingresos financieros:				
Intereses cobrados a partes relacionadas	23	71	-	36
Ingresos por intereses	-	46	-	25
Ingresos por rendimientos	49,623	18,011	10,871	9,796
Ingresos por rendimientos de bonos	30,694	-	26,624	-
Instrumentos financieros	-	55,057	(121)	22,086
Intereses por instrumentos financieros	46,015	3,665	24,828	3,177
Utilidad cambiaria	94,556	156,913	58	133,039
Total de ingresos financieros	220,911	233,763	62,260	168,159
Gastos financieros, neto	\$ (600,818)	\$ (264,988)	\$ (275,711)	\$ (94,101)

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Compañía mantiene los siguientes activos monetarios:

	2023		2022	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	\$ 132,237	\$ 2,257,279	\$ 153,794	\$ 3,073,520
	<u>132,237</u>	<u>\$ 2,257,279</u>	<u>153,794</u>	<u>\$ 3,073,520</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 30 de junio de 2023 y hasta el 26 de julio de 2023 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes adicionales a los revelados en las notas que afectaran a los mismos.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2023

San Pedro Garza García, México a 27 de julio 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 segundo trimestre de 2023 ("2T23").

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 del 2T23, el portafolio de Plazas Sendero continúa mejorando el desempeño de sus principales indicadores operativos en comparación con el año anterior.
- Acosta Verde reportó 442,053 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades, al cierre del 2T23, con una tasa de ocupación de 93.8%, 1.5 p.p. por encima del 92.3% reportado al cierre de 2T22.
- Al 30 de junio de 2023, la afluencia fue de aproximadamente 27.3 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 94% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019, así mismo presentó un incremento de 12% en comparación con el 2T22.
- Al cierre del 2T23, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.1 millones de vehículos, 9% superior al 2T22 cuando se registraron 5.6 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 3.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el segundo trimestre de 2023, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.
- En el mes de junio, se llevó a cabo la apertura de Cinépolis Sendero Santa Catarina, lo que resultó en un notable aumento de la afluencia de visitantes a dicho centro comercial.
- Durante el 2T23 la Compañía reinició el desarrollo de Sendero Ensenada, con el cual se reforzará la presencia de Plaza Sendero en la región noroeste del país. El desarrollo avanza según lo planeado y se espera su apertura en marzo de 2024.
- En materia ASG, seguimos comprometidos con la transparencia en nuestras operaciones hacia nuestros principales grupos de interés. Durante el mes de junio dimos respuesta al cuestionario homologado de la AMAFORE y la Bolsa Mexicana de Valores, donde presentamos los resultados de indicadores ASG de la Compañía correspondientes al ejercicio 2022.

Financieros

- Durante el segundo trimestre de 2023, el NOI⁽¹⁾ base flujo alcanzó Ps. 317,582, representando un incremento del 19% en comparación con los Ps. 266,047 registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen de NOI para el segundo trimestre de 2023 fue del 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 2T23 ascendieron a Ps. 343,447, lo que representa un incremento del 22% en comparación con el 2T22.

- El EBITDA Operativo para el 2T23 alcanzó los Ps. 276,277, reflejando un incremento del 36% en comparación con el mismo trimestre del año 2022. El margen de EBITDA operativo para el 2T23 fue del 75%.
- El 21 de Junio 2023, Fitch Ratings subió la calificación de los certificados bursátiles ACOSTCB 15 a AAA desde AA+. La perspectiva se modificó a Estable desde Positiva. El alza en la calificación refleja la mejora observada en el desempeño de acuerdo con la perspectiva de la última revisión y la fortaleza del flujo de caja de las propiedades. Desde 2021, la cobranza se recuperó hasta alcanzar los niveles previos a la pandemia de coronavirus, además ha mostrado un crecimiento gradual y sostenible acorde con la calidad del portafolio que permite incrementos en el precio de renta, una baja rotación de inquilinos y riesgo de renovación bajo.

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

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

Resumen de políticas contables significativas:

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

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 2022, 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.

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. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	125,000,000
---	-------------

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	2.08
--	------

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

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

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

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