



ACOSTAVERDE[®]

INFORME ANUAL 2021

ÍNDICE

04

Carta a los Accionistas.

06

Perfil.

Acerca de
Unidades de Negocio
Historia
Eventos Relevantes 2021

14

Sendero.

Concepto Sendero
Propiedades
Presencia Geográfica
Principales Arrendatarios
Principales Métricas Operativas
Contribución Económica

32

2021 en números.

Resumen del Estado de Resultados
Métricas Financieras
Resumen del Balance General

36

Compromiso ASG.

Grupo Acosta Verde
Estrategia ASG
Ambiental
Social

42

Gobierno Corporativo.

Estructura Accionaria
Estructura Corporativa
Consejo de Administración
Comités
Equipo Directivo
Ética

52

Informe del Auditor.

Opinión
Estados Financieros
Notas a los Estados Financieros

124

Contraportada.

Datos del contacto



CARTA A LOS ACCIONISTAS

Estimados Inversionistas,

Les saludo esperando que ustedes y sus familias estén muy bien.

El 2021 representó un año de recuperación para la economía mexicana y los diversos sectores que la componen, el brote mundial de COVID-19 a principios del 2020 puso en jaque a muchos negocios al alterar por completo el estilo de vida y los hábitos de consumo de las personas, obligándolos a adaptarse a las nuevas tendencias para poder subsistir. En Acosta Verde no fuimos ajenos.

Fieles a nuestra esencia, encaramos este reto como una oportunidad y reenfoquemos nuestra visión a la altura de la nueva realidad que estamos viviendo, cumpliendo exitosamente los siguientes objetivos: i) complementamos las plazas con más giros comerciales y servicios solicitados por nuestros visitantes; ii) a finales de 2020 lanzamos y continuamos desarrollando nuestro *showroom* online exclusivo SenderoEnCasa.com, para que nuestros inquilinos expongan sus artículos disponibles, fomentando con ello el comercio híbrido (*in situ y online*); y, iii) fortalecimos aún más la relación con nuestros socios comerciales al brindarles el apoyo necesario para transitar por esta retadora coyuntura, en lo que se reestablecía la confianza de la gente para volver a sus segundos hogares, las plazas Sendero. Lo anterior, es prueba de la resiliencia del concepto Sendero, así como de la creatividad y compromiso del equipo para estar constantemente buscando alternativas que hagan regresar a nuestros visitantes confiando en que encontrarán todo lo que necesitan en un ambiente seguro.

Nada de esto hubiera sido posible sin el constante esfuerzo, dedicación y compromiso que tiene nuestro equipo de colaboradores. Sin duda, el pilar más fuerte en la estrategia de Grupo Acosta Verde es el talento de nuestra gente. El bienestar de nuestra gente, la constante capacitación y su desenvolvimiento profesional hacen que cada día esos obstáculos que se presentan en el entorno se enfrenten con una actitud positiva, creativos a resolver las adversidades y, sobre todo, un amor a la camiseta de Acosta Verde. Sin temor a equivocarme, contamos con el mejor equipo de colaboradores en el país y esto es gracias a una arraigada cultura empresarial.

En este sentido, el avance del Plan Nacional de Vacunación ha favorecido una operación más normalizada para nuestros centros comerciales, brindado a su vez una mayor estabilidad a nuestros inquilinos quienes prácticamente ya reanudaron sus actividades en su totalidad (incluyendo los negocios más afectados como cines, restaurantes, gimnasios y

entretenimiento). Esta estabilidad operativa se refleja en los 88.0 millones de visitantes que acudieron a Sendero durante 2021, cifra 34% mayor a lo reportado en 2020 y que equivale a un 80% de los 109 millones de visitantes de 2019. Además, logramos una efectividad de cobranza de 100% durante el año y como punto más importante es ver que las ventas de nuestros socios comerciales durante el último trimestre del año fueron superiores a las del 4T19.

Como se puede apreciar, nuestra campaña *¡Seguro vienes más!* fungió y continúa fungiendo como un motor esencial con la que, a través del refuerzo constante de nuestros protocolos de seguridad y la publicidad orientada a promover las Plazas Sendero como entornos seguros, animamos a las personas a visitarnos y regresar a nuestros *Senderos*. Vale la pena subrayar que las medidas de sanidad implementadas (mismas que permanecerán el tiempo que sea necesario) no son exclusivas para las áreas comunes, pues continuamente nos aseguramos de que los arrendatarios y colaboradores estén alineados a nuestras regulaciones internas y a los diversos mandatos emitidos por las autoridades de cada entidad donde tenemos presencia.

Adicionalmente, y como prueba del compromiso que tenemos con el bienestar de nuestras comunidades, me enorgullece mencionar que, durante gran parte del año, varias de nuestras Plazas Sendero fueron habilitadas como centros para la vacunación contra COVID-19, recibiendo a cientos de miles de personas para la aplicación de las vacunas en los estados de Sinaloa, Baja California, Sonora y Nuevo León.

Es en este último estado donde, en marzo de 2021, incorporamos a nuestro portafolio operativo más de 34,000 m² de área bruta rentable (“ABR”) con la inauguración de Plaza Sendero Santa Catarina (el centro comercial #44 en la historia de Acosta Verde), el cual seguramente se convertirá en la segunda casa de un gran porcentaje de la población del poniente de la zona metropolitana de Monterrey.

Cabe recordar que dicha apertura estaba programada para el año 2020, y que por motivos de la pandemia se tuvieron que suspender las actividades de desarrollo. No obstante, al evaluar el avance tanto de obra como de comercialización del ABR, se decidió reanudar la construcción de este inmueble una vez que las condiciones sanitarias nos lo permitieron.

Por otro lado, la construcción de Plaza Sendero Ensenada en Baja California se mantiene en pausa hasta que la incertidumbre relacionada con el COVID-19 se disipe y se pueda asegurar un desempeño operativo dentro de los umbrales mínimos característicos de la marca.

Sin embargo, aunque las actividades de desarrollo se encuentran detenidas por tiempo indeterminado, Acosta Verde cuenta con un balance muy sólido que le permitirá aprovechar oportunidades que eventualmente pudieran surgir, por lo que constantemente sondeamos opciones acrecientes de inversión, con el fin de expandir el portafolio actual e incrementar la rentabilidad de la Empresa. ¡Pronto tendrán noticias más detalladas!

Ante este contexto, y para brindar un mayor color sobre nuestro desempeño, en 2021 nuestros resultados fueron los siguientes:

- Los ingresos totales ascendieron a Ps.1,163 millones, un incremento anual de 9%.
- El NOI totalizó Ps.943 millones, 37% arriba de lo reportado en 2020, manteniéndose en 87% de margen.
- El EBITDA operativo se ubicó en Ps.702 millones, presentando un decremento (2%) contra su comparativo anual.
- En cuanto al resultado del ejercicio, pasamos de una pérdida neta de Ps.404 millones en 2020 a una utilidad neta de Ps.870 millones en este periodo.
- El ABR en operación presentó una expansión de 8% vs. 2020.
- Al cierre de año, la tasa de ocupación total se ubicó en 90.7%. Por razones conocidas, vale la pena comentar que en el año se rescindieron de 4 de los 6 contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con FAMSA; lo anterior representó una caída en ocupación de -10,000 m² de ABR, lo cual implica aproximadamente un 2.5% del total del portafolio. A pesar de haber sido una decisión muy difícil, se convirtió en una oportunidad ya que 2 de los 4 espacios fueron reemplazados durante el 4T21 y estarán abriendo al público en el 2T22. En el 1T22 realizamos negociaciones exitosas para el reemplazo de los dos contratos restantes. Esto habla del apetito de nuestros socios comerciales de crecer con Sendero en donde además, tendremos diferentes giros comerciales que nos piden los visitantes, dándole una renovada frescura a las plazas.

Al comparar los resultados actuales con aquellos previos a la pandemia de COVID-19, podemos constatar el aminorado pero persistente impacto que ésta ha tenido en nuestras operaciones y en la economía de nuestros inquilinos y visitantes. No obstante, observamos con optimismo cómo poco a poco hemos avanzado en el Sendero de la recuperación, del cual no cabe duda saldremos reforzados como un Grupo sólido, con la capacidad de influir positivamente en las comunidades donde está presente, tal y como hacemos frecuentemente mediante las acciones en materia ambiental, social y de gobernanza (“ASG”) que llevamos a cabo.

En este respecto, en adición a las ya tradicionales actividades que realizamos para favorecer al medio ambiente (campañas de arborización, reciclaje de cartón, reciclaje de agua, cuidado de grasas, entre otros) y ayudar a nuestra comunidad (los colaboradores, yo incluido, visitamos instituciones como orfanatos, hospitales y

asilos para apoyar en lo que nos sea posible), así como a la ya mencionada contribución al Plan Nacional de Vacunación, durante este 2021, trabajamos activamente en robustecer nuestro enfoque de Sostenibilidad, dando pasos agigantados para la consecución de este objetivo.

Ahondando en lo anterior, a mediados del año publicamos nuestro primer Informe Anual de Sostenibilidad 2020, mismo que se preparó en conformidad con los estándares GRI (marco de referencia líder en la elaboración de este tipo de reportes), así como aplicando las recomendaciones de otros organismos pertinentes.

Para poder llevar a cabo dicho Informe, Acosta Verde realizó su primer estudio de materialidad, para el cual entrevistó a una muestra representativa de sus grupos de interés, en conjunto con una investigación interna, para identificar los temas más relevantes que afectan el desempeño de la Compañía. Finalmente, con base en estos temas materiales identificados, formalizamos 4 ejes clave para diseñar nuestro Plan Estratégico de Sostenibilidad, los cuales pueden conocer a detalle en la sección ASG de este Informe. Confiamos firmemente en que con estas iniciativas nos erigiremos como un referente para la Sostenibilidad dentro de las industrias de desarrollo y servicios de bienes raíces de las cuales formamos parte.

Para cerrar, aprovecho este espacio para expresar mi profundo agradecimiento a nuestros colaboradores (formados en su mayoría en nuestras “fuerzas básicas”), pues es en su pasión, sentido de la responsabilidad, capacidad de adaptación y actitud de servicio, donde Acosta Verde mantiene su principal activo. Seguiremos priorizando en todo momento la salud de nuestro equipo y de nuestros visitantes, con el fin de continuar ofreciendo una experiencia de alta calidad a las millones de familias mexicanas que acuden a Sendero por entretenimiento o para satisfacer sus necesidades de consumo y servicios. Recordemos que ¡a Sendero Seguro Vienes más!

Muchas gracias por su confianza, estamos seguros de que lo mejor está por venir.

Atentamente.

Jesús A. Acosta Castellanos

DIRECTOR GENERAL DE ACOSTA VERDE

PERFIL

Acerca de

◆ Resumen Ejecutivo

Grupo Acosta Verde es una empresa mexicana dedicada a la planeación, desarrollo, comercialización, operación y administración de centros comerciales comunitarios (*community centers*). Fundada en 1970 por el arquitecto Jesús Acosta Verde, Grupo Acosta Verde se ha posicionado como uno de los principales propietarios de centros comerciales en México.

En sus más de 40 años de trayectoria Acosta Verde ha desarrollado 44 propiedades comerciales, que en su conjunto superan los 1.6 millones de m², en 16 estados de la República Mexicana.

Esta amplia experiencia contribuyó a que, en 2002, Acosta Verde creara su concepto insignia, la marca de plazas comerciales Sendero, un modelo probado de *community centers* que sobresale por sus altos niveles de ocupación y flujo de visitantes, mediante el cual la Compañía se enfoca a satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios en México.

Al cierre de 2021 el portafolio de Acosta Verde estaba conformado por 17 plazas Sendero, distribuidas en 9 estados, primordialmente del norte y centro del país. Asimismo, la Compañía obtiene ingresos por la administración de 4 centros comerciales construidos para terceros y cuenta con una plaza en desarrollo (cuyas actividades de construcción y comercialización se encuentran pausadas hasta que la Administración considere que las condiciones económicas y sanitarias sean adecuadas).

Un importante hito en la historia de Acosta Verde sucedió en 2020 cuando mediante su fusión con Promecap Acquisition Company o "PAC" (entidad extinta), debutó los mercados bursátiles bajo la denominación Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y clave de cotización "GAV", convirtiéndose en la primera empresa en cotizar en el mercado de capitales mexicano como producto de la combinación de negocios con una compañía de propósito especial para la adquisición (*Special Purpose Acquisition Company* o SPAC por sus siglas en inglés).

Con la incorporación de Promecap, Acosta Verde fortaleció aún más su gobierno corporativo, el cual ya contaba con el respaldo de Equity International, reconocida firma internacional de capital privado enfocada en bienes raíces que forma parte de los accionistas de Acosta Verde desde el año 2015.

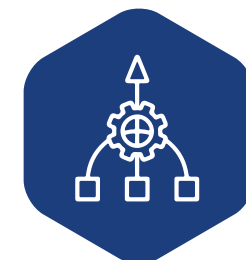
Las oficinas corporativas de Acosta Verde se encuentran en Avenida Pedro Ramírez No. 200-1, Colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, CP 66269 con número telefónico +52 (81) 1001-9800.

◆ Sobre Nosotros

Nos destacamos por nuestro fuerte compromiso de lealtad y sensibilidad hacia nuestros clientes, sean arrendatarios o consumidores. La esencia de nuestro éxito radica en detectar las oportunidades de crecimiento aprovechándolas al máximo para satisfacer las necesidades de mercado, trabajando en equipo con marcas líderes como Soriana, Casa Ley, S-Mart, Merco, Cinépolis, Woolworth, Coppel, Del Sol, Suburbia, Promoda, entre otros.

Desarrollamos centros comerciales manteniéndonos alineados a las exigencias del mercado y a los cambios en los hábitos de consumo de los clientes, agregando elementos fundamentales de entretenimiento y convivencia, para que el "ir de compras" se vuelva una actividad natural, placentera y cómoda para cada uno de nuestros clientes. Asimismo, nos esforzamos constantemente para generar un ambiente agradable de trabajo para los arrendatarios del centro comercial y sus colaboradores.

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



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

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

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



Nuestros valores

1



COLABORACIÓN
Somos una gran familia.

2



PASIÓN
Hacemos nuestro trabajo divertido.

3



INTEGRIDAD
La base de nuestro crecimiento.

4



TALENTO
Aquí estamos los mejores.

5



SENDERISMO
Desarrollamos senderos que llevan al éxito.

Unidades de negocio

Centros comerciales

RENTA DE LOCALES

Nuestras Plazas Sendero se encuentran estratégicamente ubicadas en avenidas importantes de zonas metropolitanas y ciudades secundarias en México (donde existe una sub-penetración de centros comerciales comunitarios), proveen un fácil acceso a los visitantes y la visibilidad del centro comercial. Esto, en conjunto con su composición estratégica de arrendatarios (mezcla de negocios y servicios primordiales aunados a una variedad de alternativas de entretenimiento) y su enfoque en la experiencia de compra (amenidades de primer nivel, realización de eventos, promociones, etc.), garantizan un flujo abundante de visitantes, que favorece a los negocios que rentan un local para crecer de la mano de Acosta Verde.

RENTA DE ÁREAS COMUNES

Incluye toda la capacidad de la plaza de generar ingresos adicionales a los espacios comerciales. Es el ingreso por: estacionamiento, activations publicitarias, espacios publicitarios, renta de espacios de área común para eventos, etc.



ESTACIONAMIENTO

Al cobrar por el uso del estacionamiento, sacamos provecho del alto tráfico vehicular que conlleva la elevada afluencia de visitantes de las Plazas Sendero, generando ingresos adicionales.

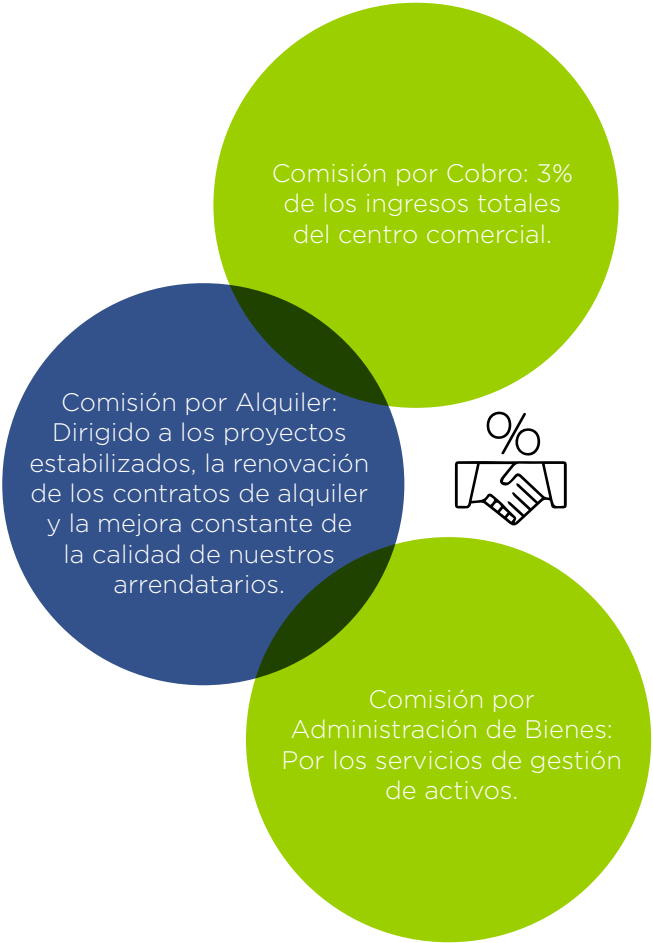
PUBLICIDAD

De la misma forma, capitalizamos el flujo de visitantes al ofrecer a las marcas la oportunidad de anunciarse en el interior o exterior de las plazas, permitiéndoles estar más cerca de sus clientes e influir de una manera más directa en las decisiones de compra de productos o servicios.



Administración de Centros Comerciales

Nuestra amplia trayectoria nos ha llevado a perfeccionar nuestra estrategia de administración de centros comerciales, la cual se caracteriza por ser dinámica, innovadora y enfocada 100% al servicio del cliente.



Con la experiencia de Acosta Verde, reflejada en resultados efectivos y medibles, y la capacidad profesional de nuestro equipo de alta especialización, ofrecemos un servicio integral dirigido a la administración de centros comerciales, contemplando las áreas de seguridad, limpieza, mantenimiento, cuidado de la imagen, finanzas, comercial, mercadotecnia y legal.

Buscamos generar un lugar agradable para comprar y entretener a las familias, brindando un espacio limpio, sano y seguro. Para ello, durante 2021 (y durante el tiempo que sea necesario), continuamos operando bajo las robustas medidas implementadas para proteger a nuestros arrendatarios, colaboradores y visitantes del COVID-19, las cuales fueron diseñadas según los lineamientos otorgados por las autoridades a nivel local, estatal y federal. Dicho protocolo abarca acciones para proteger a los visitantes, arrendatarios y colaboradores en los centros comerciales.

En lo que respecta a nuestra habilidad y experiencia administrando empresas, uno de nuestros mayores casos de éxito es el programa “iRevoluciona tu Sendero!”, desarrollado totalmente por nuestro equipo en 2012, orientado a la enseñanza de técnicas de cierres de ventas y atención al cliente.

Bajo el mismo espíritu, ofrecemos conferencias a nuestros locatarios con el fin de mejorar la atención y el servicio, dando capacitación de forma ordenada y global a todos aquellos que integran nuestros centros comerciales.

Sabemos que el éxito de nuestras plazas depende de la preferencia de los consumidores y satisfacción de nuestros inquilinos, por eso ejecutamos las acciones necesarias para brindarles un espacio cómodo y seguro, así como la mejor experiencia de compra; con la finalidad de incrementar el valor de la empresa y consecuentemente expandir el patrimonio de los accionistas.

Desarrollo de Centros Comerciales

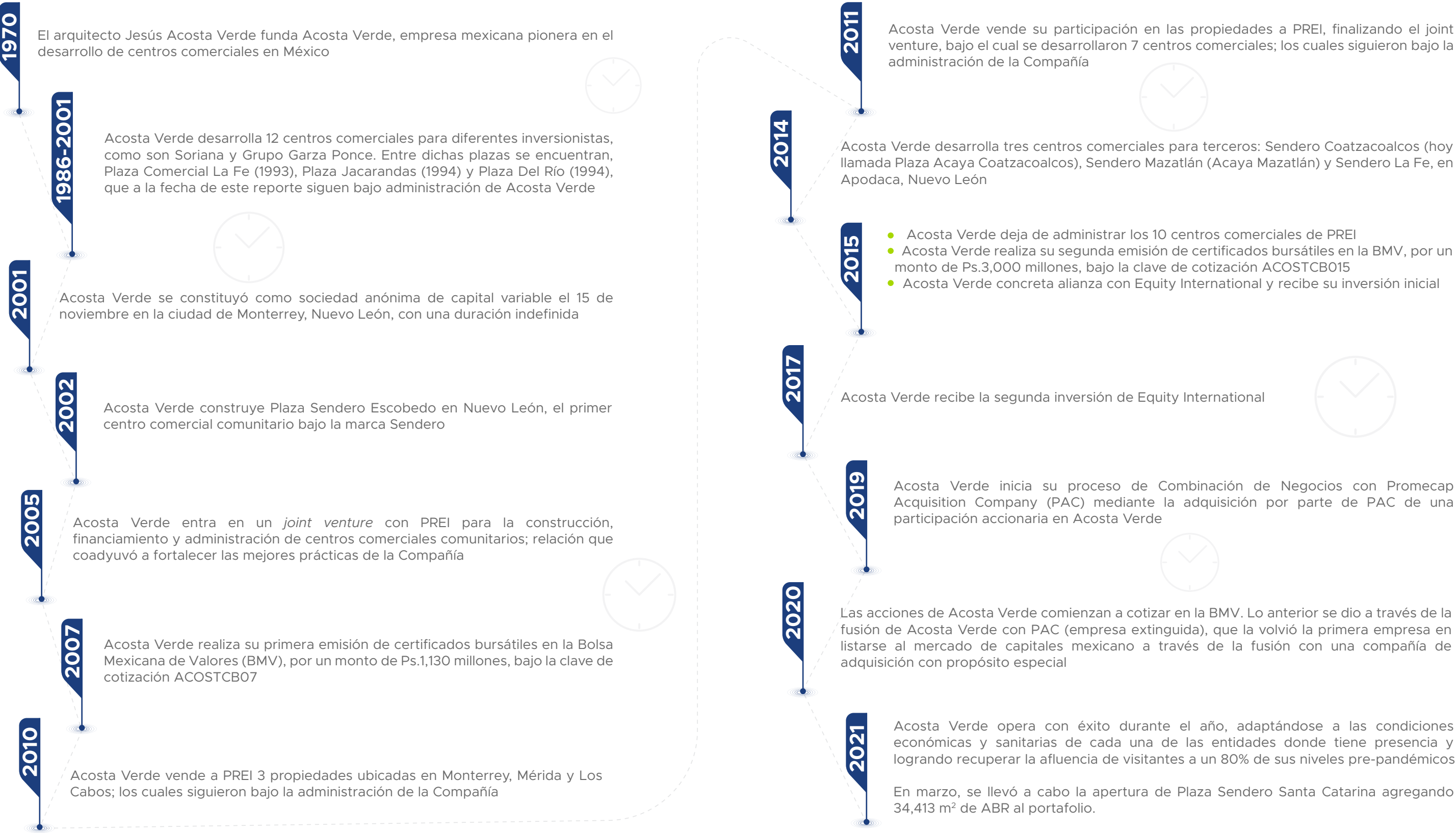
- Comisión por Desarrollo: 8% del costo del terreno y de la Construcción.
- Proceso de Desarrollo: Solo necesitamos 10 meses para desarrollar un centro comercial.
- Comisión por Administración: Primera generación de contratos, el mínimo entre el 5% del valor total del contrato y el equivalente a 3 meses de alquiler.

Para el control en tiempos y costos de desarrollo, se sigue un esquema sumamente parametrizado.

La inversión total alcanza los Ps.700 millones más IVA.

Mediante la búsqueda de terrenos localizados en las áreas objetivo de crecimiento, se pretende apuntalar el crecimiento de las principales anclas.

Historia



Eventos Relevantes

A partir del 30 de abril, haciendo efectiva su reestructura corporativa, la Dirección Comercial de Acosta Verde asumió también las funciones a cargo de la Dirección de Centros Comerciales, con el propósito de mejorar su plataforma de manera eficiente.

El 6 de agosto, gracias a su considerable posición de caja y con la expectativa de crecer vía adquisiciones, Acosta Verde presentó una oferta no vinculante para adquirir el 100% del capital social de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. ("Planigrupo"), empresa desarrolladora de centros comerciales en México. Misma oferta fue reiterada por Acosta Verde el 20 de enero de 2022. Al 28 de marzo de 2022 la asamblea de accionistas de Planigrupo acordó que se continuara el diálogo con Acosta Verde en relación con la oferta antes mencionada y que se continúe con el proceso tendiente a buscar y explorar alternativas de venta de la Sociedad.

EL 23 de noviembre, Acosta Verde finalizó el proceso de canje de títulos opcionales como parte de su fusión con Promecap.



SENDERO

Concepto Sendero

En 2002, con la inauguración de Plaza Sendero Escobedo en el estado de Nuevo León inició el concepto y marca de centros comerciales Sendero, siendo el resultado de los más de 30 años de trayectoria de Acosta Verde en la planeación, desarrollo, operación y administración de centros comerciales comunitarios (*community centers*).

A lo largo de su historia, los niveles de ocupación y volumen de tráfico de visitantes han fungido como los referentes del éxito de las plazas Sendero, destacando por su resiliencia en períodos retadores como la crisis financiera de 2008-2009 y la actual crisis sanitaria a causa de la pandemia de COVID-19.

Para atender las necesidades primarias de los mexicanos, Sendero gira en torno a un concepto de centros comerciales de compras y entretenimiento, donde las tiendas de autoservicio y el complejo de cines ocupan el rol de ancla.

La suma de todo lo anterior ha permitido a Acosta Verde consolidar sólidas y duraderas relaciones con las marcas de más renombre en el país, posicionando el modelo Sendero como una muy atractiva opción para los principales retailers de México.



Ubicación Privilegiada

- Presencia en ciudades primarias y secundarias
- Localizadas en avenidas principales, con alto flujo vehicular, amplia visibilidad y fácil acceso para los visitantes



Enfoque Comercial

- Negocio esencial al satisfacer necesidades de consumo, conveniencia, entretenimiento y servicios
- El mercado objetivo son los segmentos socioeconómicos C y D+
- Ubicación en zonas metropolitanas y en ciudades secundarias en México donde exista una subpenetración de community centers y con tasas de crecimiento poblacional importantes



Experiencia de Compra

- Instalaciones de la más alta calidad
- Eventos, actividades y promociones constantes para estimular el tráfico de visitantes
- Internet gratuito
- Plan de lealtad para incentivar visitas recurrentes



Composición de Arrendatarios

- Monitoreo constante de las últimas tendencias del mercado
- Análisis del comportamiento de la población objetivo
- Oferta adaptada a los resultados de los dos puntos anteriores para satisfacer las necesidades de entretenimiento, convivencia y compras de los visitantes



Características Físicas

- Piso promedio de 35,000 m² en terrenos de aproximadamente 15 hectáreas
- Estructurados, generalmente, de la siguiente manera:
 - 1 supermercado
 - 1 complejo de cines
 - 4-5 tiendas departamentales
 - 2-3 sucursales de bancos
 - 2-4 comercios (departamentos, bancos o restaurantes) en formato independiente (stand alone) en el área de estacionamiento
 - 4-6 restaurantes de forma individual más un área de comida (food court)
 - 100 locales de entretenimiento, ropa, calzado, electrónicos, gimnasios, entre otros

- Aire acondicionado y espacios techados
- Entorno seguro diseñado para satisfacer las necesidades comerciales y de entretenimiento del segmento poblacional medio y medio bajo en México

Layout

A continuación, se muestra la distribución del ABR dentro de las Plazas Sendero y los logotipos de algunos de los arrendatarios que se encuentran dentro de varias o todas las Plazas Sendero:



Estrategia de Operación

- Las tiendas ancla y composición de arrendatarios son los principales catalizadores de desempeño de los centros comerciales
- Enfoque relevante en entretenimiento y esparcimiento, incluyendo entre otros:
 - Arrendatarios con marcas dedicadas al entretenimiento infantil y familiar como parte fundamental de la composición de la oferta que se tiene en el centro comercial
 - Eventos sociales para todas las edades, conciertos con artistas reconocidos y de moda
 - Mayor apertura de gimnasios
 - Espacios de convivencia, Plaza Sendero es un punto de encuentro para las comunidades donde se ubica
- Altas tasas de ocupación desde cada apertura pues ~50% del ABR está comercializada con cadenas nacionales, que han acompañado a Acosta Verde en cada nuevo proyecto
- Marketing a través de redes sociales para atraer nuevos clientes y fortalecer la lealtad de los clientes actuales mediante experiencias personalizadas
- Mantenimiento constante de las instalaciones, que permite a las propiedades operar de forma eficiente
- Especial énfasis en seguridad



Resultados Probados

- La calidad del modelo Sendero se ha consolidado desde el momento de su apertura, ya que las diversas plazas cuentan con altos niveles de ocupación (objetivo de al menos 80% de ocupación de ABR, sin considerar el ABR de la tienda ancla), con rentas predecibles en duración y monto por el largo plazo de los contratos
- Alto flujo de visitantes, que previo a la situación de contingencia por COVID-19 era de aproximadamente más de 100 millones al año, mientras que durante 2021, periodo durante el cual se relajaron las medidas de confinamiento, se alcanzó más de 85 millones
- Alta tasa de renovación al vencimiento de los arrendamientos

Propiedades

Desde la creación de Plazas Sendero en 2002, el portafolio de Grupo Acosta Verde no ha dejado de crecer, contando con 18 propiedades al 31 de diciembre de 2021, 17 en operación y 1 en desarrollo.

El Portafolio en Operación se compone de 2 categorías: i) el Portafolio Estabilizado, cuyos centros comerciales cuentan con una edad promedio de 15.9 años, altos niveles de ocupación e ingresos, además de contar con ocho subanclas adquiridas en 2017 propiedad de un tercero, con locales establecidos en algunos de los Centros Comerciales Estabilizados; y ii) Portafolio en Estabilización, integrado por centros comerciales inaugurados a partir del 2016, con una edad promedio de 4.0 años al cierre de 2021.

Por su parte, el Portafolio en Desarrollo está conformado por Sendero Ensenada, cuya construcción continúa detenida hasta que las condiciones relacionadas con el COVID-19 y sus variantes se estabilicen y la Compañía considere que puede proseguir con su desarrollo cumpliendo con los estándares que caracterizan a la marca.

No obstante, es importante mencionar que contamos con capital disponible y nos mantenemos en la búsqueda de oportunidades de inversión para incrementar el valor de Acosta Verde. Para este cometido, se analizan diversas oportunidades de inversión con el fin de aumentar el portafolio actual e incrementar las utilidades de la empresa. Con la adquisición de nuevas plazas y mediante una estrategia de posicionamiento adecuada, esperamos incrementar el reconocimiento de la marca.



 Propiedad	 Portafolio	 Año de Apertura	 Principales Anclas	 No. de Locales	 Afluencia (millones) 2021	 % AV ⁽¹⁾	 % de AV en el proindiviso del CC ⁽²⁾
Sendero Escobedo	Estabilizado	2002	Soriana, Cinépolis	243	7.4	100.0%	33.2%
Sendero Las Torres	Estabilizado	2003	Soriana, Cinépolis	192	9.5	100.0%	49.7%
Sendero Perférico	Estabilizado	2004	Soriana, Cinépolis	222	10.5	100.0%	31.8%
Sendero Ixtapaluca	Estabilizado	2005	Soriana, Cinépolis	188	4.7	100.0%	45.5%
Sendero San Luis	Estabilizado	2006	Soriana, Cinépolis	186	6.2	100.0%	47.8%
Sendero Toluca	Estabilizado	2006	Soriana, Cinépolis	210	5.6	100.0%	48.4%
Sendero San Roque	Estabilizado	2006	Soriana, Cinépolis	123	3.6	100.0%	20.6%
Sendero Juárez	Estabilizado	2008	Soriana, Cinépolis	201	4.6	100.0%	52.9%
Sendero Apodaca	Estabilizado	2008	Soriana, Cinépolis	202	7.0	100.0%	78.7%
F2715 Subanclas	Estabilizado	-	-	8	-	50.0%	-
Sendero Chihuahua	En Estabilización	2016	Smart, Cinépolis	164	2.9	56.9%	100.0%
Sendero Los Mochis	En Estabilización	2016	Ley, Cinépolis	190	3.9	56.9%	100.0%
Sendero Tijuana	En Estabilización	2016	Ley, Cinépolis	207	5.3	75.6%	100.0%
Sendero Sur	En Estabilización	2017	Merco, Cinépolis	219	4.3	75.6%	100.0%
Sendero Obregón	En Estabilización	2017	Ley, Cinépolis	169	2.8	75.6%	100.0%
Sendero Culiacán	En Estabilización	2018	Ley, Cinépolis	209	3.6	75.3%	100.0%
Sendero Mexicali	En Estabilización	2018	Ley, Cinépolis	201	4.2	100.0%	100.0%
Sendero Santa Catarina	En Estabilización	2021	Merco, Cinépolis	225	1.8	40.0%	100.0%
Sendero Ensenada	En desarrollo	Por definir	Ley, Cinépolis	178	N/A	100.0%	100.0%

⁽¹⁾ Porcentaje del total de los ingresos y NOI generado por el ABR propiedad de Acosta Verde que consolida en los Estados Financieros
⁽²⁾ Porcentaje de propiedad de Acosta Verde con base en el proindiviso de cada centro comercial

Presencia Geográfica

Grupo Acosta Verde establece sus centros comerciales Sendero en ciudades aledañas y/o con centros de manufactura o de servicios, los cuales representan un alto potencial de crecimiento en términos de clientes y flujo de visitantes.

Los 18 activos que integran el Portafolio Total del Grupo se encontraban distribuidos en nueve estados al 31 de diciembre de 2021, principalmente en la región noreste y noroeste de la República Mexicana, como se muestra a continuación:



 Mapa	 Plaza	 Ubicación
1	Sendero Escobedo	Escobedo, Nuevo León
2	Sendero Las Torres	Ciudad Juárez, Chihuahua
3	Sendero Periférico	Reynosa, Tamaulipas
4	Sendero Ixtapaluca	Ixtapaluca, Estado de México
5	Sendero San Luis	San Luis Potosí, San Luis Potosí
6	Sendero Toluca	Lerma, Estado de México
7	Sendero San Roque	Juárez, Nuevo León
8	Sendero Apodaca	Apodaca, Nuevo León
9	Sendero Juárez	Ciudad Juárez, Chihuahua
10	Sendero Chihuahua	Chihuahua, Chihuahua
11	Sendero Los Mochis	Ahome, Sinaloa
12	Sendero Tijuana	Tijuana, Baja California
13	Sendero Sur	Saltillo, Coahuila
14	Sendero Obregón	Cajeme, Sonora
15	Sendero Culiacán	Culiacán, Sinaloa
16	Sendero Mexicali	Mexicali, Baja California
17	Sendero Santa Catarina	Santa Catarina, Nuevo León
18*	Sendero Ensenada	Ensenada, Baja California

*Propiedades en desarrollo al 31 de diciembre de 2021

Principales Arrendatarios

Durante el 2021, año que ha sido un periodo de recuperación para todos los giros de la economía, la marca Sendero ha seguido fortaleciendo su excelente relación con sus arrendatarios, siendo la comunicación su principal herramienta para asegurar la durabilidad de esta. Es gracias a estas relaciones que hasta el 50% del ABR de cada nuevo proyecto este comercializado previo a su apertura.

A través de estos esfuerzos, las Plazas Sendero marcan la diferencia desde sus fechas de apertura, puesto que se han caracterizado por operar con un nivel de comercialización y flujo de visitantes alto desde el día uno, así como contar con una diversificada oferta para los visitantes. Conscientes de los beneficios de estas relaciones, la Compañía destina año tras año recursos y tiempo para

robustecer su fuerza de ventas a nivel nacional con el propósito de mantener un continuo contacto con cada uno de los arrendatarios existentes y así considerarlos en sus principales iniciativas de crecimiento.

En cuanto a la búsqueda de nuevos arrendatarios (proceso continuo), una vez establecidos en los centros comerciales se les brinda un seguimiento cercano para anticipar peticiones de servicio y asegurar la futura renovación del arrendamiento en términos favorables para ambas partes.

Este trabajo, resultado de la perfecta integración de todo el equipo, ha contribuido a que la base de arrendatarios de la Compañía cuente con un número significativo de arrendatarios recurrentes, aquellos

que tienen presencia en más de 6 centros comerciales de Acosta Verde, y de nuevos prospectos de cadenas locales, regionales o nacionales.

Entre los socios comerciales de mayor renombre se encuentran Cinépolis, el principal operador de cines en México, Liverpool, principal cadena de tiendas departamentales a nivel nacional, cuyo concepto Suburbia se ha integrado exitosamente en algunos de los nuevos desarrollos de Acosta Verde, y Soriana, la segunda cadena de supermercados más grande del país.

Gracias a la búsqueda activa del equipo Acosta Verde, diversas marcas líderes, como Casa Ley (uno de los líderes en supermercados de la región noroeste de

México), Merco, Smart, C&A, Happyland, Circus Park, SmartFit, Promoda, Miniso, Carl's Jr, Starbucks, entre otros, se han integrado.

Para continuar con la consolidación de la marca, el equipo de renovación y retención se encuentra al pendiente del calendario de vencimiento de los arrendamientos, realizando las debidas negociaciones en fechas cercanas al vencimiento, con el propósito de alcanzar el mayor porcentaje de renovaciones posible e incrementar el lease spread (indicador que refleja la variación entre la renta promedio de un grupo de contratos renovados vs. la renta promedio anterior de dichos contratos).



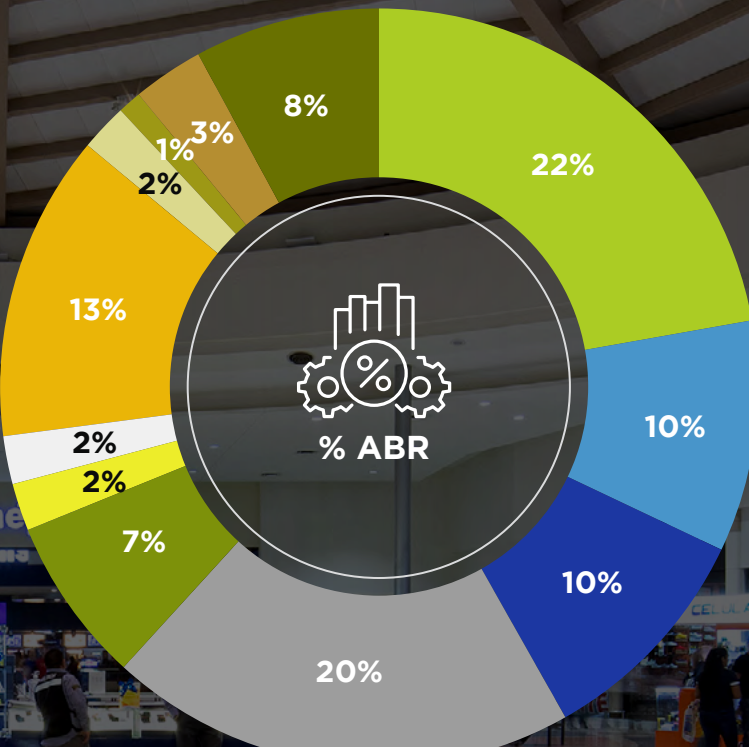
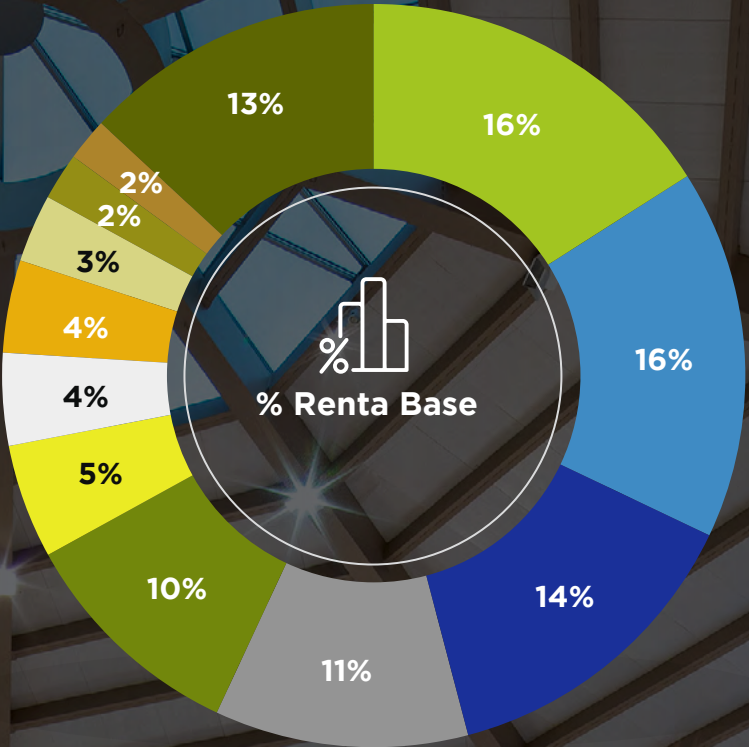
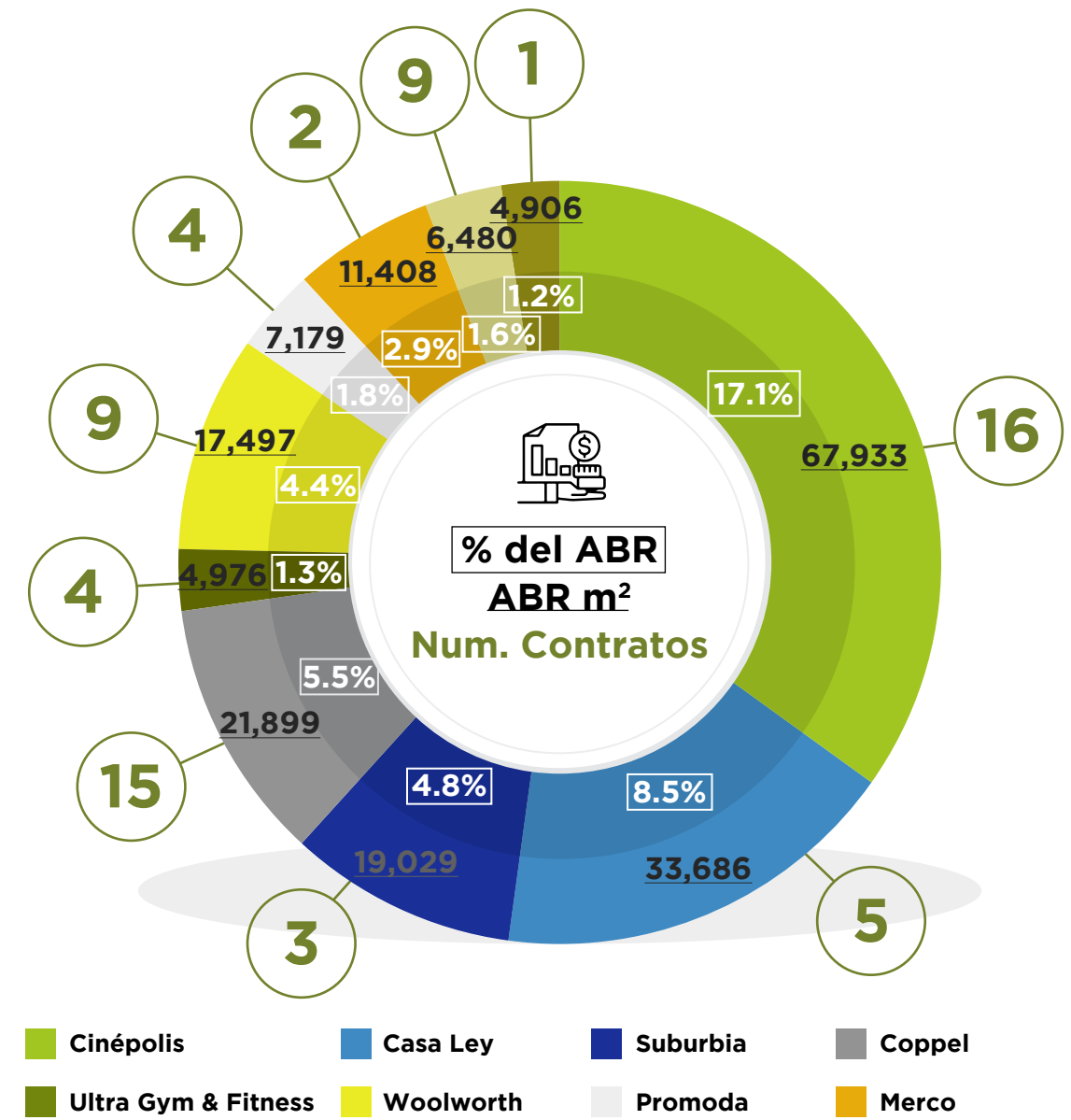
Distribución de los Contratos de Arrendamiento por Categoría de Inquilino como Porcentaje de los Ingresos por ABR y Renta Base

Características de los Contratos de Arrendamiento

Para Acosta Verde, contar con arrendamientos diversificados en giros y ubicación geográfica es sinónimo de ofrecer la mejor experiencia a sus clientes, pues asegura que las necesidades de consumo, conveniencia y servicios de todos los visitantes se cumplan.

En este sentido, al cierre del ejercicio 2021, las propiedades del Portafolio Total concentraron un total aproximado de 1,690 contratos de arrendamiento. Por otro lado, los contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía, sumaron 327.

Nuestros 10 Principales Arrendatarios en Términos de ABR



Principales Métricas Operativas

Los centros comerciales que conforman el portafolio en operación, al 31 de diciembre de 2021, corresponden a 17 propiedades desarrolladas y operadas bajo el formato *Community Center* que caracteriza a la marca Sendero, de los cuales 9 están estabilizadas (170,261 m²), 7 están en proceso de estabilización (237,334 m²) y se incluye a Sendero Santa Catarina (34,413 m²) que fue inaugurado en marzo de 2021.

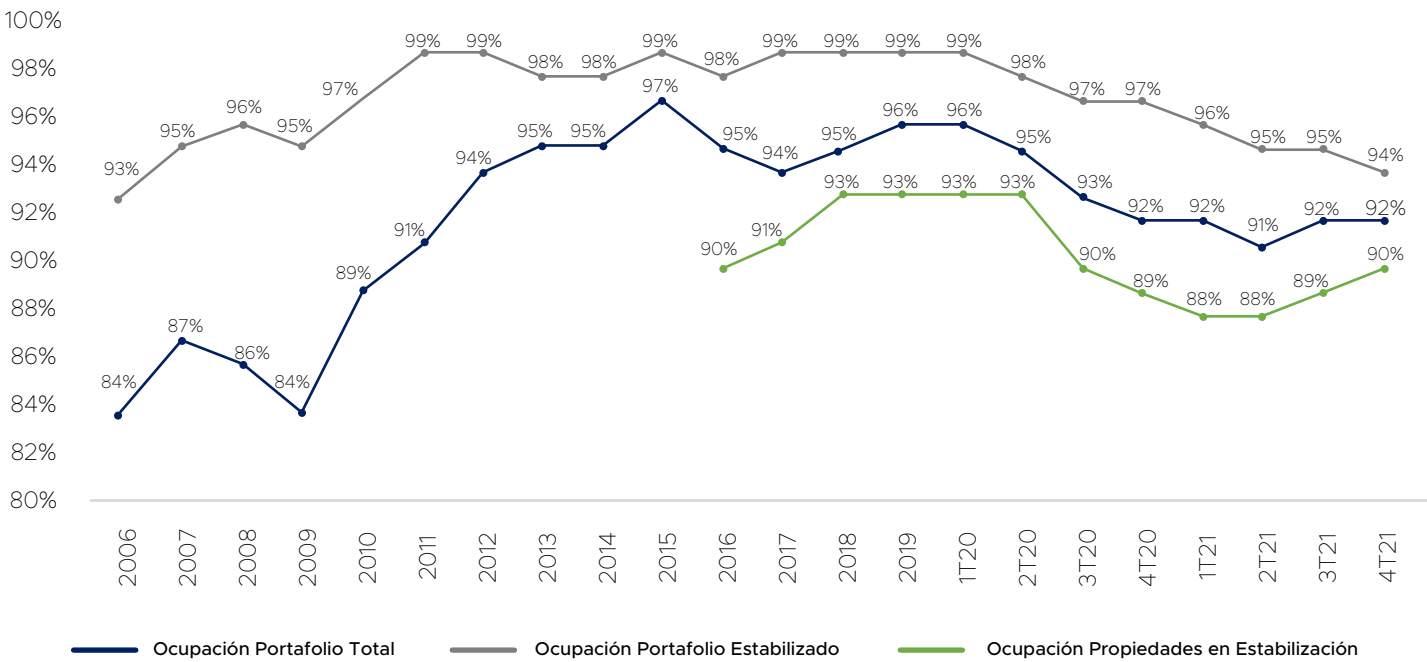
El portafolio estabilizado también contempla ocho sub-ancas adquiridas en 2017 mediante un fideicomiso cuyos locales se encuentran dentro de cinco de sus centros comerciales. Los ingresos provenientes de este Fideicomiso CIB 2715, no se consolidan en los estados financieros y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%.

Ocupación del Portafolio en Operación

Al finalizar el 2021, la ocupación del portafolio en operación fue de 90.7%, significando una ligera disminución frente al nivel registrado al 31 de diciembre de 2020 de 92.3%, derivado principalmente de la difícil situación financiera que algunos inquilinos enfrentan y que no les permitió renovar contrato, lo que provocó una disminución de 2.8 pp. en la ocupación del portafolio estabilizado.

En este contexto, es importante resaltar que Acosta Verde mantiene una extensa comunicación con sus diversos arrendatarios en pro de continuar con las largas y duraderas relaciones de negocios actuales, lo cual propició que el impacto sobre la tasa de ocupación fuera de únicamente 0.7 pp., considerando mismas plazas.

% de Ocupación Portafolio Total (mismas plazas)



Desglose de la Ocupación por Propiedad

Propiedad	ABR (m²)	Ocupación al cierre de 2021
Sendero Escobedo	15,477	96%
Sendero Las Torres	19,083	100%
Sendero Perférico	13,962	86%
Sendero Ixtapaluca	18,702	98%
Sendero San Luis	17,773	97%
Sendero Toluca	20,195	97%
Sendero San Roque	6,026	93%
Sendero Juárez	20,975	96%
Sendero Apodaca	26,355	95%
F2715 Subancas ⁽¹⁾	11,713	66%
Portafolio Estabilizado	170,261	94%
Sendero Chihuahua	25,351	86%
Sendero Los Mochis	34,441	89%
Sendero Tijuana	39,203	100%
Sendero Sur	36,897	87%
Sendero Obregón	30,637	84%
Sendero Culiacán	38,068	90%
Sendero Mexicali	32,737	90%
Portafolio en Estabilización	237,334	90%
Subtotal	407,595	92%
Sendero Santa Catarina	34,413	80%
Total	442,008	91%

⁽¹⁾ Corresponde a 8 locales de comercios "sub-ancas" localizados dentro de diferentes centros comerciales Sendero, en los estados de Chihuahua, Estado de México, Tamaulipas y San Luis Potosí.



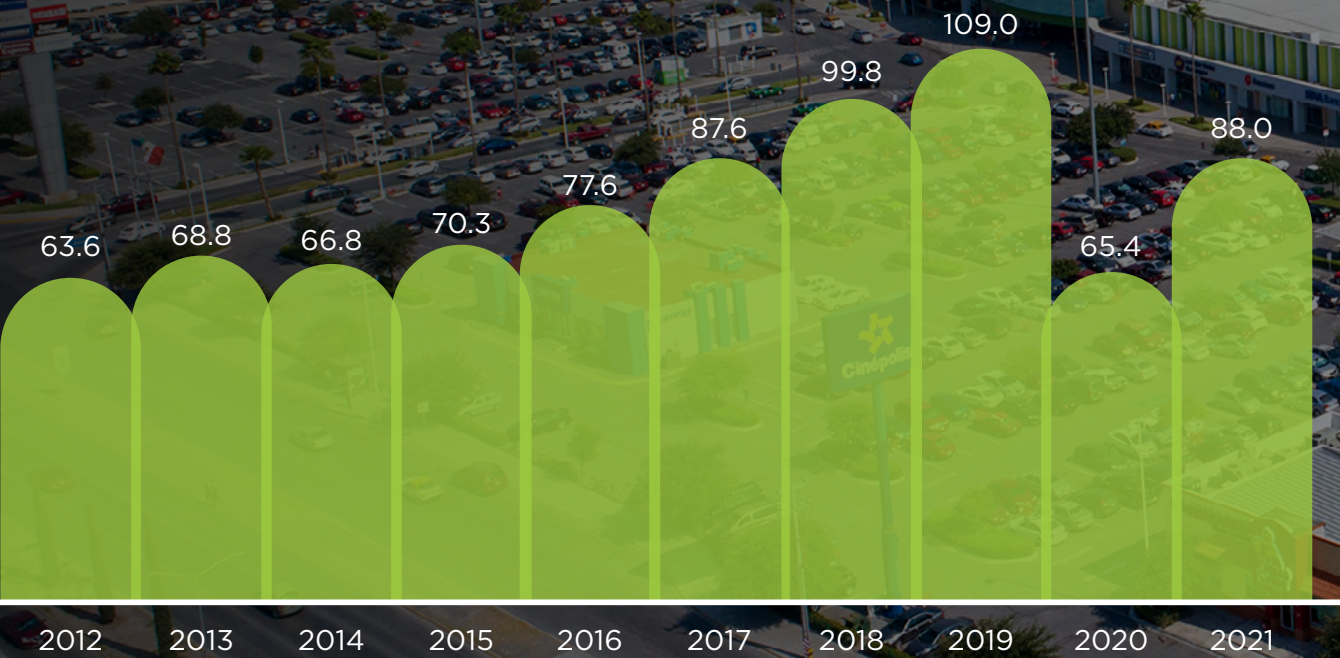
◆ **Afluencia de Visitantes y Tráfico Vehicular**

Las diversas relajaciones en las medidas de confinamiento permitieron que giros comerciales como restaurantes, cines y tiendas departamentales pudieran alargar su horario de atención y ampliar su aforo para estimular la economía mexicana.

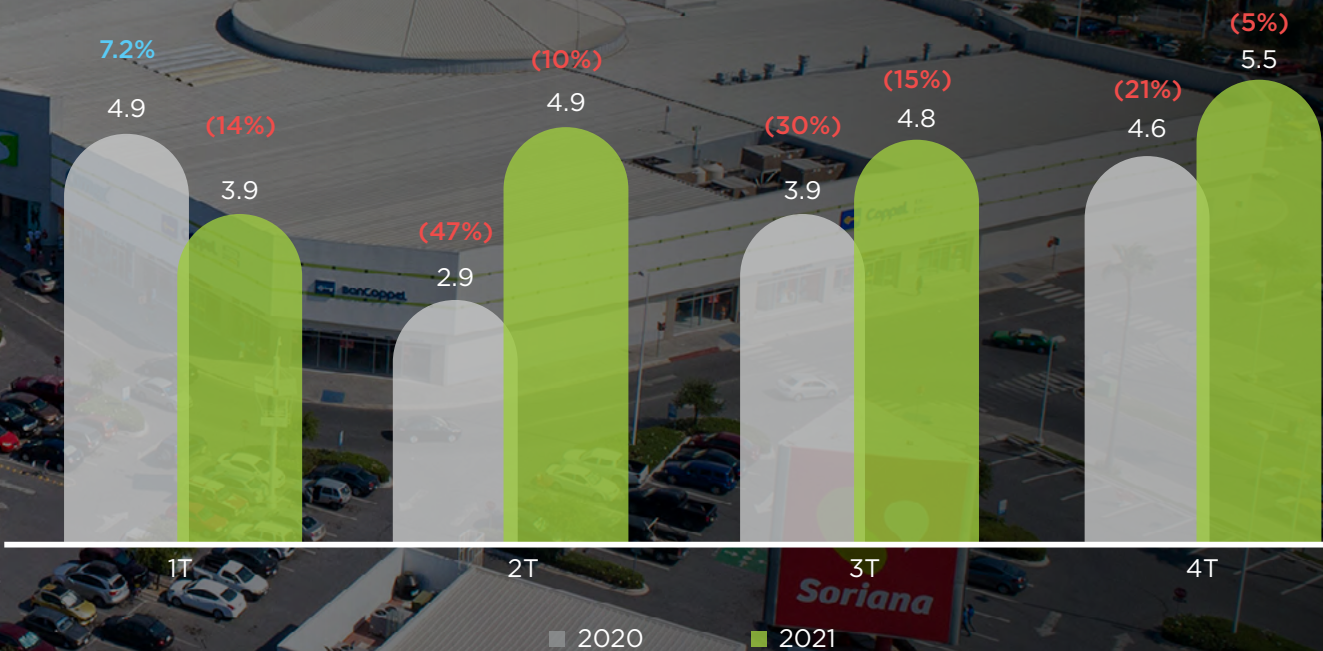
Gracias a ello, durante 2021 la afluencia de visitantes a los centros comerciales de Acosta Verde logró aumentar de manera anual un 35%; no obstante, es importante mencionar que en todos los estados donde operamos las restricciones gubernamentales continúan siendo acatadas de acuerdo con los semáforos epidemiológicos correspondientes.

Por otro lado, el tráfico vehicular en los estacionamientos de los centros comerciales totalizó 19.1 millones de vehículos, significando un incremento de 17.9% en comparación con los 16.2 millones de vehículos registrados en 2020. El comparativo anual del tráfico vehicular por trimestre se presenta a continuación:

Afluencia histórica del Portafolio Total
(Millones de visitantes)



Tráfico Vehicular Trimestral en Estacionamientos
(millones de vehículos)
% Var. vs mismo Trimestre 2019



◆
 Vencimientos de Contratos

Los vencimientos de los contratos al cierre del ejercicio 2021, tanto en términos de ABR como de renta fija, se resumen en la siguiente tabla.

Año	No. de Contratos que vencen	ABR de los contratos que vencen (m²)	% de ABR que expira	Renta Fija que vence	% de Renta Fija que expira
2022	512	58,326	15%	19,302,064	23%
2023	323	64,742	16%	15,593,148	18%
2024	565	57,270	14%	20,423,045	24%
2025	46	14,031	4%	3,342,385	4%
2026	53	32,309	8%	4,745,377	6%
2027 y posterior	191	169,485	43%	21,874,004	26%

Destaca que luego del año 2027 vence el mayor porcentaje de ABR.

◆
 Renovación de Contratos y Lease Spread

Durante 2021 Acosta Verde renovó exitosamente 64,713 m² de ABR del Portafolio en Operación, equivalente a un total de 474 contratos de arrendamiento.

El *Lease Spread* del ejercicio (indicador que refleja la variación entre la renta promedio de un grupo de contratos nuevos en comparación con la renta promedio que expiró con relación a este mismo grupo) fue de 2.2%, tomando como base de comparación, los 75,744 m² renovados y sustituidos durante 2021.



Contribución Económica⁽¹⁾

La capacidad de adaptación e innovación de Acosta Verde propició que durante el año la contribución económica de cada una de las propiedades que conforman el portafolio en operación aumentara de manera anual.

Al 31 de diciembre de 2021, los resultados financieros del portafolio con base en el flujo de efectivo fueron los siguientes:

◆
 Ingresos

Los ingresos del portafolio se integran por la Renta Base, Renta Variable (% de las ventas), Áreas Comunes (estacionamiento, publicidad, renta de espacios comunes) y Derechos de Arrendamiento.

Ingresos por Propiedad			
Ingresos Totales (En miles de pesos)	2020	2021	Var. %
Sendero Escobedo	41,963	52,642	25%
Sendero Las Torres	55,755	77,649	39%
Sendero Perférico	42,670	56,481	32%
Sendero Ixtapaluca	50,375	73,735	46%
Sendero San Luis	65,131	77,530	19%
Sendero Toluca	68,246	95,513	40%
Sendero San Roque	4,188	6,069	45%
Sendero Juárez	34,878	50,585	45%
Sendero Apodaca	66,492	92,131	39%
F2715 Subancas ⁽²⁾	24,043	29,692	23%
Total Estabilizado	453,741	612,027	35%
Sendero Chihuahua	37,546	48,691	30%
Sendero Los Mochis	44,569	59,754	34%
Sendero Tijuana	75,469	112,995	50%
Sendero Sur	46,944	51,959	11%
Sendero Obregón	34,919	42,048	20%
Sendero Culiacán	52,824	66,238	25%
Sendero Mexicali	48,627	67,198	38%
Total en Estabilización	340,898	448,883	32%
Subtotal	794,638	1,060,910	34%
Sendero Santa Catarina	-	25,780	-
Total	794,638	1,086,690	37%

⁽¹⁾ La información revelada en la subsección Contribución Económica considera lo siguiente: La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3% y Mexicali al 100%. ⁽²⁾Incluye el 100% de los Ingresos y/o NOI del Fideicomiso CIB 2715, los cuales no se consolidan en AV y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%.

Detalle de Ingresos (Consolidado)

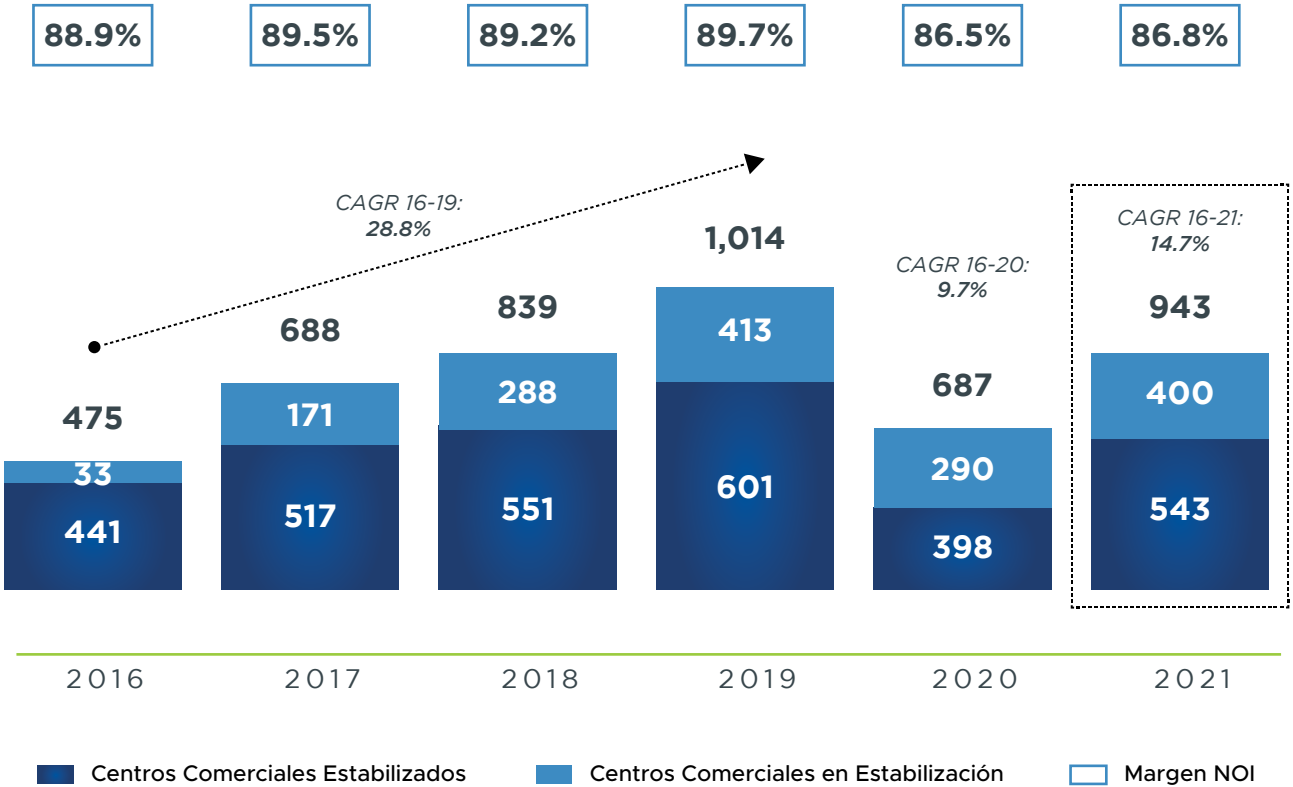
Detalle de Ingresos (En miles de pesos)	2020	2021	Var. %
Renta Base	690,815	904,877	31%
Renta Variable	34,810	60,932	75%
Áreas Comunes	52,564	92,042	75%
Derechos de Arrendamiento	16,448	28,839	75%
Ingreso Total	794,638	1,086,690	37%



NOI por Propiedad

NOI Total (En miles de pesos)	2020	2021	Var. %
////////////////////			
Sendero Escobedo	37,420	47,350	27%
Sendero Las Torres	51,544	72,523	41%
Sendero Perférico	40,525	53,328	32%
Sendero Ixtapaluca	45,913	68,361	49%
Sendero San Luis	60,172	71,767	19%
Sendero Toluca	62,662	88,037	40%
Sendero San Roque	1,482	3,041	105%
Sendero Juárez	29,583	42,895	45%
Sendero Apodaca	45,134	67,438	49%
F2715 Subanclas	23,510	28,370	21%
Total Estabilizado	397,945	543,110	36%
Sendero Chihuahua	30,747	38,285	25%
Sendero Los Mochis	36,547	50,886	39%
Sendero Tijuana	68,910	106,413	54%
Sendero Sur	39,847	42,739	7%
Sendero Obregón	27,015	32,356	20%
Sendero Culiacán	43,829	55,404	26%
Sendero Mexicali	42,640	58,788	38%
Total en Estabilización	289,535	384,871	33%
Subtotal	687,478	927,981	35%
Sendero Santa Catarina	-	15,431	-
Total	687,478	943,412	37%

La siguiente gráfica presenta el comportamiento del NOI para los años 2016 - 2021 así como el margen de NOI sobre Ingresos:

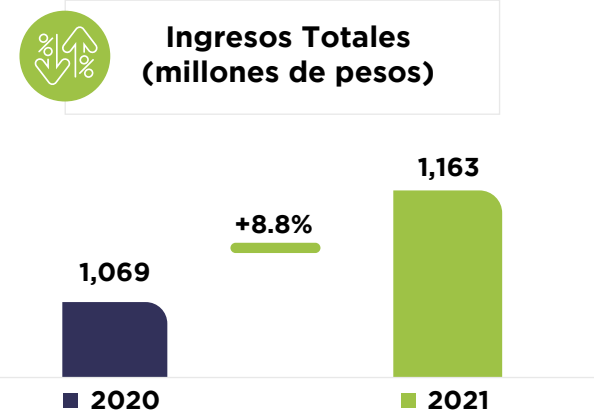


2021 EN NÚMEROS

Resumen del Estado de Resultados

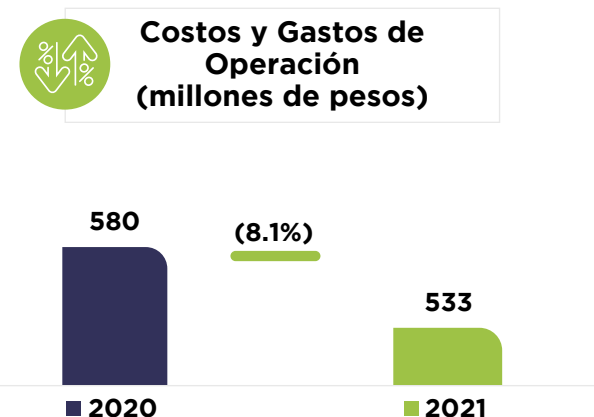
◆ Ingresos Totales

Durante el 2021, los ingresos totales incrementaron 8.8% vs. 2020, alcanzando los Ps.1,163 millones, favorecidos por: i) el incremento de 2% registrado en los ingresos por concepto de arrendamiento, dada una mayor estabilidad económica ante los efectos aminorados de la pandemia y contrastado por un reconocimiento de amortización de incentivos a arrendatarios¹ mayor en 2021 vs 2020; y, ii) la venta de un terreno excedente en Sendero Sur por Ps.15 millones y la venta de un terreno por Ps.77 millones en Cd. Juárez, Chihuahua.



◆ Costos y Gastos de Operación

Los costos de venta y gastos de operación pasaron de Ps.580 millones en el 2020 a Ps.533 millones en el 2021, representando un decremento de 8.1%, debido a que los costos inherentes a la venta del terreno excedente en Sendero Sur y del terreno en Cd. Juárez, Chihuahua (Ps.114 millones) fueron compensados por la disminución registrada en los gastos de operación (Ps.161 millones) dada la alta base de comparación generada en 2020 por los gastos transaccionales y gastos no recurrentes relacionados con la capitalización de Acosta Verde.



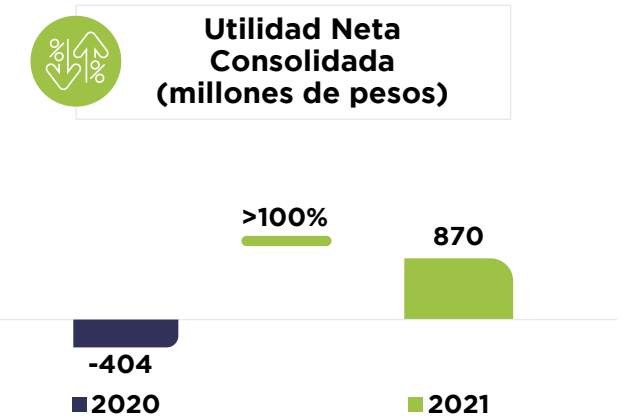
◆ Utilidad de Operación

La utilidad de operación de 2021 ascendió a Ps.1,209 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida de operación por Ps.158 millones obtenida en el 2020. Lo anterior fue principalmente el resultado de i) mayores ingresos totales; ii) menores gastos de operación; y, iii) el reconocimiento de Ps.587 millones por concepto de valuación de propiedades de inversión vs. (Ps.649 millones) en el 2020.



◆ Utilidad Neta Consolidada

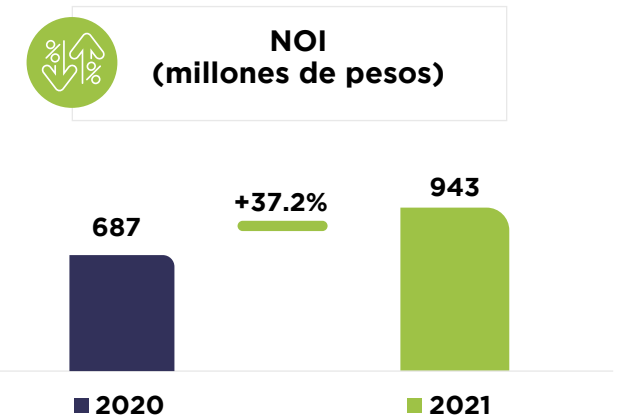
Durante el ejercicio 2021 la utilidad neta alcanzó los Ps.870 millones vs. (Ps.404 millones) en el 2020, impulsada por el efecto combinado de una mayor utilidad de operación y menores gastos financieros netos.



Métricas Financieras

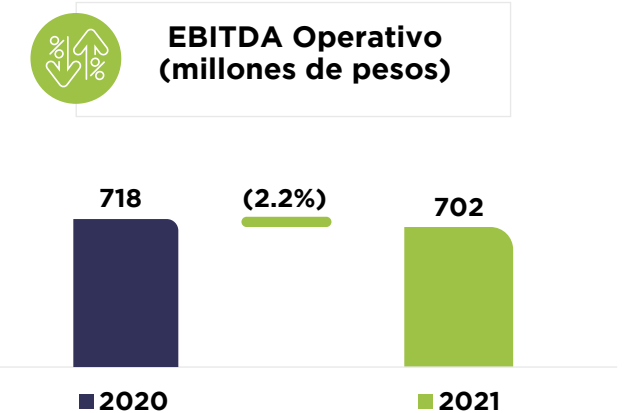
◆ NOI

Durante el 2021, el NOI (con base a flujo de efectivo) sumó Ps.943 millones, 37.2% más que los Ps.687 millones registrados en el 2020, principalmente por la disminución de incentivos a arrendatarios, una recuperación de cartera vencida y una mayor afluencia originando mayores ingresos. Lo anterior, deriva de una inclinación a la normalización operativa de los arrendatarios y las plazas comerciales.



◆ EBITDA Operativo

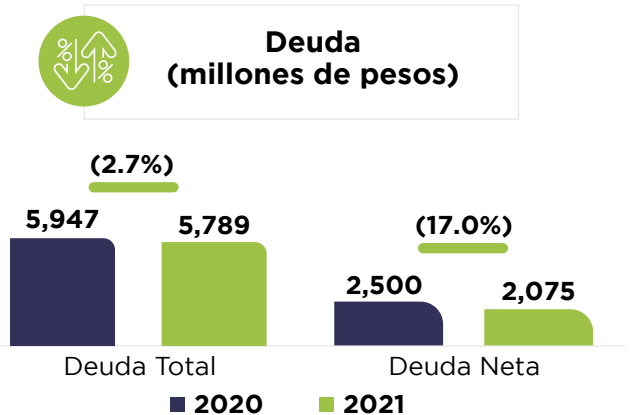
Como consecuencia de la alta base de comparación generada por la amortización de incentivos a arrendatarios en base al IFR16, adicional a un mayor gasto de mantenimiento y un incremento en gastos principalmente por los efectos de ser una empresa pública, el EBITDA operativo se redujo 2.2%, pasando de Ps.718 millones en el 2020 a Ps.702 millones en el 2021. No obstante, excluyendo únicamente el efecto contable de la amortización de incentivos a arrendatarios, el EBITDA operativo crece 4.1%.



◆ Deuda

Al 31 de diciembre de 2021, la deuda total fue de Ps.5,789 millones, 2.7% menos que los Ps.5,947 millones registrados al cierre de 2020, en seguimiento a las amortizaciones de deuda realizadas durante 2021 conforme a lo establecido en el calendario de vencimientos.

Adicional, contando el efectivo con el que cuenta la Compañía al finalizar el ejercicio 2021, la deuda neta disminuye 17.0% lo que representa Ps.2,075 millones.



Notas:

Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de acreedores y proveedores.

Deuda Neta Total: es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 85% está en dólares).

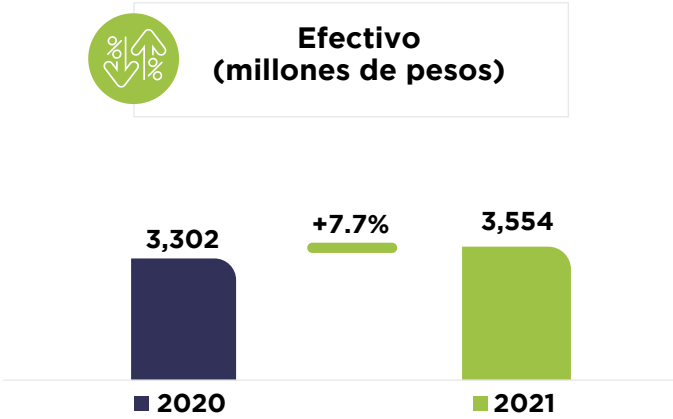
La deuda del Fideicomiso 2715 no consolidan a los Estados Financieros. AV tiene una participación del 50%, sin embargo, le corresponde el 100% de la deuda. Se reconoce en Estados Financieros el 50% por la estructura generada para el financiamiento.

¹Contablemente, de acuerdo a la IFR 16, el incentivo a arrendatarios por COVID-19 se amortiza al plazo remanente del contrato.

Resumen del Balance General

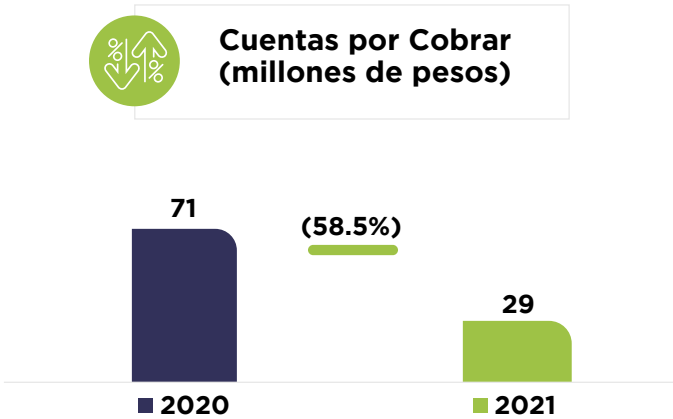
Efectivo

Como resultado de una mayor estabilidad en la cobranza, el efectivo ascendió a Ps.3,554 millones al cierre de 2021, representando un incremento de 7.7% contra los Ps.3,302 millones obtenidos al finalizar el 2020.



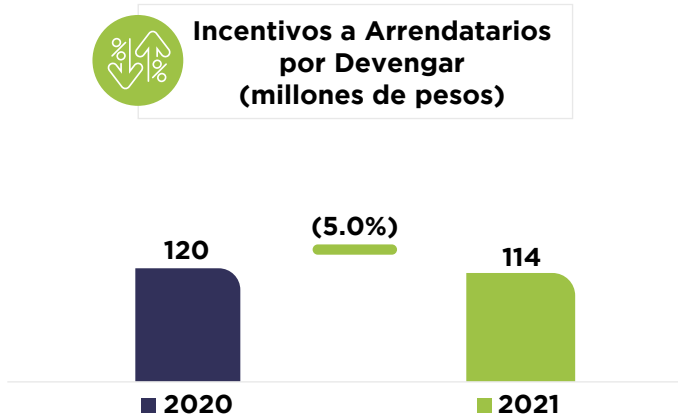
Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar presentaron una reducción de 58.5%, pasando de Ps.71 millones en el 2020 a Ps.29 millones en el 2021, en seguimiento a la mayor normalización operativa por parte de nuestros arrendatarios, la cual contribuyó a que la cobranza alcanzara una efectividad de 100% durante el año.



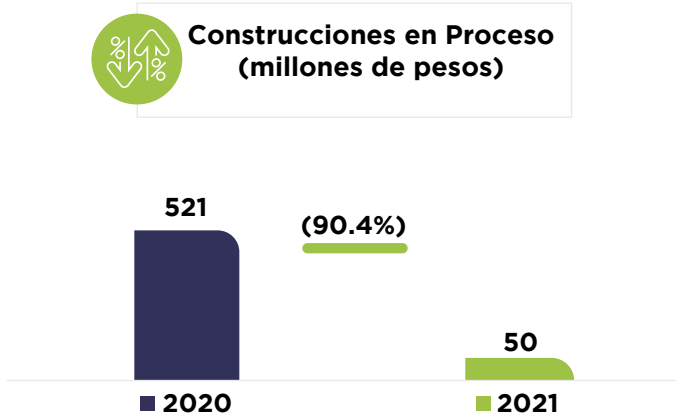
Incentivos a Arrendatarios por Devengar

Como resultado de la retadora coyuntura propiciada por el COVID-19, durante el 2020 la Compañía implementó un programa de concesiones para sus inquilinos, en pro de ayudarlos a transitar con la mayor estabilidad posible. Contablemente, el incentivo a arrendatarios se amortiza al plazo remanente del contrato. En este respecto, el saldo de incentivos se redujo 5.0%, pasando de Ps.120 millones al cierre de 2020 a Ps.114 millones al finalizar el 2021.



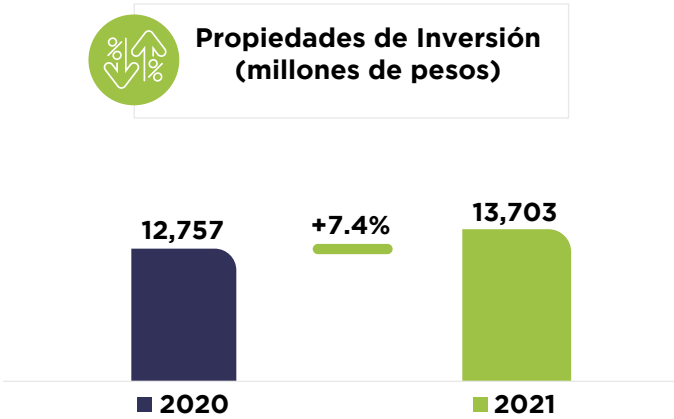
Construcciones en Proceso

El saldo de construcciones en proceso se redujo 90.4%, pasando de Ps.521 millones al cierre de 2020 a Ps.50 millones al 31 de diciembre de 2021, debido a la terminación de la construcción de Plaza Sendero Santa Catarina, la cual fue inaugurada en marzo de 2021 y por ende pasó a ser parte de las propiedades de inversión.



Propiedades de Inversión

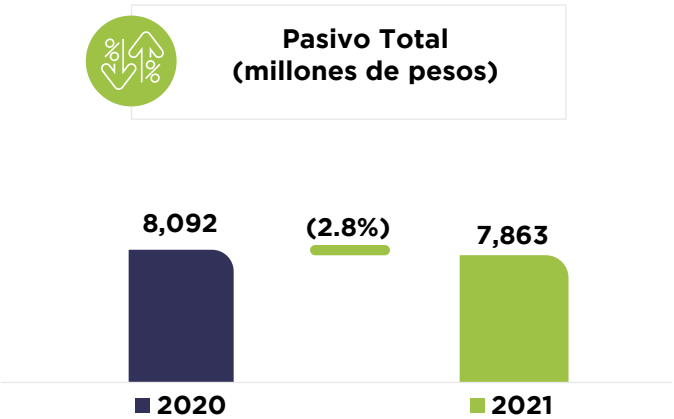
Como resultado del reconocimiento de Plaza Sendero Santa Catarina en propiedades de inversión, dada su finalización en marzo de 2021, y las actualizaciones correspondientes a los valores de los avalúos de los inmuebles, el saldo de propiedades de inversión fue de Ps.13,703 millones al finalizar el 2021, 7.4% más que los Ps.12,757 millones registrados en el mismo periodo de 2020.



Pasivo Total

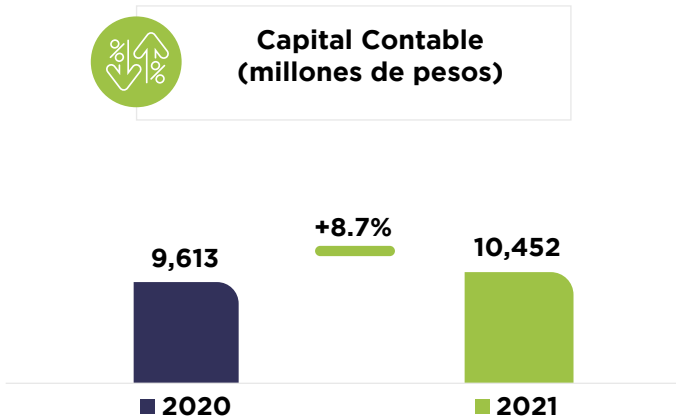
El pasivo total pasó de Ps.8,092 millones al 31 de diciembre de 2020 a Ps.7,863 millones al cierre de 2021, representando una disminución de 2.8%, debido principalmente a las reducciones que registraron los instrumentos financieros derivados y la deuda bancaria.

Cabe mencionar que la mayor parte del pasivo (93.0%, equivalente a Ps.7,316 millones) es no circulante.



Capital Contable

Al 31 de diciembre de 2021, el capital contable aumentó 8.7% vs. 2020, sumando Ps.10,452 millones, favorecido por la utilidad generada por la Compañía durante el ejercicio 2021.



COMPROMISO ASG

Grupo Acosta Verde

Informe Anual Financiero 2021

Con un firme compromiso en la gestión sostenible de la Compañía, por segundo año consecutivo se comparte con todos los grupos de interés los resultados del desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) de Acosta Verde, S.A.B. de C.V.

Adicional a este documento, se publicará el **Informe Anual de Sostenibilidad 2021** de conformidad con distintas metodologías como los Estándares del *Global Reporting Initiative* (GRI), el suplemento sectorial *Construction and Real Estate* del GRI, los indicadores del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) aplicables a la industria de bienes inmuebles y servicios inmobiliarios y, por primera vez, siguiendo las recomendaciones del *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) para revelar la madurez en la gestión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

Estrategia ASG

En 2021 se desarrolló la **Estrategia ASG** para consolidar esfuerzos y ambiciones en esta materia en los temas que son más relevantes para Acosta Verde y sus grupos de interés.

La Estrategia ASG está compuesta por cuatro ejes estratégicos, 18 ámbitos de los cuales, ocho son considerados temas materiales y 12 metas estratégicas.

Temas materiales

Eje estratégico	Temas materiales
Sendero resiliente (Resiliencia ante el cambio climático)	Riesgos climáticos
Sendero verde (Ambiental)	- Agua - Energía - Emisiones
Acosta Verde contigo (Social)	- Capacitación y desarrollo de los colaboradores - Participación y desarrollo de la comunidad
Siempre íntegro (Gobierno Corporativo)	- Anticorrupción, soborno y prácticas anticompetitivas - Gestión de riesgos

Ejes estratégicos ASG



Ambiental

Acosta Verde tiene un gran compromiso con la sociedad a través del cuidado del planeta y del manejo adecuado de los recursos. La preservación ambiental es una de las principales áreas de atención de la agenda ASG de la Compañía.

Energía



Para abastecer de energía e iluminación a las áreas comunes de las Plazas Sendero y las oficinas corporativas, se utiliza energía eléctrica proveniente de combustibles fósiles. El consumo total de energía en 2021 fue de 91,772 GJ.

Emisiones



Se realizó el inventario de Emisiones de Gases y Compuestos de Efecto Invernadero (CyGEI) para calcular la huella de carbono asociada a la actividad de la Compañía. Para 2021 se registró un total de 12,601 tCO₂e generadas.

Agua



Durante el año se consumieron 434,558 m³ de agua, equivalentes a 434 megalitros. Con el objetivo de promover su aprovechamiento, se recuperaron 87,696 m³ que fueron reutilizados principalmente en el riego de áreas verdes.

Residuos



Los residuos que se generan en las Plazas Sendero corresponden principalmente a la operación de los arrendatarios y a los que generan los visitantes. En 2021 se contabilizaron 6,570 toneladas de residuos no peligrosos, de los cuales 352 toneladas de cartón fueron recicladas.



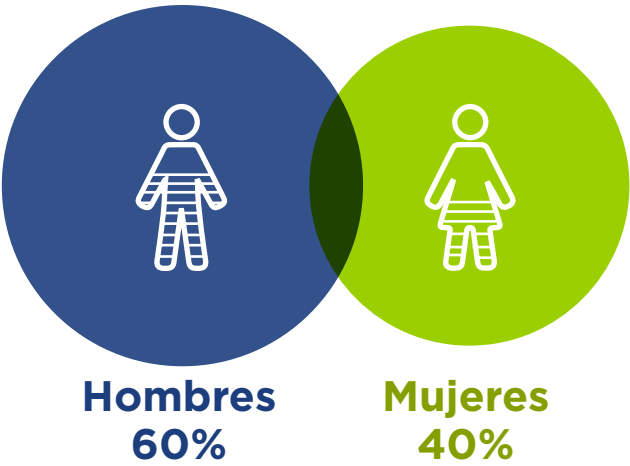
Se reciclaron **352 toneladas** de cartón y **15 toneladas** de PET durante 2021.

Social

Colaboradores

Acosta Verde cuenta con 332 colaboradores que todos los días contribuyen con su talento, profesionalismo, esfuerzo y dedicación. La Compañía tiene un genuino compromiso con el desarrollo de todos los miembros del equipo, fomentando una cultura de trabajo respetuosa e incluyente donde todos y todas puedan desenvolverse en igualdad de oportunidades.

La plantilla total se compone por **134 mujeres** y **198 hombres**.



Colaboradores por lugar de trabajo y estado

Estado	Número de colaboradores
Nuevo León	191
Baja California	21
Coahuila	10
Sonora	10
Sinaloa	20
Chihuahua	32
Estado de México	24
San Luis Potosí	12
Tamaulipas	12
Total	332



◆ Capacitación y desarrollo

Todos los colaboradores tienen acceso a herramientas, cursos y entrenamientos que permitan desarrollar sus capacidades y habilidades profesionales. En 2021 se lanzó Learn It, una plataforma digital de capacitación diseñada para que cada colaborador elija lo que le aporta valor a su desarrollo, tanto profesional como personal.



En 2021 se brindaron **7,459** horas de capacitación equivalentes a **22** horas en promedio por colaborador, **40%** más respecto al año anterior.

Durante el año se llevó a cabo la **evaluación de desempeño** de 315 colaboradores, a fin de poder identificar áreas de oportunidad en capacitación y desarrollo y dar seguimiento al cumplimiento de metas y objetivos de manera individual.

Asimismo, se implementó **Life Beyond Work** (LBW), un programa que certifica a los líderes y colaboradores en habilidades blandas y competencias de gestión, permitiendo desarrollar el conocimiento para trabajar en una cultura remota y flexible.

◆ Salud y seguridad

El bienestar de los colaboradores siempre ha sido una prioridad para la Compañía, la cual se ha intensificado derivado de la actual pandemia.

En 2021, al interior de las Plazas Sendero se continúan implementando los lineamientos establecidos por las autoridades a nivel local, estatal y federal, tales como el uso de gel antibacterial, la toma de temperatura y el uso de señalética, al igual que el seguimiento al robusto protocolo interno de medidas y acciones para la prevención de contagio de COVID-19.

Asimismo, se cumple con los lineamientos de la NOM-035 para identificar, analizar y prevenir los factores de riesgo psicosocial, así como promover un entorno organizacional favorable en los centros de trabajo.

Durante el año los colaboradores de las Plazas Sendero trabajaron en modo presencial, mientras que para los colaboradores del corporativo se mantuvo vigente la opción de trabajo remoto la mayor parte del año (en los casos donde era posible efectuar las labores de esta manera).



◆ Compromiso con la comunidad

Acosta Verde está comprometido con la comunidad donde participa y constantemente se llevan a cabo actividades de impacto social en beneficio de miles de visitantes y vecinos de Plazas Sendero.

Este año se realizaron en Plazas Sendero 122 eventos e iniciativas de compromiso con la comunidad bajo un enfoque de inclusión social, apoyo a grupos vulnerables, promoción de la salud, desarrollo de oportunidades, orientación para evitar la violencia de género, fomento a la cultura y cuidado del medio ambiente.



Más de **390,000** beneficiados directos por actividades de impacto social.

En 2021 Acosta Verde puso a disposición de las autoridades de salud seis Plazas Sendero para que fueran sedes de vacunación contra COVID-19.



Este esfuerzo permitió la aplicación de **554,000** dosis de vacunas.

GOBIERNO CORPORATIVO

Estructura Accionaria

El capital social de Grupo Acosta Verde, al 31 de diciembre de 2021, estaba constituido por 60,034,937 Acciones suscritas y pagadas, siendo 60,033,332 de Acciones Serie A y 1,605 Acciones Serie B (las cuales representan la parte fija del Capital Social).

Asimismo, la tesorería de la Sociedad conserva 16,891,870 Acciones Serie A, que en conjunto suma un total de 76,926,807 de Acciones (76,925,202 de Acciones Serie A y 1,605 Acciones Serie B).

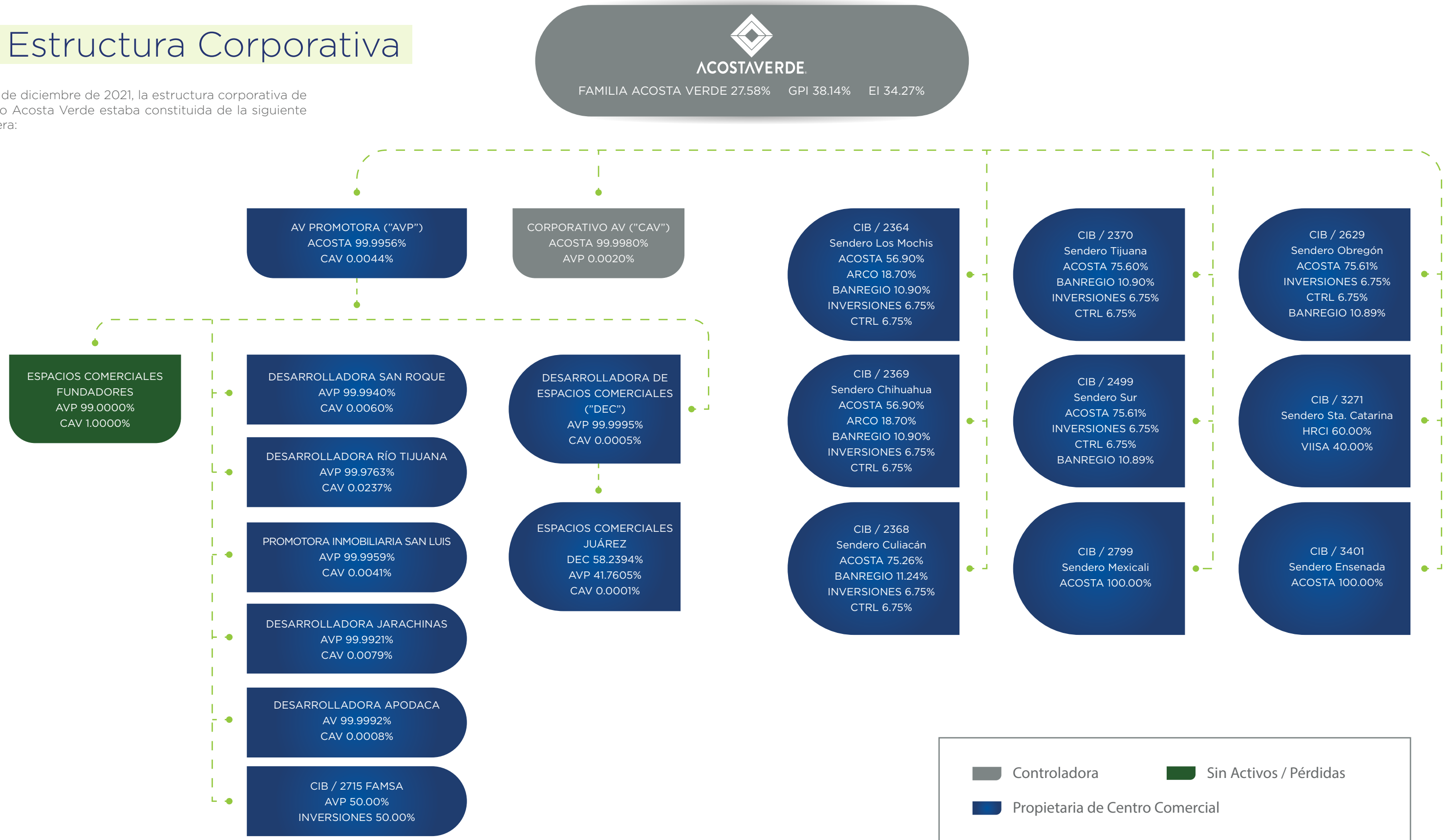
A continuación, se presenta la tenencia de los accionistas más relevantes de la Compañía:

Accionista	Serie A	Serie B	Total	%
////////////////////////////////////				
	Capital Variable	Capital Fijo	Total Fijo y variable	
Familia Acosta Verde	16,558,349	718	16,559,067	27.58%
Equity International	20,575,803	887	20,576,690	34.27%
Gran Público Inversionista	22,899,180	- - -	22,899,180	38.14%
TOTAL	60,033,332	1,605	60,034,937	100.00%



Estructura Corporativa

Al 31 de diciembre de 2021, la estructura corporativa de Grupo Acosta Verde estaba constituida de la siguiente manera:



Consejo de Administración

El máximo órgano de gobierno corporativo es la **Asamblea General de Accionistas**, organismo facultado para designar al Consejo de Administración. El **Consejo de Administración** de Acosta Verde está conformado por 11 miembros, de los cuales 5 son independientes y es presidido por el Arq. Jesús Acosta Verde, quien no desempeña ningún cargo dentro de la Compañía.

 Nombre de Miembro Propietario	 Años de Consejero	 Edad	 Carácter	 Suplente
Jesús Acosta Verde	6	76	Presidente	Jesús Acosta Castellanos
José María Garza Treviño	6	65	Consejero propietario	Diego Acosta Castellanos
Mariano Menkes ¹	6	33	Consejero propietario	Lisa Rae Reichenbach
Brian Finerty	6	47	Consejero propietario	Thomas P. Heneghan
Fernando Gerardo Chico Pardo	2	70	Consejero propietario	Fernando Antonio Pacheco Lippert
Federico Chavez Peón Mijares	2	55	Consejero propietario	Juan Ignacio Enrich Liñero
Carlos Salazar Lomelin	6	71	Consejero propietario independiente	No aplica
Paulino José Rodríguez Mendívil	6	71	Consejero propietario independiente	No aplica
Javier Astaburuaga Sanjinés	6	62	Consejero propietario independiente	No aplica
David Contis	5	63	Consejero propietario independiente	No aplica
Francisco Javier Garza Zambrano	2	66	Consejero propietario independiente	No aplica
Hernán Treviño de Vega	6	45	Secretario no miembro	-

Como parte del compromiso con una gestión adecuada e integral de los temas ASG al interior de Acosta Verde, durante 2021 se elaboraron las siguientes políticas², que a su vez fueron autorizadas por el Consejo de Administración y ya se encuentran vigentes.

- Política de Sostenibilidad (ASG);
- Política de Derechos Humanos; y,
- Política de Diversidad, Equidad e Inclusión.

El Consejo de Administración sesionó **nueve ocasiones** durante 2021.

Comités

Acosta Verde cuenta con cuatro comités, cuyos miembros son nominados y seleccionados de acuerdo con lo establecido en la LMV y se encargan de apoyar las funciones del Consejo de Administración. Todos los comités cuentan con la participación de consejeros independientes.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias:

100% independiente

- Francisco Javier Garza Zambrano (Presidente)
- Paulino Rodríguez Mendívil
- Javier Astaburuaga Sanjines

Comité de Nominaciones:

25% independiente

- Jesús Acosta Verde
- Brian Finerty
- Federico Chávez Peón Mijares
- Francisco Javier Garza Zambrano

Comité de Compensación:

25% independiente

- Jesús Acosta Verde
- Mariano Menkes
- Federico Chávez Peón Mijares
- Paulino Rodríguez Mendívil

Secretario No Miembro de todos los Comités:

- Hernán Treviño de Vega

Comité de Inversión:

25% independiente

- José María Garza Treviño
- Mariano Menkes¹
- Federico Chávez Peón Mijares
- David Contis



¹A partir de febrero de 2022, ya no forma parte de Equity International y se pretende someter a consideración de la Asamblea de Accionistas su reemplazo.

²Políticas disponibles en: https://www.grupoav.com/wp_asg_gobierno_corporativo.php?v=7

Equipo Directivo

 Nombre del directivo o funcionario relevante	 Cargo	 Género	 Edad	 Años de antigüedad en la compañía
Jesús Acosta Castellanos	Director General	Masculino	45	21
Hernán Treviño De Vega	Director Jurídico y de Operaciones	Masculino	45	12
Edgar Maldonado de los Reyes	Director de Administración y Finanzas	Masculino	46	8
Miguel Reyes Vidales ³	Director de Construcción	Masculino	66	34
Carlos Ruiz Santos	Director de Relaciones Comerciales	Masculino	47	15

Jesús Acosta Castellanos

Trayectoria en Acosta Verde:

21 años de experiencia en Acosta Verde. Fungió como Director Comercial de 2001 al año 2015, cuando fue nombrado Director General.

Formación:

Es Licenciado en Administración de Empresas por el ITESM, con diversos cursos y diplomados en la Universidad de Harvard y un diplomado en Desarrollo de Emprendedores en la Universidad de Boston.

Experiencia profesional externa:

Se desempeñó como Analista Financiero en Violy, Byorum y Asociados (2000); presidente del Consejo del Museo Papalote Monterrey (2014-2018); y actual consejero regional de Grupo Financiero Banorte (desde 2016).



Hernán Treviño De Vega

Trayectoria en Acosta Verde:

12 años de experiencia como Director Jurídico y de Operaciones. Es responsable por los departamentos de Jurídico, Cobranza, Desarrollo Humano, Inteligencia de Mercado y Sostenibilidad y Control interno.

Formación:

Es licenciado en Derecho por la Universidad de Monterrey (UdeM) y tiene una maestría en Derecho y Administración de Negocios de la Northwestern University School of Law y Kellogg School of Management, de Chicago, Illinois. Cuenta además con un Diplomado en Soluciones Alternas para la solución de controversias por la Universidad de Nueva York (NYU), Diplomado en Finanzas por la Universidad de Pennsylvania (The Wharton School), un Posgrado en Advanced Management Program por University of Chicago (Booth School of Business), concluyó exitosamente el curso Executive Program for Growing Companies de Stanford Business School y actualmente se encuentra cursando el Posgrado Advanced Management Program impartido en Harvard Business School.

Experiencia profesional externa:

Se desempeñó como Director Jurídico y de Relaciones Gubernamentales para América Latina en la empresa transnacional Owens Corning; y previamente se desempeñó como Abogado senior en Jáuregui, Navarrete y Nader S.C., en la Ciudad de México. Además, fungió como abogado comercial en las oficinas de Nueva York del Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext).



Edgar Maldonado de los Reyes

Trayectoria en Acosta Verde:

Ocho años de experiencia como Director de Finanzas y Administración. Responsable de todas las cuestiones financieras y administrativas de la compañía, involucrado en los asuntos de planeación estratégica.

Formación:

Es Ingeniero Administrador de Sistemas por la Universidad Autónoma de Nuevo León. Cuenta con certificados en Administración y Alta Dirección por parte de Harvard Extension School y el IPADE, y es graduado de la Escuela Bancaria de la Universidad del Estado de Luisiana.

Experiencia profesional externa:

Se desempeñó en Grupo Financiero Banorte (1995 a 2013), fungiendo entre otras cosas como CFO de Inter National Bank (luego de participar en su adquisición) y Director Ejecutivo de Desarrollo de Negocios en Estados Unidos. El señor Maldonado también fungió como Presidente del Consejo de Administración de Solida USA Corporation una división de recuperación de activos para Grupo Financiero Banorte en Texas, Estados Unidos y como consejero propietario de Uniteller y Consejero consultivo de Inter National Bank.



³A partir de marzo de 2022 ya no forma parte de la Compañía. Consultar evento relevante: https://www.grupoav.com/wp_relacion_con_inversionistas_emisora.php?v=5

Carlos Ruiz Santos

Trayectoria en Acosta Verde:

Cuenta con 15 años de experiencia en la Compañía. Se desempeñó como Director Comercial de 2006 a hasta marzo 2021. En abril de 2021, fue nombrado Director de Relaciones Comerciales. Es responsable de la comercialización y operación del portafolio de centros comerciales, de la renovación de los contratos de arrendamiento, de generar nuevas relaciones comerciales y sinergias con marcas a nivel nacional. También es responsable de la validación y autorización de las propuestas de diseños de todos los espacios de los centros comerciales, así como de las áreas de mantenimiento y mercadotecnia.

Formación:

Es Licenciado en Administración de Empresas del Tecnológico de Monterrey y de la Escuela Bancaria de la Universidad de Luisiana. También cuenta con diplomados en las áreas de Negociación y Toma de Decisiones de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard.

Experiencia profesional externa:

Se desempeñó como responsable del área del sector de maquilas de Estados Unidos en GE Commercial Finance; responsable de Banca Empresarial y Analista Financiero de crédito encargado de sucursales en Grupo Financiero Banorte.

Miguel Angel Reyes Vidales

Trayectoria en Acosta Verde:

34 años de experiencia como Director de Construcción y Nuevos Proyectos de las Plazas Sendero. Responsable de la planeación, dirección y ejecución de todos los proyectos y actividades de la construcción.

Formación:

Es Arquitecto por la Universidad Autónoma de Nuevo León con diplomados en Administración de Proyectos, y Estrategia y Transformación por EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey.

Experiencia profesional externa:

Se desempeñó como Administrador de Proyectos de Constructora Veredalta Grupo Gentor (1985-1987) y en Contrusol (1982-1983). También trabajó para E. Siller Valuadores Asociados (1983-1985).



Ética

La ética, transparencia e integridad son el fundamento en la toma de decisiones de la Compañía y las acciones emprendidas. Acosta Verde cuenta con mecanismos para asegurar la ética y transparencia en sus operaciones:

- Código de ética
- Política Anticorrupción (FCPA)
- Política de Derechos Humanos
- Política de Seguridad de la Información

El documento que engloba esta filosofía de trabajo y marca la pauta a seguir por todos los integrantes de Acosta Verde es el Código de Ética⁴. En este código se definen los comportamientos y conductas esperados de los colaboradores en las relaciones interpersonales con todos los grupos de interés, así como las acciones que deben tomar al respecto ante temas como anticorrupción, prevención del lavado de dinero, conflicto de intereses, regalos y atenciones, seguridad de la información y protección de datos personales.

En caso de incumplimientos al Código de Ética, a cualquiera de las políticas de la Compañía o violaciones a los derechos humanos, se encuentran a disposición de todos los grupos de interés distintas vías de denuncia expeditas y confidenciales para que puedan reportar o denunciar.

- **Línea de Acción Ética:** 01 800 04 38422
- **Página web:** www.accionetica.ethicsglobal.com
- Jefe inmediato
- Departamento de Desarrollo Humano
- Departamento de Control Interno
- Comité de Ética
- Directores de Área y Director General

La Línea de Acción Ética es operada por Ethics Global, empresa independiente que garantiza que las denuncias recibidas sean atendidas de forma ordenada, imparcial y confidencial.



⁴Consulta el Código de Ética de Grupo Acosta Verde en: https://www.grupoav.com/wp_asg_codigo_de_etica.php

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

Índice

31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	54
Estados financieros consolidados:	
Estados de situación financiera	58
Estados de resultados integrales	60
Estados de cambios en el capital contable	62
Estados de flujos de efectivo	64
Notas sobre los estados financieros consolidados	66

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas y consejeros de Acosta Verde, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperación del Impuesto Sobre la Renta diferido activo Como se describe en las Notas 4 y 26 a los estados financieros consolidados, la Compañía registra un Impuesto Sobre la Renta (ISR) diferido activo relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por algunas subsidiarias, por lo tanto, realizó las pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros y durante el proceso de cierre y reporte financiero. La subsidiaria que registra principalmente estas pérdidas fiscales genera una parte importante de sus ingresos a través de servicios de desarrollo de centros comerciales, de administración de contratos de arrendamientos, de gestión de cobranzas y servicios profesionales especializados que presta a partes relacionadas y que se eliminan en el proceso de consolidación.	Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos: - Consideramos si la Administración aplicó su proceso interno previamente definido para realizar las proyecciones, y si éstas son consistentes con las tendencias históricas; así como con los planes aprobados por la administración. - Por lo que respecta al ingreso por arrendamiento, comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas para este año en el ejercicio anterior, para evaluar si los supuestos relacionados incluidos en las proyecciones pudieran considerarse muy optimistas. - Comparamos los ingresos por arrendamiento proyectados con los considerados como parte de la valuación de la propiedad de inversión de que se trate. - Evaluamos los ingresos por servicios de administración de

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a: 1) la significatividad del valor de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar de \$670,264 al 31 de diciembre de 2021 y 2) que la estimación del valor de recuperación del activo diferido involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía al determinar ingresos, proyecciones y resultados fiscales futuros esperados de la Compañía.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos significativos que la Administración de la Compañía consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del Impuesto Sobre la Renta diferido activo por pérdidas fiscales: 1) ingresos por arrendamiento, 2) cantidad de centros comerciales a construir en los próximos ejercicios de lo que deriva el importe de los ingresos por servicios de desarrollo, así como incrementos en los ingresos por administración de contratos de arrendamiento y de gestión de cobranzas y 3) los incrementos en tarifas por otros servicios profesionales especializados prestados a partes relacionadas.

Valor razonable de propiedades de inversión

Como se menciona en las Notas 4 y 15 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus propiedades de inversión a su valor razonable en el estado consolidado de situación financiera. Las variaciones de valor razonable de año con año se reconocen como una utilidad o una pérdida en el estado de resultados consolidado. Los supuestos relevantes y el método de valuación correspondiente se revelan en la misma Nota 4.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a: 1) la importancia del valor de las propiedades de inversión por \$13,702 millones de pesos, las que representan el 75% de los activos totales, por ser el activo del que deriva la actividad principal de la Compañía y 2) porque los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable involucran juicios significativos de la Administración.

En particular, nos enfocamos en el proceso para determinar los flujos de efectivo y en los siguientes supuestos significativos que la Compañía consideró para estimar los valores razonables: tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, tasa de capitalización directa y precios de renta, plazo de arrendamiento y metros cuadrados.

contratos de arrendamiento, de gestión de cobranza y de servicios de desarrollo de nuevos centros comerciales del grupo en función de los porcentajes y tarifas acordados entre las partes relacionadas y de los nuevos desarrollos programados de acuerdo con los planes aprobados por la Administración.

- Evaluamos y consideramos las declaraciones de la Administración de la Compañía con relación a la cantidad de centros comerciales a construir en los próximos ejercicios y las contrastamos con el crecimiento orgánico que se planea tener a nivel grupo en los próximos años, con la capacidad instalada de recursos con los que cuenta la Compañía, con la experiencia de la Compañía en la ejecución de sus planes de crecimiento en el pasado y con las tendencias del mercado.
- Comparamos los incrementos en tarifas por otros servicios profesionales especializados prestados a partes relacionadas con el importe considerado como ingreso fiscal de la subsidiaria al determinar su impuesto sobre la renta causado y evaluamos su tratamiento fiscal.
- Asimismo, hemos evaluado que las pérdidas fiscales pendientes de amortizar se encuentran vigentes y que la mayoría de ellas expiran en el largo plazo.
- Para evaluar las revelaciones realizadas por la Compañía sobre dichos supuestos, discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad y estimamos el grado en que los supuestos necesitarían modificarse para que un deterioro adicional sea requerido.

Como parte de la auditoría realizamos los siguientes procedimientos:

- Entendimos y evaluamos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación de propiedades de inversión.
- Comparamos el modelo aplicado en la determinación de valores razonables de las propiedades de inversión contra métodos utilizados y reconocidos en la industria en la valuación de activos de características similares.
- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación evaluamos la tasa de descuento, la tasa de capitalización terminal y la tasa de capitalización directa contra índices de mercado comparables para el portafolio de propiedades de inversión.
- Comparamos contra el año anterior, el valor razonable del ejercicio, la utilidad neta operativa del año base de la proyección financiera, y la tasa de ocupación en las propiedades de inversión.
- Cotejamos los ingresos (precios de renta) del año actual y futuros, plazos de arrendamiento y metros cuadrados considerados para la elaboración de proyecciones de flujos de efectivo, contra los términos de los contratos vigentes, incluyendo la consideración de ajustes por inflación.
- Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros con la información proporcionada por la Administración de la Compañía según se describe en los párrafos anteriores.

Información Adicional

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

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más

realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas

presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

También, proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra

independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

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

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. Felipe Córdova Otero
Socio de Auditoría
Monterrey, N. L., 18 de marzo de 2022

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2021 y 2020
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 3,554,467	\$ 3,301,792
Cuentas por cobrar, neto	7	29,341	70,667
Partes relacionadas	8	4,830	5,042
Otras cuentas por cobrar	10	3,180	4,555
Pagos anticipados	11	1,348	5,087
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	45,557	56,378
Impuestos por recuperar	12	166,502	299,111
Inventario de terrenos	14	-	8,800
Total activo circulante		3,805,225	3,751,432
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	15	49,852	520,727
Propiedades de inversion	15	13,702,500	12,757,221
Inmuebles y equipo, neto	16	116,593	121,350
Efectivo restringido	17	133,865	119,581
Incentivos a arrendatarios por devengar	1	68,726	63,891
Depósitos en garantía	13	23,449	22,418
Activos intangibles	19	3,862	3,949
Activo por derecho de uso	20	134,927	141,609
Instrumentos financieros derivados	18	62,689	173
Inversiones en negocios conjuntos	9	193,617	199,054
Impuestos a la utilidad diferidos	26	20,320	2,842
Total activo no circulante		14,510,400	13,952,815
Total activo		\$18,315,625	\$17,704,247
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	21	\$ 260,093	\$ 233,881
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	22	232,500	325,363
Pasivo por arrendamiento	20	17,780	16,859
Partes relacionadas	8	6,440	-
Instrumentos financieros derivados	18	-	4,128
Impuestos a la utilidad	30	30,309	684
Total pasivo circulante		547,122	580,915

	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	21	5,417,919	5,596,855
Pasivo por arrendamiento no circulante	20	144,214	143,057
Ingresos diferidos no circulante		28,944	27,389
Instrumentos financieros derivados	18	42,725	104,219
Impuestos a la utilidad diferidos	26	1,678,370	1,633,936
Beneficios a los empleados	23	4,119	5,373
Total pasivo no circulante		7,316,291	7,510,829
Total pasivo		7,863,413	8,091,744
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	24 y 25	5,925,603	5,925,603
Prima en suscripción de acciones		37,904	37,904
Utilidades acumuladas		3,418,014	2,740,502
Otras cuentas de capital		(114,943)	(114,943)
Otros resultados integrales		(2,094)	(2,090)
Total participación controladora		9,264,484	8,586,976
Participación no controladora		1,187,728	1,025,527
Total capital contable		10,452,212	9,612,503
Total pasivo y capital contable		\$ 18,315,625	\$ 17,704,247

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

Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General

Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralor

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

		1 de enero al 31 de diciembre de	
	Nota	2021	2020
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	2w	\$ 976,208	\$ 954,892
Venta de propiedades	2w	92,400	-
Servicios de administración y comercialización	2w	94,115	113,840
		1,162,723	1,068,732
Gastos de operación de arrendamiento de inmuebles	27	(369,585)	(507,380)
Gastos de operación de servicios de administración y comercialización	27	(49,408)	(73,040)
Costo de ventas de propiedades	27	(114,300)	-
Valuación de propiedades de inversión	15	587,087	(649,300)
Otros (gastos) ingresos, neto	28	(7,408)	2,561
Utilidad (pérdida) de operación		1,209,109	(158,427)
Ingresos financieros	29	582,581	1,059,156
Gastos financieros	29	(803,059)	(1,412,960)
		(220,478)	(353,804)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	9	1,639	8,854
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		990,270	(503,377)
Impuestos a la utilidad	30	(120,370)	100,191
Utilidad (pérdida) neta del año		869,900	(403,186)
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	23	(4)	(726)
Resultado integral del año		\$ 869,896	\$ (403,912)

1 de enero al 31 de diciembre de

	Nota	2021	2020
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		\$ 677,508	\$ (276,561)
Participación no controladora		192,388	(127,351)
		\$ 869,896	\$ (403,912)
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	2y y 24	\$ 11.29	\$ (5.04)
Utilidad por acción diluída (pesos mexicanos)	2y y 24	\$ 8.85	\$ (3.92)

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

Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General

Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralor



ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	Nota	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Otras cuentas de capital	Otros resultados integrales	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2020	24	\$ 2,216,268	\$ 37,904	\$ 3,019,893	\$ (6,579)	\$ (1,364)	\$ 5,266,122	\$ 1,196,896	\$ 6,463,018
Aumento de capital social	24	3,724,920	-	-	(107,213)	-	3,617,707	-	3,617,707
Disminución de capital social	24	(15,585)	-	(10,000)	-	-	(25,585)	-	(25,585)
Devoluciones de participación no controladora	24	-	-	-	-	-	-	(28,213)	(28,213)
Distribución de utilidades	24	-	-	-	-	-	-	(15,751)	(15,751)
Cambios en la participación controladora	25	-	-	-	-	-	-	(54)	(54)
Efectos de fusión	-	-	-	6,444	(1,151)	-	5,293	-	5,293
Resultado integral del año	2u	-	-	(275,835)	-	(726)	(276,561)	(127,351)	(403,912)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		5,925,603	37,904	2,740,502	(114,943)	(2,090)	8,586,976	1,025,527	9,612,503
Distribución de utilidades	24	-	-	-	-	-	-	(30,187)	(30,187)
Resultado integral del año	2u	-	-	677,512	-	(4)	677,508	192,388	869,896
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$5,925,603	\$37,904	\$3,418,014	\$(114,943)	\$(2,094)	\$9,264,484	\$1,187,728	\$10,452,212

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

Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General

Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralor

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – MÉTODO INDIRECTO

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$ 869,896	\$ (403,912)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	27	28,523	28,595
Deterioro de clientes	7 y 27	(24,988)	44,028
Pérdida en venta de terreno, neta		21,900	-
Deterioro de construcciones en proceso	28	17,376	-
Impuestos a la utilidad	30	120,370	(100,191)
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	15	(587,087)	649,300
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	9	(1,639)	(8,854)
Beneficios a empleados		(1,255)	1,586
Efectos de fusión	25	-	5,293
Valuación de instrumentos financieros	18	(126,007)	139,699
Intereses a favor	29	(27,937)	(76,825)
Intereses y comisiones a cargo	29	471,701	478,153
Subtotal		760,853	756,872
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		66,316	(79,028)
Otras cuentas por cobrar		1,545	(1,635)
Incentivos a arrendatarios por devengar		5,987	(120,269)
Partes relacionadas		6,653	8,834
Pagos anticipados		3,740	3,119
Impuestos por recuperar		132,495	53,989
Depósitos en garantía		(1,031)	(1,010)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos		(91,197)	7,090
Impuestos a la utilidad		(63,789)	(78,541)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		821,572	549,421

	Nota	2021	2020
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(10,193)	-
Intereses y rendimientos cobrados	29	27,937	60,170
Utilidades recibidas de negocio conjunto	9	8,184	12,311
Venta de propiedades	14 y 15	92,400	-
Construcciones en proceso	15	-	(406,071)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	16 y 19	(13,347)	(33,190)
Inversión en acciones de negocio conjunto		(1,107)	-
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en o por actividades de inversión		103,874	(366,780)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	24	-	6,289
Distribución de utilidades a los fideicomitentes-fideicomisarios	24	(30,187)	(15,752)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	21	294,089	463,504
Pago de préstamos bancarios	21	(319,952)	(372,314)
Pago de otros préstamos		(1,721)	(1,723)
Pago de certificados bursátiles	21	(126,330)	(85,527)
Intereses y comisiones pagadas	29	(433,476)	(460,899)
Pago de préstamos de partes relacionadas	8	-	(453,735)
Pago de intereses a partes relacionadas	8	-	(3,969)
Pagos de capital por arrendamientos	20	(17,359)	(17,237)
Prima instrumentos financieros derivados		(2,190)	(47,466)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	29	(21,361)	(23,756)
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	24	-	3,571,447
Disminución de Capital Social	24	-	(15,585)
Efectivo restringido	7	(14,284)	20,738
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en o por actividades de financiamiento		(672,771)	2,564,015
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		252,675	2,746,656
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		3,301,792	555,103
Proveniente de fusión		-	33
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		\$ 3,554,467	\$ 3,301,792
Actividades de financiamiento que no requirieron uso de efectivo:			
Devolución en especie a fideicomitentes-fideicomisarios	24	\$ -	\$ 34,555

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


Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General


Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralor


Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas

NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 de diciembre de 2021 y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, y miles de dólares americanos, excepto tipos de cambio)

Nota 1 - Información general:

Acosta Verde, S. A. B. de C. V., (la Compañía o AV), es la tenedora del grupo de empresas identificado como Grupo Acosta Verde. La actividad principal de la Compañía consiste en la tenencia de acciones de otras compañías, en posición mayoritaria, que tienen como actividad principal el desarrollo, promoción,

compra-venta, arrendamiento, subarrendamiento, construcción y administración de toda clase de bienes inmuebles, principalmente los relacionados con centros comerciales.

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

	% de tenencia	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
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 Veracruz, S. A. de C. V. (1)	-	100
Servicios Corporativos AV, S. A. de C. V. (1)	-	100
Espacios Comerciales Tlamás, S. de R. L. de C. V. (1)	-	100
Espacios Comerciales Villahermosa, S. A. de C. V. (1)	-	100
Espacios Comerciales Acapulco, S. A. de C. V. (1)	-	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
Promavace, S. A. de C. V. (1)	-	100
Espacios Comerciales Los Cabos, S. A. de C. V. (1)	-	100
Plaza Comercial Villahermosa, S. A. de C. V. (1)	-	100
Espacios Comerciales Tijuana, S. A. de C. V. (1)	-	100
Nomcor, S. de R. L. de C. V. (1)	-	100
Centros Comerciales Eficientes, S. A. de C. V. (1)	-	100
Eje Empresarial, S. de R. L. de C. V. (1)	-	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	-

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

Al 31 de diciembre de 2021 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

- a. El 11 de febrero de 2021 se renovó el crédito con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte) contratados el 13 de noviembre de 2020 por \$20,364 (Nota 21).
- b. El 11 de febrero se hizo una disposición de crédito con Banco Banorte por \$3,974 (Nota 21).
- c. El 12 de marzo de 2021 se renovó el crédito con Banco Banorte contratado el 14 de diciembre de 2020 por \$33,120 (Nota 21).
- d. El 11 de marzo de 2021 inició operaciones el centro comercial Plaza Sendero Santa Catarina.
- e. Derivado de la reforma en materia laboral aprobada en abril de 2021 y que entró en vigor en agosto de 2021 (posteriormente la autoridad otorgó prórroga de 1 mes) para efectos fiscales y legales la Compañía, en cumplimiento, realizó una reestructura corporativa que se resume en las siguientes actividades:
 - Transfirió a sus empleados corporativos de Nomcor, S. de R. L. de C. V. a la compañía sub-holding AV Promotora, S. de R. L. de C. V. transformando esta última en una Compañía de Servicios Compartidos y Servicios Especializados, de acuerdo a las nuevas regulaciones, manteniendo y respetando las condiciones actuales de trabajo, subsistiendo todos los derechos que los colaboradores han generado a la fecha de transferencia en los mismos términos y condiciones. Para ello, mediante Asamblea de Socios celebrada el 7 de julio de 2021 se aprobó modificar el objeto social y reformar los estatutos sociales referentes a la prestación de servicios independientes y/o especializados relacionados con la asesoría en el ámbito legal, laboral, contable, capital humano, información tecnológica, integración de proyectos, calidad y prevención de procesos, contabilidad, tesorería, cobranza, atención a clientes y en general cualquier otro relacionado con la prestación de servicios de administración y consultoría a terceros, y a sociedades filiales o afiliadas en México o el extranjero, en el ejercicio de la libertad de trabajo contenida en el artículo

5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

- La compañía sub-holding es quien presta los servicios especializados a otras subsidiarias de AV y concentra los ingresos y gastos de personal.
- Transfirió a los empleados de Eje Empresarial, S. de R. L. de C. V. a cada una de las administraciones de los centros comerciales, operadas por terceras partes no relacionadas a Acosta Verde, S. A. B de C. V., lo anterior manteniendo y respetando las condiciones actuales de trabajo, subsistiendo todos los derechos que los colaboradores han generado a la fecha de transferencia en los mismos términos y condiciones.
- Las transferencias de los empleados a las administraciones de los centros comerciales provocaron que a partir de la fecha de transferencia AV ya no genere ciertos ingresos por servicios de administración ni sus costos asociados referente a los servicios que prestaba a los centros comerciales.
- Derivado de lo descrito anteriormente algunas compañías subsidiarias se quedaron sin operaciones por lo que la administración decidió fusionarlas. Esta transacción de fusión se describe en la Nota 2a.
- f. El 13 de octubre de 2021 entró en vigor el Plan de Incentivos para la compensación en opciones de acciones para funcionarios y empleados de la Compañía (el Plan), mediante el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número CIB/3751, dicho plan fue aprobado por el Consejo de Administración el 8 de abril de 2021 y el 26 de abril de 2021 fue autorizado con la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. Conforme al Plan, la Compañía otorgará a ciertos de sus funcionarios una opción para suscribir y pagar cierto número de acciones conforme a los términos y condiciones que se establezcan en convenios de suscripción individuales con cada empleado.

Al 31 de diciembre de 2021, el análisis de la fecha de otorgamiento (“grant date”), indica que de acuerdo a los requerimientos de la NIIF

2 - Pagos basados en acciones, al cierre del ejercicio 2021 no se alcanzó con dicha fecha de otorgamiento, ya que, aunque el Plan de Incentivos fue aprobado por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración, no se ha formalizado el entendimiento mutuo entre la Compañía y los funcionarios, el cual será documentado en convenios de suscripción, los cuales establecerán el periodo de otorgamiento, número de opciones asignadas, entre otras condiciones y no se han celebrado al cierre del ejercicio 2021. Los funcionarios elegibles no han sido comunicados respecto de los detalles de los términos y condiciones del Plan de Incentivos. El Consejo de Administración ha sido facultado por la Asamblea de Accionistas para seleccionar a los funcionarios elegibles que participarán en al Plan de Incentivos, utilizando como instrumento para formalizar tanto la oferta como la aceptación, convenios individuales de suscripción.

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

- g. El 11 de noviembre de 2021 se vendió el inmueble de 140,787 metros cuadrados, ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua por \$77,400 (véase Nota 15).

Al 31 de diciembre de 2020 las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

- a. El 7 de febrero de 2020 la Compañía aumentó su capital en su parte variable por \$3,724,920, mediante la emisión de 22,800,915 acciones de la Serie C, Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. Esta aportación la realizó Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. (PAC) en efectivo (véase Notas 24 y 25).
- b. El 28 de enero de 2020, la Compañía dispuso de \$150,000 de la línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, generando un interés mensual por \$854 a una tasa de interés es de TIE a 28 días más 2.5%.
- c. El 10 de febrero de 2020 la Compañía liquidó el préstamo que obtuvo de El AV Fund L.P. (accionista) por \$449,230 más \$11,605 por concepto de intereses correspondientes al

último periodo causado, se efectuó la retención correspondiente de impuestos por un importe de \$180. (véase Nota 8).

- d. El 25 de febrero de 2020, la Compañía liquidó el crédito que tenía con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple por un importe de \$175,051, el pago incluyó \$424 de intereses generados hasta la fecha del pago (véase Nota 21).
- e. El 28 de febrero de 2020, la Compañía realizó el pago del crédito contratado el 4 de junio de 2018 con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un importe de \$51,402, el pago incluyó \$150 de intereses generados hasta la fecha del pago (véase Nota 21).
- f. El 28 de febrero de 2020, la Compañía liquidó el crédito que tenía con Banco Bancrea, S. A., Institución de Banca Múltiple, pagando un total de \$37,058 por pago de capital e intereses (véase Nota 21).
- g. El 6 de marzo de 2020, la Compañía liquidó el crédito que tenía con Banco Bancrea, S. A., Institución de Banca Múltiple, pagando un total de \$47,227 el 28 de febrero de 2020 y 6 de marzo de 2020 (véase Nota 21).
- h. El 8 de julio de 2020, mediante Resoluciones Adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía se aprobó la reducción de su capital social, en la parte variable, por la cantidad de \$15,585 (véase Nota 24).
- i. El 23 de septiembre de 2020, se resolvió, mediante Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Compañía de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Compañía de Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. a la de Acosta Verde, S. A. B de C. V., (iv) la fusión por incorporación celebrado entre Acosta Verde, S. A. B de C. V., como Compañía fusionante que subsiste, y Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V., como sociedad fusionada que se extingue. Esta última transacción fue evaluada en conjunto con la emisión de capital realizada por la Compañía en febrero de 2020 por la inversión

efectuada por PAC y que se menciona en el inciso a. anterior, en la cual se convirtió en accionista de la Compañía, con base en los acuerdos establecidos. En la Nota 25 se muestran los efectos de la fusión y el intercambio de acciones.

- j. El 29 de septiembre de 2020, (i) la Bolsa Mexicana de Valores emitió opinión favorable para el listado de los Valores de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., sin mediar oferta pública, respecto de 75,701,604 acciones, de las cuales 75,699,999 corresponden a la Serie A y 1,605 a la Serie B y (ii) la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó, mediante oficio 153/12731/2020, la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de las acciones representativas del capital social de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. En virtud de lo anterior, a partir del 30 de septiembre de 2020, las acciones representativas del capital social de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “GAV”.

COVID-19

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

A raíz de las restricciones de movilidad emitidas por el gobierno federal, los centros comerciales operaron de la siguiente manera durante el año 2021:

- Los centros comerciales estuvieron operando con los negocios esenciales y no esenciales con restricciones de aforo, horario y/o de grupos vulnerables.

Durante el año 2020 las restricciones de movilidad fueron mucho más severas y por tiempos más prolongados, lo que ocasionó que los centros comerciales operaran en ese año con más interrupción y restricción de aforo, variando por cada estado donde se localizan.

El tráfico de visitantes en los Centros Comerciales fue afectado considerablemente disminuyendo en,

aproximadamente, 21% para 2021 y 40% para 2020, comparado contra el año 2019 que no tuvo efectos pandemia.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, la Compañía realizó las siguientes actividades para enfrentar la contingencia y estableció políticas de apoyo a arrendatarios, como se resume a continuación:

- Debido a la intermitencia en las actividades de construcción, se aplazó la apertura del proyecto Sendero Ensenada (véase Nota 15).
- Se otorgaron algunos apoyos a arrendatarios de los centros comerciales con descuentos en las rentas fijas, los cuales al cierre del ejercicio no se otorgan más.
- Continuó con su plan de reducción de gastos de la oficina corporativa como: honorarios, comisiones, gastos de viaje, gastos administrativos y de proyectos.

Mientras que durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, estas fueron las principales acciones de la Compañía:

- Apoyo a los arrendatarios de los centros comerciales con descuentos en las rentas fijas, a partir del mes de abril 2020.
- La Compañía tuvo como objetivo y logró recuperar en el 2021 la cartera vencida que se generó en el periodo de contingencia.
- Se tomó la decisión de reducir gastos de la oficina corporativa como: honorarios, comisiones, gastos de viaje, gastos administrativos y de proyectos.
- Debido a la intermitencia en las actividades de construcción, se aplazaron las aperturas de los proyectos actualmente en desarrollo: Sendero Santa Catarina y Sendero Ensenada.

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

Al 31 de diciembre de 2020, los centros comerciales se encontraban operando de la siguiente manera y la tasa promedio de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.3%.

Centro Comercial Plaza Sendero	Semáforo Epidemiológico	Estatus de operación al 31 de diciembre de 2020
Escobedo	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones* - domingos cerrado
Las Torres	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Periférico	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Ixtapaluca	Rojo	Negocios Esenciales solamente
San Luis	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Toluca	Rojo	Negocios Esenciales solamente
		Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
San Roque	Rojo	- domingos cerrado
		Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Apodaca	Rojo	- domingos cerrado
Juárez	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Chihuahua	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Los Mochis	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Tijuana	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Sur	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Obregón	Naranja	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Culiacán	Amarillo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*
Mexicali	Rojo	Negocios Esenciales y No Esenciales c/ Restricciones*

* Las restricciones pueden ser de horario, aforo o grupos vulnerables

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 18 de marzo de 2022, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

A continuación, se presentan las políticas de contabilidad más significativas seguidas por la Compañía, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario:

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de

Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee (IFRIC-IC), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee (SIC).

La preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requiere que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un alto nivel de juicio o complejidad, así como áreas donde los juicios y estimados son significativos para los estados financieros se revelan en la Nota 4.

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía fueron clasificados atendiendo a su función, y en la Nota 27 se revelan los costos y gastos por naturaleza. Se presenta la utilidad de operación, debido a que muestra una evaluación objetiva de la eficiencia del negocio, considerando el sector en el que opera la Compañía.

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

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

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

Reestructura corporativa

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

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

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

- V. (sin operaciones)
- Espacios Comerciales Tijuana, S. A. de C. V. (sin operaciones)

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

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

b. Cambios en políticas contables y revelaciones

- i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comenzó el 1 de enero de 2021:

- "NIIF 16" Concesiones de renta relacionadas con COVID-19.
- "NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16" Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2.

Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecte significativamente el periodo actual o los futuros.

- i. Nuevas normas y modificaciones a normas que no han sido adoptadas

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles, excepto por la modificación a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos a corto y largo plazo, la cual la Compañía analizará una vez que sea adoptada (1 de enero de 2023, fecha efectiva de adopción).

iii. Cambios en políticas contables

Con fecha efectiva 30 de septiembre de 2020

la Compañía cambió su política contable de presentación del estado de flujo de efectivo para pasar del método directo al método indirecto que también se establece en la NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo, según se explica en la Nota 31.

c. Consolidación

Subsidiarias

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

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

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

Cuando el pago de cualquier porción de la contraprestación en efectivo es diferido, los montos a pagar en el futuro son descontados a su valor presente a la fecha de la transacción. La tasa

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

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

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

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

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

La Nota 1 de los estados financieros consolidados enlista todas las subsidiarias importantes que son controladas por la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Cambios en la participación de subsidiarias sin pérdida del control

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

Venta o disposición de subsidiarias

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

Negocios conjuntos

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

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

Asociadas

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

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

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

pérdidas/utilidades de asociadas” reconocidas a través del método de participación en el estado de resultados.

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

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

e. Efectivo restringido

El efectivo cuyas restricciones contractuales originan que no sean calificables con la definición de efectivo descrito anteriormente se presentan en un rubro por separado en el estado de situación financiera y se excluyen del efectivo en el estado de flujos de efectivo.

De acuerdo al contrato del Fideicomiso 2284 (véase Nota 21) celebrado el 24 febrero de 2015, se establece un monto de efectivo que está restringido, que será destinado para cubrir cualquier faltante de recursos para el pago de intereses generados en una fecha de pago determinada siendo ésta el día 15 de cada mes. Esto deberá mantenerse hasta la fecha de liquidación, en caso de que en alguna fecha de pago los recursos sean insuficientes el fiduciario podrá descontar del efectivo restringido el faltante para cubrir dicho pago.

f. Cuentas por cobrar a clientes

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

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

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las rentas en un periodo de 12 meses antes del 31 de diciembre de 2021 o 31 de diciembre de 2020, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. La Compañía consideró toda la información razonable y sustentable que estaba disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado y que es relevante para estimar las pérdidas crediticias esperadas. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía ha identificado el PIB y la tasa de desempleo del país como los factores más relevantes y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en estos factores.

g. Pagos anticipados

Los pagos anticipados están integrados principalmente por derechos de uso en horas vuelo, anticipos a proveedores, licencias de uso de software y seguros. Estos importes se registran con base al valor del contrato y se llevan a resultados mensualmente durante su vigencia. El importe que corresponde es reconocido dentro de los doce meses siguientes y se presenta en el activo circulante.

h. Inventarios

Los inventarios se clasifican como tal cuando existe un cambio en el uso de las propiedades de inversión evidenciado por el desarrollo de una propiedad con la intención de venderla en el curso normal de operaciones, en cuyo caso las propiedades son reclasificadas al costo que corresponde al valor razonable de la propiedad al momento de la reclasificación. Los inventarios se valúan al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio, menos los gastos de venta variables aplicables.

i. Instrumentos financieros

Activos financieros

i. Clasificación

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

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

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

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

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

ii. Reconocimiento y baja

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

iii. Medición

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

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

Instrumentos de deuda

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

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en

cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en ingresos y costos financieros. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

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

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

Deterioro

La Compañía evalúa las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

ii. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado

de situación financiera cuando es legalmente exigible el derecho de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente de futuros eventos y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en el caso de un evento de incumplimiento, insolvencia o bancarrota de la Compañía o de la contraparte. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se tienen compensaciones de activos y pasivos financieros.

j. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre.

Los instrumentos derivados de la Compañía no califican para la contabilidad de cobertura. Los cambios en el valor razonable de cualquier instrumento derivado que no califica para la contabilidad de cobertura son reconocidos inmediatamente en resultados y se incluyen en ingresos y gastos financieros.

k. Inmuebles y equipo

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

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

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

- i. Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de los terrenos, y
- ii. Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición del terreno.

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

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

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

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

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

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

Los edificios en arrendamiento financiero se deprecian en línea recta considerando su vida útil estimada o el período del contrato de arrendamiento cuando éste sea menor.

Los activos clasificados como inmuebles y equipo

están sujetos a pruebas de deterioro cuando se presentan hechos o circunstancias indicando que el valor en libros de los activos pudiera no ser recuperado. Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto del valor en libros del activo que excede su valor de recuperación. El valor de recuperación es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

En el caso de que el valor en libros sea mayor al valor estimado de recuperación, se reconoce una baja de valor en el valor en libros de un activo y se reconoce inmediatamente a su valor de recuperación.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, como mínimo, al término de cada periodo de informe y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable.

Las pérdidas y ganancias por disposición de activos se determinan comparando el valor de venta con el valor en libros y son reconocidas en el rubro de otros gastos o ingresos en el estado de resultados integrales.

I. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen como activos cuando, y sólo cuando:

- a. Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan a la Compañía; y
- b. El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido razonablemente.

Las propiedades de inversión se definen como activos mantenidos en el largo plazo para obtener ingresos por rentas o generar plusvalía en su valor. Las propiedades de inversión son transferidas al rubro de inventarios si existe un cambio en su uso cuando el fin del activo será destinado para ser vendido en el curso ordinario del negocio.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo más los costos asociados a la transacción. Posterior a su reconocimiento

inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las propiedades de inversión en proceso de construcción se valúan a su valor razonable si se considera que éste puede ser estimado de manera confiable.

En los casos en los que el valor de las propiedades de inversión no pueda ser estimado confiablemente, éstas son valuadas a su costo, hasta el momento en que dicho valor razonable pueda ser medido de forma confiable. Las propiedades de inversión de la Compañía son medidas a su valor razonable.

El valor razonable de las propiedades de inversión está basado en su valor de mercado, o en el importe estimado en el cual una propiedad de inversión puede ser intercambiada a su fecha de valuación, entre partes debidamente informadas en una transacción de libre competencia. Las mediciones del valor razonable son realizadas para cada centro comercial en forma individual por peritos expertos independientes. En dichas mediciones se consideran las características particulares de cada propiedad y son la base para el valor en libros de cada propiedad en los estados financieros.

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

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

Los costos por préstamos generales y específicos asociados directamente a la adquisición, construcción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo sustancial (9 meses o más), se capitalizan formando parte del costo de adquisición de dichos activos calificados, hasta el

momento en que estén aptos para el uso al que están destinados.

Disposiciones

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

m. Activos intangibles

Los activos intangibles se reconocen cuando estos cumplen las siguientes características: son identificables, proporcionan beneficios económicos futuros y se tiene un control sobre dichos beneficios.

Los activos intangibles se clasifican como sigue:

- i. De vida definida: son aquellos cuya expectativa de generación de beneficios económicos futuros está limitada por alguna condición legal o económica y se amortizan en línea recta de acuerdo con la estimación de su vida útil y son sometidos a pruebas anuales de deterioro, cuando se identifican indicios de deterioro.
- ii. De vida útil indefinida, no se amortizan y se sujetan a pruebas de deterioro anualmente.

Los activos intangibles adquiridos o desarrollados se expresan como sigue: i) a partir del 1 de enero de 2008 a su costo histórico, y ii) hasta el 31 de diciembre de 2007 a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a su costo de adquisición o desarrollo de factores derivados del INPC hasta esa fecha. Consecuentemente, estos se expresan a su costo histórico modificado, disminuido de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, de las pérdidas por deterioro. Véase Nota 19.

Los activos intangibles que mantiene la Compañía corresponden al crédito mercantil el cual es de vida indefinida y a licencias de software las cuales se amortizan por el periodo contratado.

c. Arrendamientos

La Compañía como arrendador

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad arrendada son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. En la Nota 2w se describe la política de reconocimiento de ingresos por arrendamiento.

La Compañía como arrendatario

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

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

- Pagos fijos
- Pagos que se esperan hacer por ejercer una extensión, en caso de tener certeza razonable de ejercerla
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa
- Importes que se esperan pagar como garantías de valor residual
- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla
- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla

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

El activo por derecho de uso de los bienes arrendados se calcula inicialmente al costo, y considera los siguientes conceptos:

- Medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Incentivos recibidos
- Costos directos iniciales

- Pagos de arrendamiento realizados antes o a la fecha de comienzo del arrendamiento

La Compañía puede elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos (esta elección es hecha sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

o. Deuda

La deuda se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos por transacción incurridos. La deuda se reconoce posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los recursos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de liquidación se reconoce en el estado de resultados durante el plazo del préstamo utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los préstamos se eliminan del estado de situación financiera cuando la obligación especificada en el contrato es cumplida, cancelada o se expira. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que ha sido extinguido o transferido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo activos no monetarios transferidos o pasivos asumidos, se reconoce en resultados como otros ingresos o costos financieros.

Baja de pasivos financieros

Cuando la Compañía intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancialmente diferentes. Acosta Verde considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de

cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos analizados no cambiaron de forma relevante y la modificación no es sustancial, la diferencia entre: 1) el importe en libros del instrumento de deuda antes de la modificación, y 2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro del resultado integral de financiamiento.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

p. Provisiones

Las provisiones de pasivo representan una obligación legal presente o una obligación asumida como resultado de eventos pasados en la que es probable una salida de recursos para cumplir con la obligación y en las que el monto ha sido estimado confiablemente.

Las provisiones no son reconocidas para pérdidas operativas futuras. Las provisiones se miden al valor presente del importe necesario para liquidar la obligación a la fecha de los estados financieros y se registran con base en la mejor estimación realizada por la Administración.

q. Impuestos a la utilidad

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del año, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del año como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el capital contable.

El impuesto a la utilidad diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar

en el futuro (tales como: pérdidas fiscales, provisiones, estimaciones, diferencia en tasas de depreciación, etc.), a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

El impuesto a la utilidad diferido identificado con otras partidas integrales que no han sido identificadas como realizadas, continúa presentándose en el capital contable y se reclasificará a los resultados del año conforme se vaya realizando. La Compañía reconoce en el impuesto a la utilidad causado y diferido el efecto de las incertidumbres de sus posiciones fiscales inciertas cuando afectan la determinación de la utilidad o pérdida fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales, bajo los siguientes supuestos:

- a. Si la Compañía concluye que no es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Compañía refleja el efecto de la incertidumbre al determinar la utilidad o pérdida fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales (bajo este supuesto, la Compañía refleja el efecto de la incertidumbre por cada posición fiscal incierta utilizando uno de los siguientes métodos, que mejor prediga la resolución de la incertidumbre: i) el importe más probable, que corresponde al único importe más probable en un rango de posibles resultados o ii) el valor esperado, que corresponde a la suma de los importes ponderados por su probabilidad en un rango de resultados) o
- b. Si la Compañía concluye que es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Compañía determina la utilidad o pérdida fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales de forma congruente con el tratamiento previsto en la legislación fiscal.

El impuesto a la utilidad diferido de las diferencias temporales que surge de inversiones en subsidiarias y asociadas es reconocido, excepto cuando el periodo de reversa de las diferencias temporales es controlado por la Compañía y es

probable que las diferencias temporales no se reviertan en un futuro cercano.

El impuesto diferido activo se reconoce solo cuando es probable que exista utilidad futura gravable contra la cual se podrán utilizar las deducciones por diferencias temporales.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal y cuando los impuestos son recaudados por la misma autoridad fiscal.

r. Beneficios a los empleados

Planes de beneficios definidos

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

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se termina antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes

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

Beneficios a corto plazo

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

Participación de los trabajadores en las utilidades

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

s. Pagos basados en acciones

La Compañía proporciona beneficios a empleados a largo plazo, a través de un plan de incentivos para la compensación en opciones de acciones de AV (véase Nota 24), sólo si los empleados permanecen en la entidad durante un periodo de tiempo y / o se cumplen condiciones de mercado y / o desempeño definidas en los convenios de suscripción que se celebren con los empleados elegibles, los cuales son contabilizados de conformidad con la NIIF 2 - Pagos basados en acciones.

El valor razonable de los servicios recibidos en conformidad con el plan de opciones a empleados AV se reconoce como gasto durante el periodo irrevocable de servicio requerido, que

es el periodo durante el cual se deben satisfacer todas las condiciones especificadas, con el aumento correspondiente en capital contable. El monto total del gasto a ser cargado a resultados se determina con referencia al valor razonable de las opciones en la fecha en que se otorgan considerando el modelo de evaluación más apropiado de acuerdo a los términos y condiciones pactados en los convenios de suscripción con el empleado elegible.

El plan de opciones a empleados es administrado por el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número CIB/3751, el cual se consolida de acuerdo con los principios en la Nota 2c. Cuando las opciones se ejercen, el fideicomiso transfiere el monto apropiado de acciones al empleado. Los recursos que se reciben, neto de cualquier costo de transacción directamente atribuible a la transacción, se acredita a la cuenta capital social.

t. Capital social

Las acciones ordinarias de la Compañía se clasifican como capital social dentro del capital contable. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de nuevas acciones se incluyen en el capital como una deducción de la aportación recibida, netos de impuestos.

Clasificación de los instrumentos financieros emitidos por la Compañía como deuda o capital

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

A este efecto, los derechos, opciones o certificados para compra de acciones (warrants) propias de la Compañía son actualizados como un pasivo financiero que se mide a su valor razonable con cambios en resultados, porque son ejercibles de manera contingente a un precio basado en una moneda extranjera diferente a la funcional de la Compañía, e implica una obligación para la Compañía de emitir sus propias acciones si se cumplen las condiciones establecidas y permiten a los tenedores recibir un número variable de acciones ordinarias de la Compañía cuando

se ejerzan. Determinar el modelo de valor razonable apropiado y calcular el valor razonable de los warrants requiere que la administración aplique juicio en la estimación. Un cambio en las estimaciones utilizadas puede generar un cambio en la determinación del valor razonable. La volatilidad estimada de las acciones ordinarias de la Compañía en la fecha de reporte se basa en fluctuaciones históricas en el precio de las acciones de la Compañía.

u. Resultado integral

El resultado integral lo componen la utilidad o pérdida neta, así como otras partidas que por disposición específica de las IFRS se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

v. Información por segmentos

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

w. Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce ingresos como sigue:

- i. Ingresos por arrendamiento de locales comerciales y derechos de arrendamiento
- ii. Ingresos por venta de propiedades clasificadas como inventario
- iii. Ingresos por servicios administrativos de centros comerciales, que se mencionan a continuación:
 - Ingresos por servicios de administración de proyectos
 - Ingresos por servicios de administración de cartera
 - Ingresos por servicios de comercialización

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen sobre la base de línea recta sobre el plazo del arrendamiento. Cuando se otorgan incentivos a los arrendatarios, éstos son reconocidos sobre el término del arrendamiento en línea recta, como una reducción del ingreso

por rentas.

A partir de abril de 2020, con motivo de la contingencia sanitaria, la Compañía ha otorgado apoyo a los arrendatarios de los centros comerciales con descuentos en las rentas fijas. Estos descuentos son considerados modificaciones a los contratos de arrendamiento y, por lo tanto, los ingresos por renta a reconocer en el periodo restante del contrato son remediados para reconocer el efecto de los descuentos bajo el método de línea recta. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se incluye el efecto de estas modificaciones en el rubro de incentivos a arrendatarios por devengar en el estado de situación financiera.

Los ingresos por derechos de arrendamiento se reconocen dentro del renglón de ingresos por arrendamiento de inmuebles en el estado de resultados integrales. En los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 estos ingresos ascienden a \$15,617 y \$17,560, respectivamente.

Los ingresos por venta de propiedades se reconocen cuando se transfiere el control de las propiedades, siendo esto cuando la Compañía no conserva para sí ninguna implicación asociada con la propiedad ni retiene el control efectivo de los bienes vendidos, el monto de ingresos puede ser medido razonablemente, es altamente probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con la transacción y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos razonablemente, este reconocimiento es considerado como un punto en el tiempo, al momento en que el comprador toma posesión de las propiedades.

Los ingresos por servicios de administración de proyectos se reconocen a través del tiempo y provienen del desarrollo de un centro comercial, esto incluye el encontrar un terreno adecuado, tanto en área como en la zona socioeconómica a la que va dirigida el centro comercial, así como el proyecto ejecutivo y la elaboración de estudios preliminares para corroborar que el terreno sea factible para el desarrollo, así como la ejecución, administración y control del proceso constructivo.

Los ingresos por servicios de administración de

cartera, los cuales se reconocen a través del tiempo y provienen de contratos celebrados con las compañías poseedoras de centros comerciales, tanto con partes relacionadas como con terceros, el honorario se calcula aplicando un 3% sobre los ingresos por arrendamiento de cada centro comercial.

Los ingresos por servicios de comercialización se reconocen a través del tiempo y provienen del cobro del 5% del valor de los contratos de renta de los clientes de los centros comerciales, tanto nuevos clientes como las renovaciones de los ya existentes.

Los ingresos por servicios de administración de centros comerciales los cuales se reconocen a través del tiempo provienen de contratos celebrados con terceros y se reconocen aplicando un margen del 2.5% sobre el total de los costos de operación incurridos.

Estos ingresos se obtienen de la celebración de contratos y se reconocen a través del tiempo cuando los ingresos derivados de la prestación de servicios pueden medirse razonablemente, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con el servicio, el grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido razonablemente y los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos razonablemente.

d. Moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los montos incluidos en los estados financieros de la Compañía deben ser medidos utilizando la moneda del entorno económico primario en donde la entidad opera (la moneda funcional). Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional, de registro y de presentación de la Compañía.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción

o valuación cuando los montos son revaluados. Las utilidades y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre, se reconocen como fluctuación cambiaria dentro del resultado del período en el resultado integral.

y. Utilidad por acción

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

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

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

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

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

- i. Riesgos de mercado
 - ii. Riesgos de moneda extranjera - tipo de cambio
 - iii. Riesgos crediticios
 - iv. Riesgos de liquidez
- i. Riesgo de mercado: tasa de interés

La Compañía está expuesta al riesgo de mercado principalmente relacionado con la volatilidad de las tasas de interés. Dicha volatilidad podría afectar desfavorablemente los resultados de la Compañía incrementando sus gastos financieros

e impactando su liquidez y capacidad para hacer frente a sus obligaciones de pago de intereses y principal. La exposición al riesgo radica principalmente en las variaciones que puedan generarse de la tasa de referencia TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días.

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

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

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 21.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 \$27,890 y \$37,457, respectivamente.

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

Los swaps actualmente disponibles cubren aproximadamente el 82% (81% en 2020) de los préstamos variables pendientes de pago. Las tasas de interés fijas de los swaps oscilan entre el 5.40% y el 5.96% (5.40% y el 7.73% en 2020) y las tasas variables de los préstamos se sitúan entre 2.25% y 2.50% por encima de la TIIE de 28 días que al final del periodo fue de 5.72% (4.48% en 2020).

ii. Riesgo de moneda extranjera: tipo de cambio

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

Con motivo del aumento de capital que se menciona en la Nota 24, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía mantiene efectivo en bancos por US\$153,802 y US\$154,581, respectivamente, el cual genera exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 \$153,802 y \$154,581, respectivamente.

iii. Riesgo crediticio

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

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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

relación con las cuentas por cobrar son limitadas debido a que la base de clientes de la Compañía es grande y no está relacionada.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la provisión de deterioro fue de \$19,642 y \$48,239, respectivamente. La Compañía considera esta reserva suficiente para cubrir la pérdida esperada de cuentas por cobrar; sin embargo, no puede asegurar que no se requerirá incrementar la cantidad de esta reserva. Al 31 de diciembre de 2020, el incremento en la provisión de deterioro se debe a los efectos de la pandemia por COVID-19, para mitigar dichos efectos (véase Nota 7), el cual durante 2021 fue reversado debido a la recuperación de saldos vencidos.

Efectivo y valores

Un análisis de las calificaciones crediticias de las instituciones financieras generado por S&P Global Ratings y HR Ratings donde la Compañía mantiene el efectivo al cierre de cada período se presenta a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Efectivo:		
Institución con calificación A3		
Banco Mercantil del Norte, S. A.	\$ 258,467	\$ 95,004
Institución con calificación A2		
BBVA Bancomer, S. A.	3,164,025	3,083,455
Institución con calificación MX-A2		
Banco Invex, S. A.	131,879	123,319
Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple.	83	1
Caja	13	13
Total	\$ 3,554,467	\$ 3,301,792
Efectivo restringido:		
Institución con calificación MX-A2		
Banco Invex, S. A.	\$ 123,056	\$ 119,579
Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple.	10,809	2
Total:	\$ 133,865	\$ 119,581

iv. Riesgo de liquidez

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

financiamiento de la Compañía, el cumplimiento de las cláusulas, de las tasas mínimas de liquidez y los requerimientos internos legales o regulatorios.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 325,363				
Deuda financiera sin certificados bursátiles	114,943	\$ 63,519	\$ 129,256	\$ 682,363	\$ 3,692,642
Pasivo por arrendamiento	4,497	4,473	8,879	33,760	625,372
Instrumentos financieros derivados	2,116	2,012	-	-	104,219
Certificados bursátiles fiduciarios	91,950	81,568	167,966	782,528	3,037,177
	\$ 538,869	\$ 151,572	\$ 306,101	\$ 1,498,651	\$ 7,459,410

Administración del capital

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

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

interesadas y mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

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

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

La razón de apalancamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue como sigue:

	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Total préstamos	21	\$ 3,109,024	\$ 3,138,200
Deuda Fideicomiso 2284	21	2,568,988	2,692,536
Menos: Efectivo restringido	17	(133,865)	(119,581)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	6	(3,554,467)	(3,301,792)
Deuda neta		1,989,680	2,409,363
Total capital contable		10,452,212	9,612,503
Total capital y deuda		\$ 12,441,892	\$ 12,021,866
Razón de apalancamiento		16%	20%

Nota 4 - Estimaciones y juicios contables críticos:

En la aplicación de las políticas contables la administración de la Compañía realiza juicios, estimaciones y presunciones sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y presunciones asociadas se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones contables y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros, y que tienen un riesgo significativo

de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como sigue:

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con la Compañía. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. En base al tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la Administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se realizó utilizando el enfoque de ingresos, al descontar el valor presente de los flujos de efectivo que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades. Adicional a lo anterior, para el ejercicio de 2020, la Compañía utilizó curvas de recuperación de la economía con impacto directo en la ocupación de los centros comerciales, así como la probabilidad

de ocurrencia que la Administración asignó a cada uno de sus escenarios para determinar un escenario ponderado, además de utilizar supuestos como tasa de capitalización directa, plazo de arrendamiento, metros cuadrados y el período en que los centros comerciales de la Compañía permanecieron o permanecerán parcialmente cerrados, siendo los principales supuestos utilizados los siguientes:

	Rangos			
	2021		2020	
Tasa de descuento	12.27%	12.92%	11.98%	12.83%
Renta promedio por metro cuadrado	\$ 77	\$ 3,487	\$ 81	\$ 3,369

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

- El modelo de valuación es bajo el enfoque de ingresos preponderantemente, en donde se proyectan flujos de efectivo operativos de cada centro comercial, con base en la renta de locales.
- La tasa de descuento fue obtenida de considerar la ubicación, edad, calidad, uso y tipo del inmueble, así como condiciones de arrendamiento, calidad de arrendatarios, precios de mercado abierto y competitivo con inmuebles similares en términos de uso y tipo, además del riesgo país.
- La renta mensual promedio por metro cuadrado se obtiene a partir del uso del inmueble, tomando en consideración el área útil y rentable del mismo.
- La tasa de capitalización terminal fue obtenida partiendo de tasas de capitalización de mercado utilizando proveedores de información como RC Analytics o Capright. Metodológicamente, ésta tasa de capitalización recibe ajustes entre e. +/- 0.15% y 0.25% por diversos conceptos como: Etapa de Estabilización, Rentas de Mercado, Presencia de Recesión, Ubicación, Incertidumbre. La recolección de información y los ajustes realizados los lleva a cabo el perito valuador independiente.
- Los terrenos se revalúan con base en una

metodología de comparables dentro del mercado.

Análisis de sensibilidad - Tasa de descuento

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, un cambio de +/- 50 puntos base en las tasas de descuento utilizadas para la valuación de las propiedades, generaría un (decremento)/incremento en las propiedades de inversión de (\$44.3) millones de pesos y \$44.3 millones de pesos, en 2021 y, de (\$42.8) millones de pesos y \$42.8 millones de pesos en 2020. Para el análisis de sensibilidad, la Compañía utilizó su escenario base, el cual es del escenario con mayor ponderación.

Análisis de sensibilidad - Renta

Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio mensual resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario. Un incremento o cambio de +/- 5% de los contratos de arrendamiento de los Centros Comerciales generaría un (decremento)/incremento en las propiedades de inversión del valor razonable de las propiedades de (\$40.5) millones de pesos y \$45.3 millones de pesos para el año 2021 y de (\$40.3) millones de pesos y \$45.1 millones de pesos aproximadamente para el año 2020.

La cuantificación de impactos originados por COVID-19, que ha ocasionado el cierre parcial de los centros

comerciales, detonó una baja en el valor razonable de los mismos por \$649,300 al 31 de diciembre de 2020.

La valuación de las propiedades de inversión se llevó a cabo a través de peritos valuadores independientes. Variables de las propiedades como ocupación, precios de renta y proyección de ingresos se compartieron con el perito valuator para que basara su análisis en dicha información. El perito valuator realizó un levantamiento de la situación más reciente del mercado inmobiliario de cada localidad tanto de precios de renta de inventario en la zona como de terrenos disponibles para desarrollo, adicionalmente, se actualizaron las variables macroeconómicas, como las tasas de capitalización y tasas de inflación, incorporando las expectativas más actualizadas de inversionistas y especialistas económicos.

Impuestos a la utilidad

La Compañía es sujeta de impuestos a la utilidad en México. Un juicio importante es requerido en la determinación de la provisión para impuestos a la utilidad. Hay transacciones y cálculos por los que la determinación final del impuesto es incierta. La Compañía reconoce pasivos por cuestiones de la anticipación de la auditoría fiscal basándose en estimaciones sobre si se pagarán impuestos adicionales. En donde el resultado final del impuesto para estos efectos es diferente de los montos que fueron reconocidos inicialmente, dichas diferencias impactarán los impuestos a la utilidad activos y pasivos corrientes y diferidos en el período en el que la determinación se haya hecho.

Impuesto sobre la Renta Diferido (ISR) activo

Como se indica en la Nota 26, la Compañía mantiene un ISR diferido activo de \$670,264 relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por algunas subsidiarias, por lo tanto, realiza pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros y durante el proceso de cierre y reporte financiero. La subsidiaria que registra principalmente estas pérdidas fiscales genera una parte importante de sus ingresos a través de servicios de desarrollo de centros comerciales, de administración de contratos de arrendamientos y de gestión de cobranzas que presta a partes relacionadas y que se eliminan en el proceso de consolidación.

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

La Compañía estima construir un promedio de dos centros comerciales nuevos en 2023 y de 4 anuales de 2024 a 2031. Si la Compañía no fuera capaz de sostener este ritmo de generación de ingresos por el desarrollo de nuevos centros comerciales en el periodo de 2023 a 2031 y no se tuvieran desarrollos de centros comerciales, el ISR diferido activo podría llegar a sufrir un deterioro de \$8.9 millones.

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

Nota 5 - Información por segmentos:

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

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

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

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Caja	\$ 13	\$ 13
Bancos	132,400	130,597
Inversiones de corto plazo (menores a tres meses)	3,422,054	3,171,182
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,554,467	\$ 3,301,792

Nota 7 - Cuentas por cobrar:

- a. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Cientes:		
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 48,983	\$ 118,906
Provisión por deterioro de clientes	(19,642)	(48,239)
Total cuentas por cobrar	\$ 29,341	\$ 70,667

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ninguno de los clientes de la Compañía aporta en lo individual o en el agregado más del 10% de sus ingresos.

Las cuentas por cobrar están denominadas pesos mexicanos.

Deterioro de cuentas por cobrar clientes

La provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se determinó de la siguiente manera para las cuentas por cobrar:

31 de diciembre de 2021	Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 90 días vencida	Total
Tasa de pérdida esperada	7.59%	7.99%	7.91%	65.12%	
Importe bruto en libros de cuentas por cobrar	\$ 17,322	\$ 1,767	\$ 2,242	\$ 27,652	\$ 48,983
Provisión de pérdida	\$ 1,315	\$ 141	\$ 177	\$ 18,008	\$ 19,642

31 de diciembre de 2020	Circulante	Más de 30 días vencida	Más de 60 días vencida	Más de 90 días vencida	Total
Tasa de pérdida esperada	26.07%	27.11%	26.55%	67.09%	
Importe bruto en libros de cuentas por cobrar	\$ 48,150	\$ 15,930	\$ 13,359	\$ 41,467	\$ 118,906
Provisión de pérdida	\$ 12,554	\$ 4,319	\$ 3,547	\$ 27,819	\$ 48,239

Los saldos finales de las provisiones por pérdidas para las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se ajustan a las provisiones para pérdidas iniciales de la manera en que se muestra a continuación:

	Provisión de deterioro	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial (1 de enero):	\$ 48,239	\$ 9,732
(Disminución) aumento en la provisión por deterioro de clientes	(24,988)	44,028
Cuentas por cobrar canceladas durante el año como incobrables	(3,609)	(5,521)
	\$ 19,642	\$ 48,239

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 180 días vencidos.

Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones

posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

Nota 8 - Partes relacionadas:

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Partes relacionadas circulantes				
Afiliadas:				
Fideicomiso CIB 2715	\$ 4,257	\$ 6,440	\$ 4,032	\$ -
Accionistas	573	-	1,010	-
Total circulante	\$ 4,830	\$ 6,440	\$ 5,042	\$ -

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 137	\$ 135
Intereses pagados		
El AV Fund, L. P.	\$ -	\$ 8,967

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

Nota 9 - Inversiones en negocios conjuntos y asociadas:

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

Negocio conjunto	%	31 de diciembre de		%	2020
		2021			
Fideicomiso CIB 2715 ^{a)}	50	\$ 193,617	50	\$ 199,054	

a. La Compañía (Fideicomitente-Fideicomisario A) en conjunto con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V. (Fideicomitente-Fideicomisario B), celebraron un contrato de creación de fideicomiso inmobiliario y de administración de rentas con el número CIB2715, la finalidad de este Fideicomiso es la de recibir las aportaciones necesarias en dinero por parte de los Fideicomitentes para la adquisición de diversos inmuebles y/o locales

comerciales para su explotación comercial. Los porcentajes de participación son del 50% para cada uno de los integrantes del Fideicomiso. Las decisiones se toman en forma conjunta.

A continuación, se muestra la conciliación de los movimientos en la inversión en negocios conjuntos y asociadas:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Inversiones al inicio del año	\$ 199,054	\$ 202,511
Aumento de capital	1,107	-
Participación en resultados	1,639	8,854
Utilidades recibidas de negocio conjunto	(8,183)	(12,311)
Inversiones al final del año	\$ 193,617	\$ 199,054

Nota 10 - Otras cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Otros deudores	\$ 3,180	\$ 4,508
Préstamos a empleados	-	47
Total otras cuentas por cobrar	\$ 3,180	\$ 4,555

Nota 11 - Pagos anticipados:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los pagos anticipados se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Servicio de uso en horas vuelo	\$ 62	\$ 62
Anticipos a proveedores	800	3,577
Seguros	486	1,419
Honorarios fiduciarios y otros gastos anticipados	-	29
Total pagos anticipados	\$ 1,348	\$ 5,087

Nota 12 - Impuestos por recuperar:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los impuestos por recuperar se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Impuesto al valor agregado (IVA)	\$ 149,639	\$ 274,964
Impuesto sobre la renta (ISR)	16,863	24,147
Total impuestos por recuperar	\$ 166,502	\$ 299,111

Nota 13 - Depósitos en garantía:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de los depósitos en garantía son \$23,449 y \$22,418, respectivamente.

Con fecha 18 de junio de 2008 la Compañía firmó un contrato de arrendamiento de un terreno con Arrendadora Maga, S. A. de C. V. mediante el cual, entre otras cosas, se acordó abrir una cuenta corriente a favor de Arrendadora Maga, S. A. de C. V. en calidad

de reserva para garantizar las rentas acordadas por un monto equivalente a seis meses de la contraprestación pactada y que al cumplirse dos años este aumentaría al equivalente a nueve meses de rentas, este fondo a su vez se actualizaría conforme al índice de precios al consumidor cada año durante la vigencia del contrato. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de estas cuentas son \$14,003 y \$13,248, respectivamente, y forman parte de los depósitos en garantía de la Compañía.

Nota 14 - Inventario de terrenos:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro se integra como sigue:

Inmueble	Al 31 de diciembre de 2020	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Al 31 de diciembre de 2021
Terreno Saltillo	8,800	-	(8,800)	-
Total	\$ 8,800	-	\$ (8,800)	-

Inmueble	Al 31 de diciembre de 2019	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Al 31 de diciembre de 2020
Terreno Santa Catarina	\$ 34,555	-	\$ (34,555)	\$ -
Terreno Saltillo	8,800	-	-	8,800
Total	\$ 43,355	-	\$ (34,555)	\$ 8,800

El 18 de febrero de 2019 el Compañía celebró un contrato de promesa de compra venta con SI Operaciones, S. A. de C. V., a fin de prometer vender el inmueble contiguo al centro comercial con una superficie de 2,000 m2., como precio del Inmueble las partes fijaron la cantidad de \$15,000. El 26 de junio de 2021 el terreno fue vendido.

Nota 15 - Construcciones en proceso y propiedades de inversión:

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantenía en desarrollo los centros comerciales “Sendero

Ensenada” y “Sendero Santa Catarina”. El centro comercial Sendero Santa Catarina fue concluido a principios de 2021 y su apertura fue el 11 de marzo de 2021 por lo que el saldo existente a su conclusión fue transferido de construcciones en proceso a propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía mantiene en desarrollo el centro comercial Sendero Ensenada, y por el cual la Administración se encuentra evaluando la reactivación del desarrollo. La integración de construcciones en proceso es como sigue:

	2021	2020
Fideicomiso 3271 “Sendero Santa Catarina”	\$ -	\$ 453,499
Fideicomiso 3401 “Sendero Ensenada”	49,852	67,228
Total de construcciones en proceso	\$ 49,852	\$ 520,727

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las propiedades de inversión se integran como sigue:

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

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2019	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2020
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,140,200	\$ -	\$ -	\$(23,100)	\$1,117,100
Sendero San Luis ^(a)	998,680	-	-	(8,580)	990,100
Sendero Juárez ^(a)	640,000	-	-	(39,100)	600,900
Sendero Las Torres ^(a)	854,000	-	-	(36,400)	817,600
Sendero Ixtapaluca ^(a)	873,900	-	-	(27,700)	846,200
Sendero Escobedo ^(a)	704,200	-	-	400	704,600
Sendero Apodaca ^(a)	853,200	-	-	(18,700)	834,500
Sendero Periférico ^(a)	587,000	-	-	(62,500)	524,500
Sendero San Roque	144,300	-	-	(16,700)	127,600
Fideicomiso 2364	825,700	-	-	(27,500)	798,200
Fideicomiso 2368	840,100	-	-	20,800	860,900
Fideicomiso 2369	734,700	-	-	(104,300)	630,400
Fideicomiso 2370	1,014,300	-	-	3,700	1,018,000
Fideicomiso 2499	832,000	-	-	(152,300)	679,700
Fideicomiso 2629	758,200	-	-	(146,700)	611,500
Fideicomiso 2799	838,000	-	-	(10,400)	827,600
Fideicomiso 3271	242,845	-	-	-	242,845
Fideicomiso 3401	130,576	-	-	-	130,576
Terreno Cd. Juárez ^(b)	101,100	-	-	4,300	105,400
Terreno Reynosa ^(c)	246,000	-	-	(5,000)	241,000
Terreno Matamoros ^(d)	22,040	-	-	(340)	21,700
Terreno Santa Catarina ^(e)	25,480	-	-	820	26,300
Valor neto	\$ 13,406,521	\$ -	\$ -	\$(649,300)	\$12,757,221

1. Al 31 de diciembre de 2020 la cuantificación de impactos originados por el COVID-19, que ha ocasionado el cierre parcial de los centros comerciales, originó un decremento en el valor razonable de los mismos por \$649,300 y para el 31 de diciembre de 2021 se ha recuperado el valor de los centros comerciales en \$587,087.

Los supuestos significativos utilizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en el modelo de valuación se definen en la Nota 4.

- ^a Con fecha 26 de febrero de 2015 la Compañía otorgó al Fideicomiso 2284, como parte de la garantía de emisión de los certificados bursátiles, los locales que forman parte de sus propiedades de inversión, así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los locales antes mencionados, el cual vence el 15 de febrero de 2035.
- ^b La Compañía mantenía un terreno de uso no determinado de 140,787 metros cuadrados

ubicado en Av. San Isidro sin número, colonia San Isidro, Ciudad Juárez, Chihuahua, el cual, mediante firma de contrato de compraventa, fue vendido a Inmuebles Torres Sur, S. A. de C. V. el 11 de noviembre de 2021 por \$77,400.

- ^c La Compañía cuenta con un terreno de uso indeterminado de 50,000 metros cuadrados ubicado en Libramiento Sur Reynosa y Ave. Tecnológico, Col. Jarachinas, Reynosa, Tamaulipas, C. P. 88730.
- ^d La Compañía cuenta con un terreno de uso indeterminado de 1,536 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez a la altura de la calle Sendero, Fraccionamiento Estancias Residencial, en el Municipio de Matamoros, Estado de Tamaulipas.
- ^e La Compañía cuenta con un terreno de uso indeterminado de 183,327 metros cuadrados ubicado al sur de la Avenida Capitán Lucas García, a la altura de la calle Valle de Los Pinos en el Municipio de Sta. Catarina, Nuevo León.



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

La Compañía estima que los pagos mínimos que recibirá por rentas futuras a cobrar con relación a los contratos de arrendamientos operativos vigentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 856,196	\$ 733,333
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,059,535	848,210
Plazos vigentes mayores a 3 años	1,655,627	1,498,185

Nota 16 - Inmuebles y equipo:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los inmuebles y equipo se analizan como sigue:

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2020	(Transferencias)	Adquisiciones (disposiciones)	Depreciación	Al 31 de diciembre de 2021
Edificio	\$ 73,655	\$ -	\$ 475	\$ (1,193)	\$ 72,937
Equipo de cómputo	3,620	-	2,605	(2,438)	3,787
Mobiliario y equipo	1,216	-	979	(213)	1,982
Equipo de estacionamiento	42,859	-	-	(4,972)	37,887
Valor neto	\$ 121,350	\$ -	\$ 4,059	\$ (8,816)	\$ 116,593

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2019	(Transferencias)	Adquisiciones (disposiciones)	Depreciación	Al 31 de diciembre de 2020
Edificio	\$ 74,848	\$ -	\$ -	\$ (1,193)	\$ 73,655
Equipo de cómputo	5,690	-	1,329	(3,399)	3,620
Mobiliario y equipo	1,098	-	278	(160)	1,216
Equipo de estacionamiento	24,520	-	21,963	(3,624)	42,859
Valor neto	\$ 106,156	\$ -	\$ 23,570	\$ (8,376)	\$ 121,350

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de \$8,816 y \$8,376, respectivamente, el cual está registrado en el rubro de gastos de operación dentro del estado de resultados integrales.

Nota 17 - Efectivo restringido:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está representado por el efectivo destinado como reserva para el pago de intereses, derivado de la emisión de certificados bursátiles que se describe en la Nota 21:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Reserva de intereses	\$ 133,865	\$ 119,581

Nota 18 - Instrumentos financieros:

Esta nota proporciona información sobre los instrumentos financieros de la Compañía, incluyendo un resumen de todos los instrumentos financieros mantenidos, información específica sobre cada tipo

de instrumento financiero e información sobre la determinación del valor razonable de los instrumentos.

La Compañía posee los siguientes instrumentos financieros:

	31 de diciembre de 2021		
	Circulante	No Circulante	Total
Activos financieros:			
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo	\$ 3,554,467	\$ -	\$ 3,554,467
Cuentas por cobrar	29,341	-	29,341
Partes relacionadas	4,830	-	4,830
Otras cuentas por cobrar	3,180	-	3,180
Efectivo restringido	-	133,865	133,865
Instrumentos financieros derivados	-	62,689	62,689
	\$ 3,591,818	\$ 196,554	\$ 3,788,372
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	\$ 260,093	\$ 5,417,919	\$ 5,678,012
Cuentas por pagar	232,500	-	232,500
Partes relacionadas	6,440	-	6,440
Instrumento financiero derivado	-	42,725	42,725
	\$499,033	\$5,460,644	\$5,959,677

	31 de diciembre de 2020		
	Circulante	No Circulante	Total
Activos financieros:			
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo	\$ 3,301,792	\$ -	\$ 3,301,792
Cuentas por cobrar	70,667	-	70,667
Partes relacionadas	5,042	-	5,042
Otras cuentas por cobrar	4,555	-	4,555
Efectivo restringido	-	119,581	119,581
Instrumentos financieros derivados	-	173	173
	<u>\$ 3,382,056</u>	<u>\$ 119,754</u>	<u>\$ 3,501,810</u>
Pasivos financieros:			
Pasivos a costo amortizado			
Deuda	\$233,881	\$5,596,855	\$5,830,736
Cuentas por pagar	325,363	-	325,363
Instrumento financiero derivado	4,128	104,219	108,347
	<u>\$563,372</u>	<u>\$5,701,074</u>	<u>\$6,264,446</u>

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

i. Valor razonable de activos y pasivos financieros

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

ii. Deterioro y exposición a riesgos

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

iii. Jerarquía del valor razonable

La Compañía ha adoptado la norma que establece una jerarquía de 3 niveles para ser utilizada al medir y revelar el valor razonable. La clasificación de un instrumento dentro de la jerarquía del valor

razonable se basa en el nivel más bajo de los datos significativos utilizados en su valuación. A continuación, se presenta la descripción de los 3 niveles de la jerarquía:

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

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

- Nivel 1 - Precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados no activos; y valuaciones a través de modelos en donde todos los datos significativos son observables en los mercados activos.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo es determinado utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable en el mercado cuando está disponible y se basa lo menos posible en estimaciones específicas de la Compañía. Si todos los datos significativos ingresados requeridos para medir a valor razonable un instrumento son observables, el instrumento se clasifica en el Nivel 2.

- Nivel 3 - Valuaciones realizadas a través de técnicas en donde uno o más de sus datos significativos son no observables.

Esta jerarquía requiere el uso de datos observables de mercado cuando estén disponibles. La Compañía considera, dentro de sus valuaciones de valor razonable, información relevante y observable de mercado, en la medida de lo posible.

Si uno o más de los datos significativos no se basan en información observable en el

mercado, el instrumento se clasifica en el Nivel 3.

iv. Determinación del valor razonable

La Compañía generalmente utiliza, cuando estén disponibles, cotizaciones de precios de mercado para determinar el valor razonable y clasifica dichos datos como Nivel 1. Si no existen cotizaciones de mercado disponibles, el valor razonable se determina utilizando modelos de valuación estándar.

Cuando sea aplicable, estos modelos proyectan flujos futuros de efectivo y descuenta los montos futuros a un dato observable a valor presente, incluyendo tasas de interés, tipos de cambio, volatilidades, etc. Las partidas que se valúan utilizando tales datos se clasifican de acuerdo con el nivel más bajo del dato que es significativo para la valuación. Por lo tanto, una partida puede clasificarse como Nivel 3 a pesar de que algunos de sus datos significativos sean observables. Adicionalmente, la Compañía considera supuestos para su propio riesgo de crédito, así como el riesgo de su contraparte.

v. Medición

Los activos y pasivos medidos a su valor razonable se resumen a continuación:

	Nivel 2	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos:		
Instrumentos financieros derivados	\$ 62,689	\$ 173
Pasivos:		
Instrumentos financieros derivados	\$ (42,725)	\$ (108,347)

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

vi. Instrumentos financieros derivados

Las operaciones financieras derivadas de la Compañía han sido concertadas en forma privada con diversas instituciones financieras, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones que, en su momento, les asignaron sociedades

calificadoras de valores y riesgos crediticios. La documentación utilizada para formalizar las operaciones concertadas es la común, misma que en términos generales se ajusta a los contratos denominados: Contrato Marco para Operaciones Financieras Derivadas o ISDA Master Agreement, el cual es elaborado por la “International Swaps & Derivatives Association” (ISDA), la que va acompañada por los documentos accesorios usuales para este tipo de operaciones, conocidos

en términos genéricos como “Schedule”, “Credit Support Annex” y “Confirmation”.

Clasificación de derivados

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

La Compañía tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

Opciones de tasa de interés

A continuación se presentan los importes en libros de los activos y pasivos financieros y sus valores razonables.

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo	\$ 3,554,467	\$ 3,554,467	\$ 3,301,792	\$ 3,301,792
Cuentas por cobrar	29,341	\$ 29,341	70,667	70,667
Partes relacionadas	4,830	4,830	5,042	5,042
Otras cuentas por cobrar	3,180	3,180	4,555	4,555
Efectivo restringido	133,865	133,865	119,581	119,581
Instrumentos financieros derivados L.P.	62,689	62,689	173	173
Pasivos financieros:				
Deuda circulante	\$260,093	\$260,093	\$233,881	\$233,881
Cuentas por pagar	232,500	232,500	325,363	325,363
Partes relacionadas	6,440	6,440	-	-
Instrumento financiero derivados C.P.	-	-	4,128	4,128
Deuda no circulante	5,417,919	5,852,772	5,596,855	6,248,628
Instrumentos financieros derivados L.P.	42,725	42,725	104,219	104,219

El monto nocional de los contratos de opciones de tasa de interés vigentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de \$1,921,772 y \$1,693,018, respectivamente. En los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la utilidad (pérdida) neta reconocida en el estado de resultados integrales es por \$104,587 y (\$138,584) que en 2020 incluyen \$38,098 derivados de la terminación anticipada de los instrumentos financieros derivados que se mencionan en la Nota 1, respectivamente, deriva de la medición de los contratos de opciones de tasa de interés.

Warrants

Los warrants serán medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Dicha valuación es realizada obteniendo el precio observado del warrant en el mercado (“BMV”), categorizado como Nivel de jerarquía 2.

Al 31 de diciembre de 2021, los préstamos con partes relacionadas son medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Dicha valuación es realizada obteniendo el precio observado en el mercado, categorizado como Nivel de jerarquía 2.

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

que la porción circulante se aproxima a su valor razonable.

Los valores razonables Nivel 3 se calcularon trayendo a valor presente todos los pagos de intereses y capital, sin contemplar los derivados que se tengan contratados, utilizando la curva de TIIE a 28 días al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 2020.

El valor razonable de los certificados bursátiles fue estimado utilizando su precio público, los cuales son jerarquía Nivel 1.

Nota 19 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones	Amortizaciones	Al 31 de diciembre de 2021
Crédito mercantil	\$ 372	\$ -	\$ -	\$ 372
Licencias de software	3,577	9,177	(9,264)	3,490
Total	\$ 3,949	\$ 9,177	\$ (9,264)	\$ 3,862

	Al 31 de diciembre de 2019	Adquisiciones	Amortizaciones	Al 31 de diciembre de 2020
Crédito mercantil	\$ 372	\$ -	\$ -	\$ 372
Licencias de software	3,239	9,741	(9,403)	3,577
Total	\$ 3,611	\$ 9,741	\$ (9,403)	\$ 3,949



Nota 20 - Arrendamientos:

Esta nota proporciona información para arrendamientos donde la Compañía es un arrendatario.

i. Importes reconocidos en el estado de situación financiera

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Activos de derecho de uso		
Terreno (1)	\$147,304	\$147,304
Equipo de transporte	9,657	9,127
	\$156,961	\$156,431
Depreciación acumulada por derechos de uso	(22,034)	(14,822)
Activos por derechos de uso neto	\$134,927	\$141,609

(1) Corresponde a un terreno en Apodaca, Nuevo León a un plazo de 40 años con rentas que se ajustan anualmente de acuerdo a la inflación en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor, comenzando en 2008 y terminando en 2048. La Compañía tiene derecho de tanto en caso de que el arrendador desee vender el inmueble.

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Pasivo por arrendamiento	\$17,780	\$16,859
Circulante	144,214	143,057
No Circulante	\$161,994	\$159,916

ii. Importes reconocidos en el estado de resultados

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

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Cargo de depreciación del activo de derecho de uso	\$ 5,007	\$ 5,008
Terreno	2,206	2,437
Equipo de transporte	\$7,213	\$7,445
Gastos por intereses	\$19,089	\$18,536

Nota 21 - Deuda:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
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)	\$ 2,568,988	\$ 2,692,536
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 a 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.	2,659,617	2,676,273
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.	53,895	56,240
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V. firmado el 18 de diciembre de 2018, con vencimiento el 20 de diciembre de 2023 una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	2,061	3,613
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.	393,451	402,074
Total deuda	5,678,012	5,830,736
Porción de deuda circulante	(260,093)	(233,881)
Deuda no circulante	\$5,417,919	\$5,596,855

a. El 24 de febrero de 2015, las compañías AV Promotora, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V., Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V. y Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V., todas subsidiarias de AV e integrantes del Grupo Acosta Verde, celebraron un contrato para la constitución en forma conjunta de un Fideicomiso Irrevocable para la emisión de Certificados Bursátiles Fideicomiso (CBF) 2284, en

el cual designaron como Fiduciario a Banco Invex, S. A. El 26 de febrero de 2015 se llevó a cabo la primera emisión de CBF's, identificada como "ACOSTCB15", por un importe de \$3,000,000, los cuales, a partir de su emisión devengarán intereses mensuales sobre el saldo insoluto del principal a la tasa de interés bruto anual del 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. La amortización del principal de los CBFs se realizará en su totalidad a la fecha de vencimiento, la cual es el 15 de febrero de 2035; sin perjuicio de lo anterior, la emisión contempla la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas a partir de la primera fecha de pago.

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

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

Los contratos de crédito establecen determinadas condiciones de hacer y no hacer, referentes a venta de activos, inversiones de capital, financiamientos adicionales y prepagos de deuda, así como la obligación de mantener algunos indicadores financieros específicos de manera mensual (razones de apalancamiento financiero y de cobertura de intereses), que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado, podría dar lugar al vencimiento anticipado del crédito. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, excepto por lo que se menciona a continuación, la Compañía ha cumplido con estas condiciones.

Impacto de COVID-19 en la deuda

A continuación se detalla la estructura de deudas y compromisos financieros de la Compañía: Los certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15) se encuentran garantizados por los 8 Centros Comerciales y se cuenta dentro de la estructura del mismo con un fondo de reserva de intereses suficiente para cubrir las necesidades de

hasta 3 meses, además de que la estructura de flujos del mismo está diseñada para hacer frente a situaciones en las que el flujo de los ingresos sea insuficiente.

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

En lo que respecta al resto de la deuda financiera de la Compañía, también se cuenta con fondos de reserva

de intereses suficientes para cubrir las necesidades de los próximos tres meses.

Durante el ejercicio 2020 la Compañía realizó las siguientes negociaciones con Banco Banorte:

a. Durante el segundo trimestre de 2020, obtuvo dispensas para no considerar un evento de incumplimiento ni causa de vencimiento anticipado el incumplimiento del índice de cobertura de servicio de deuda que se calcula de forma mensual por los próximos 12 meses a partir del 15 de mayo de 2020, así como una dispensa para no considerar un evento de incumplimiento ni causa de vencimiento anticipado, por el tiempo que, por requerimiento de las autoridades correspondientes, no se mantengan en operación los centros comerciales, además, para el CIB/3271 se concedió un término adicional de fecha de apertura de centro comercial para que ésta sea el 31 de marzo de 2021, sin que esto detone una causa de vencimiento anticipado.

b. Durante el cuarto trimestre de 2020, realizó negociaciones en las que se obtuvo lo siguiente:

- Pago de intereses diferidos con recursos propios y con disposiciones de nuevos préstamos por un importe de \$20,364, a una tasa de interés de 6.99% con vigencia del 11 de febrero de 2021, el cual se renueva en tres ocasiones a una tasa de interés de 6.89%, 7.29% y 7.27%, con vigencias al 15 de abril de 2021, 21 de mayo de 2021 y 18 de junio de 2021, respectivamente.

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

- Refinanciamiento de instrumentos financieros derivados de cobertura de tasas de interés con disposiciones de nuevos préstamos, por un importe de \$33,120, a una tasa de interés de 6.97% con vigencia del 12 de marzo de 2021, el cual se renueva en tres ocasiones a una tasa de interés de 6.73%, 7.29% y 7.27%, con vigencias al 15 de abril de 2021, 21 de mayo de 2021 y 18 de junio de 2021, respectivamente.

Dichas renovaciones se consideraron una continuidad de la deuda para efectos

contables, sin impactos materiales.

- Se acordó un cambio en el esquema de las amortizaciones de los préstamos, en donde a partir de noviembre de 2020 la tabla de amortización inicia con amortizaciones bajas durante los primeros años y aumentan en años subsecuentes. Los plazos de vencimiento de los préstamos no surtieron cambios.

- A partir de noviembre de 2020 y hasta los siguientes 3 años, se acordó un mantener un índice de cobertura de deuda menor a los índices establecidos en los contratos iniciales.

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

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

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

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

La Compañía realizó negociaciones con banco Sabadell y obtuvo dispensas para no considerar un evento de incumplimiento ni causa de vencimiento anticipado el incumplimiento del índice de cobertura de servicio de deuda, que se calcula de manera mensual, a partir del 12 de junio de 2020 hasta el 14 de mayo de 2021, dispensa para no considerar un evento de incumplimiento ni causa de vencimiento anticipado el cierre de los centros comerciales debido a la contingencia, a partir del 12 de junio 2020 hasta

el 14 de mayo de 2021 y para constituir las reservas de servicio de deuda y de gastos de capital hasta el 14 de mayo de 2021, además se contará con un plazo de 12 meses para liberar remanentes, aún con el incumplimiento del índice de cobertura de servicio de deuda. Al cierre de 2021, la reserva de servicio de deuda y de gastos de capital está constituida al cien por ciento. No se presentaron durante 2021, ni se prevé que se

presenten en el corto plazo eventos de incumplimiento con Sabadell, incluido el índice financiero de cobertura de servicio de deuda.

Al cierre de 2021 la Compañía no presenta ningún incumplimiento con sus índices de cobertura de servicio de deuda y obligaciones de cumplimiento de su deuda financiera.

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

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 3,301,792	\$ 119,581	\$ (3,138,200)	\$ (2,714,443)	\$ 21,907	\$ (2,409,363)
Obtención de préstamos	-	-	(294,089)	-	-	(294,089)
Pago de préstamos e intereses	-	-	321,673	126,330	-	448,003
Flujo del año	154,668	14,284	-	-	-	168,952
Variación en tipo de cambio	98,007	-	-	-	-	98,007
Otros cambios (a)	-	-	1,592	448	(3,230)	(1,190)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,554,467	\$ 133,865	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
31 de diciembre de 2019	\$ 555,103	\$ 140,319	\$ (3,049,984)	\$(2,800,274)	\$ 25,278	\$ (5,129,558)
Obtención de préstamos	-	-	(463,504)	-	-	(463,504)
Pago de préstamos e intereses	-	-	374,034	85,527	-	459,561
Flujo del año	2,556,550	21,154	-	-	-	2,577,704
Variación en tipo de cambio	190,106	-	-	-	-	190,106
Efectivo proveniente de fusión	33	-	-	-	-	33
Otros cambios (a)	-	(41,892)	1,254	304	(3,371)	(43,705)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 3,301,792	\$ 119,581	\$ (3,138,200)	\$ (2,714,443)	\$ 21,907	\$ (2,409,363)

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

La porción a largo plazo de la deuda al 31 de diciembre de 2021 tiene los siguientes vencimientos:

	2021
2023	\$ 313,950
2024	440,649
2025 en adelante	4,663,320
	<u>\$5,417,919</u>

Nota 22 - Cuentas por pagar e ingresos diferidos:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por pagar e ingresos diferidos se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Proveedores	\$ 13,246	\$ 11,098
Otras cuentas por pagar	127,856	132,490
Impuesto al valor agregado por pagar	77,744	168,565
Ingresos diferidos por derechos de arrendamiento	13,654	13,210
Total	<u>\$ 232,500</u>	<u>\$ 325,363</u>

Nota 23 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos representa el valor presente del total de los beneficios devengados, de acuerdo con los años de servicio prestados, que la entidad espera pagar al empleado o a sus beneficiarios, correspondientes a la prima de antigüedad.

Los montos reconocidos en el estado de situación financiera se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Obligación por beneficios definidos:		
Prima de antigüedad	<u>\$ 4,119</u>	<u>\$ 5,373</u>

Los componentes del costo neto del período de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integran como sigue:

	2021	2020
Costo laboral	\$ 192	\$ 521
Costo financiero	136	252
Total	<u>\$ 328</u>	<u>\$ 773</u>

El movimiento en la obligación de beneficios definidos (OBD) durante el año es como sigue:

	2021	2020
Valor presente de la OBD al 1 de enero	\$ 3,866	\$ 3,787
Costo laboral del servicio actual	192	521
Costo financiero	136	252
Pérdidas actuariales	6	1,037
Beneficios pagados	(81)	(224)
Valor presente de la OBD al 31 de diciembre	\$ 4,119	\$ 5,373

El total reconocido en otras partidas del resultado integral se describe a continuación:

	2021	2020
Saldo acumulado al inicio del año	\$ 2,090	\$ 1,364
Pérdidas actuariales ocurridas durante el año (neto de ISR diferido)	4	726
Saldo acumulado al final del año	\$ 2,094	\$ 2,090

Los supuestos actuariales principales se presentan a continuación:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Tasa de descuento	7.90%	6.00%
Incremento en salarios	7.50%	7.50%
Incremento en salario mínimo	7.30%	7.75%
Tasa de inflación a largo plazo	4.00%	4.00%

Como se describe en la Nota 1d., el Plan de Incentivos para la compensación en acciones para funcionarios y empleados de la Compañía, fue aprobado por el Consejo de Administración el 8 de abril de 2021 y el 26 de abril de 2021 fue autorizado con la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad.

Nota 24 - Capital contable:

Durante el año 2021 la Compañía no tuvo cambios en el capital social, excepto por lo siguiente:

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

de la Compañía para ser suscritas y pagadas en los términos de este Plan.

Una vez que este aumento de acciones Serie A, la estructura del capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

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

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

Para el año 2020 el capital social de la Compañía tuvo los siguientes cambios tanto en el número de acciones como en el importe del saldo:

- Mediante acta de asamblea celebrada el 7 de febrero de 2020 se acordó:
 - Conversión de las 31,550 acciones Serie A en el mismo número de acciones Serie A, Clase I.
 - Conversión de las 31,550 acciones Serie AA en el mismo número de acciones Serie “A”, Clase II.
 - Conversión de 31,424 acciones Serie “B” y 7,550 acciones Serie “C” en el mismo número de acciones Serie “B”, Clase I y IV, así como la conversión de 31,423 acciones Serie “BB” y 7,550 Serie “CC” en el mismo número de acciones Serie “B”, Clase II.

Asimismo, se acuerda la división (split) de la totalidad del número de acciones que integran el capital social de la Compañía a razón de 263.983083652967 nuevas acciones por cada acción en circulación (había 141,047 acciones en circulación), en virtud de lo anterior, el capital social de la Compañía queda representado por un total de 37,234,022 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal.

Posteriormente, se acuerda la conversión de 8,327,947 acciones Serie “A”, Clase I en el mismo número de acciones Serie “A”, Clase II, de igual

manera 10,287,590 acciones Serie “B”, Clase I en el mismo número de acciones Serie “B”, Clase II.

Asimismo, el 7 de febrero de 2020 se acordó aumentar el capital social de la Compañía en su parte variable en la cantidad de \$3,724,920 mediante la emisión de 22,800,915 acciones de la Serie “C”, Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal.

Durante el proceso del aumento de capital fue necesario incurrir en gastos de asesores legales y financieros, dichos gastos califican como costos de transacción en una operación de capital, los cuales se registraron disminuyendo el capital contable por un importe de \$107,213 neto de impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

- El 8 de julio de 2020 los accionistas de la Compañía aprobaron en resoluciones adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria reducir en su parte variable el capital social de la Compañía por \$15,585 del accionista El AV Fund L.P., mediante transferencia electrónica de fondos.

Durante el mes de julio de 2020 se registró en libros la cancelación de una cuenta por cobrar que se tenía con un accionista de la Familia Acosta Verde por la cantidad de \$10,000.

3. El 23 de septiembre de 2020 se resolvió, mediante Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, entre otras cosas: (i) la adopción por parte de la Compañía de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (ii) la reforma integral de sus estatutos, (iii) el cambio de denominación de la Compañía de Valores Integrales Inmobiliarios, S. A. de C. V. a la de Acosta Verde, S. A. B de C. V., (iv) la fusión por incorporación celebrada entre Acosta Verde S. A. B. de C. V. como Compañía fusionante que subsiste y Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. como sociedad fusionada que se extingue, esta última transacción fue evaluada en conjunto con la emisión de capital realizada por la Compañía el 7 de febrero de 2020 por la inversión efectuada por PAC, en la cual se convirtió en accionista de la Compañía debido a los acuerdos establecidos. Véase mayor detalle de los efectos

de la fusión en la Nota 25.

Como resultado de la fusión la Compañía será para todos los efectos legales aplicables causahabiente de PAC, por lo que asumirá todos sus derechos y obligaciones relativos a los títulos opcionales de PAC y mantendrá en tesorería el número de acciones correspondientes de los títulos opcionales de PAC, en razón de 1 acción de nuevo Acosta Verde por cada 3 títulos opcionales de PAC. Se emitieron 47,000,000 opciones (warrants) reconociendo a la fecha de fusión un pasivo y un cargo a gastos financieros por \$42.3 millones. Véase Nota 29.

La siguiente tabla muestra la tenencia accionaria de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. previa a la fusión:

Serie	Número de acciones	Importe
A Clase I	718	
B Clase I	887	
A Clase II	16,656,614	\$ 63
B Clase II	20,575,803	2,200,620
C Clase II	22,800,915	3,724,920
	60,034,937	\$ 5,925,603

La tenencia accionaria posterior a la fusión donde se sustituyeron las acciones Serie “A” clase I y II y Serie “B” clase I y II tienen la siguiente estructura y derechos:

Serie	Número de acciones	Importe
A (Representativas de la parte variable del capital social)	60,033,332	\$ 5,925,508
B (Representativas de la parte fija del capital social)	1,605	95
Total	60,034,937	\$ 5,925,603

Los derechos que otorgan cada serie de acciones son como sigue:

Acciones Serie “A”, son acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal que confieren los mismos derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Las Acciones Serie “A” serán suscritas y pagadas por personas físicas o morales mexicanas o extranjeras, tengan o no personalidad jurídica.

Acciones Serie B, son acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, que confieren los mismos derechos económicos y corporativos a sus titulares, y sin derecho a retiro.

4. Resultado de la fusión, al 31 de diciembre de 2020 se mantienen 15,666,667 Acciones de la Serie “A”, en la tesorería de la Compañía para su posterior suscripción y entrega a los tenedores de los títulos opcionales que ejerzan sus derechos, las cuales

se encuentran libres de cualquier tipo de derechos de preferencia o similares.

Una vez que realizaron estas transacciones y cambios al capital social al 31 de diciembre de 2020 la estructura del capital social de la Compañía era la siguiente:

Serie	Número de acciones emitidas
A (Representativas de la parte variable del capital social) (1)	75,699,999
B (Representativas de la parte fija del capital social)	1,605
Total	75,701,604

(1) ncluye las 15,666,667 acciones emitidas en tesorería.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$30,187 y \$15,751, respectivamente, en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía recibió aportaciones de los Fideicomitentes-Fideicomisarios por \$6,342, además realizó devoluciones por \$34,555 las cuales fueron en especie (terreno).

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.

Conforme lo requiere la NIC 33, el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción por todos los años que se presentan se ajusta en forma retrospectiva cuando sucede un split de acciones. A continuación, se incluyen los componentes para el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción ajustada para el año concluido el 31 de diciembre de 2021 y 2020 que se presentan:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 677,508	\$ (276,561)
Número de acciones después de Split	60,034,937	55,043,780

Nota 25 - Fusión:

Como se menciona en la Nota 24, el 23 de septiembre de 2020, mediante escritura pública 91,247 pasada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Público Número Uno de la Ciudad de México, se protocolizaron las Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía por medio de las cuales se resolvió, entre otras cosas la fusión por incorporación celebrada entre Acosta Verde S. A. B de C. V. Como Compañía fusionante que subsiste y Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. Como sociedad fusionada que se extingue.

Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. era una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable constituida bajo las leyes de México el 24 de noviembre de 2017, era una empresa de propósito especial para la adquisición de empresas, establecida con la finalidad de realizar una fusión, adquisición de negocio, compra de acciones, cambio de acciones, compra de interés o participación, combinación, consolidación, reorganización o cualquier otra combinación similar de negocio y su propósito corporativo era el de: (i) adquirir cualquier clase de activos, acciones, participaciones o intereses en cualquier clase de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones, participaciones, fideicomisos, o entidades de cualquier tipo, (ii) participar como socio, accionista o inversionista en todo tipo de negocios

o sociedades mercantiles o civiles, asociaciones, participaciones, fideicomisos, o entidades de cualquier tipo, (iii) emitir y colocar acciones representativas del capital social de la Compañía ya sea de manera pública o privada, en los mercados nacionales o extranjeros, (iv) emitir y colocar Títulos Opcionales respecto de las acciones representativas del capital social o de cualesquiera otros valores, en mercados nacionales o

extranjeros, y (v) emitir y colocar títulos de crédito, instrumentos de deuda o cualquier otro instrumento ya sea de manera pública o privada, en mercados nacionales o extranjeros.

El balance condensado de Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V., al 31 de agosto de 2020, se muestra a continuación:

Activo	
Activo circulante	\$ 5,533
Activo no circulante	3,723,861
Total activo	<u>\$3,729,394</u>
Pasivo y Capital Contable	
Total capital contable	\$3,729,394
Total pasivo y capital contable	<u>\$3,729,394</u>

Esta fusión se considera fuera del alcance de la NIIF 3 - “Combinación de negocios” debido a que la entidad fusionada, PAC que sería la adquirida para fines contables y entidad que se extingue, no representa un negocio en los términos definidos por dicha norma, esta fusión como se indica en la Nota 24 fue evaluada en conjunto con la emisión de capital realizada por la

Compañía el 7 de febrero de 2020 por la inversión efectuada por PAC, y registrada a su valor razonable, en dicho aumento de capital, PAC se convirtió en accionista de la Compañía debido a los acuerdos establecidos, ver Nota 24. Por efecto de la fusión los activos no circulantes de PAC fueron eliminados contra su capital social.



Nota 26 - Impuestos a la utilidad diferidos:

Las principales diferencias que generaron el activo/pasivo por impuestos diferidos y que se estiman que sean recuperables a un plazo mayor de 12 meses, son las que se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos por impuestos diferidos:		
Inmuebles y equipo	\$ 8,554	\$ 9,445
Anticipos de clientes	16,413	15,792
Proveedores	15,888	139,929
PTU por pagar	10,617	1,312
Beneficios a empleados	4,119	5,373
Otras cuentas por pagar	81,672	123,955
Pasivo por arrendamiento	27,067	18,245
Otros activos	-	73,750
Intereses por deducir	196,797	42,437
Pérdidas fiscales por amortizar	1,898,269	1,827,515
	<u>2,259,396</u>	<u>2,257,753</u>
Pasivos por impuestos diferidos:		
Propiedades de inversión	(7,547,399)	(7,473,922)
Activos intangibles	(50,241)	(73,610)
Pagos anticipados	(41,734)	(26,932)
Incentivos a clientes	(100,573)	(120,269)
Otros activos	(46,283)	-
	<u>(7,786,230)</u>	<u>(7,694,733)</u>
Total diferencias netas para ISR diferido	(5,526,835)	(5,436,980)
Tasa de impuesto legal	30%	30%
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	<u>\$ (1,658,050)</u>	<u>\$ (1,631,094)</u>

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Reconocido en Resultados	Reconocido en otro resultado Integral	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Beneficios a empleados	\$ 1,612	\$ (380)	\$ 4	\$ 1,236
Pérdidas fiscales por amortizar	565,170	4,311		569,481
PTU por pagar	394	2,792		3,186
Intereses por deducir	12,731	46,308		59,039
Provisiones y otros	131,877	(49,088)	-	82,789
	711,784	3,943	4	715,731
Propiedades de inversión e inmuebles y equipo, neto	(2,239,670)	(23,083)		(2,262,753)
Activos intangibles	(22,083)	8,058		(14,025)
Gastos pagados por anticipado	(82,042)	(2,176)		(84,218)
Otros	917	(13,702)	-	(12,785)
	(2,342,878)	(30,903)	-	(2,373,781)
Pasivo por impuesto diferido	\$ (1,631,094)	\$ (26,960)	\$ 4	\$ (1,658,050)

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Reconocido en Resultados	Reconocido en otro resultado Integral	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Beneficios a empleados	\$ 1,136	\$ 165	\$ 311	\$ 1,612
Pérdidas fiscales por amortizar	577,679	(12,509)		565,170
PTU por pagar	376	18		394
Intereses por deducir	-	12,731		12,731
Provisiones y otros	68,710	63,167	-	131,877
	647,901	63,572	311	711,784
Propiedades de inversión e inmuebles y equipo, neto	(2,418,307)	178,637		(2,239,670)
Activos intangibles	(19,364)	(2,719)		(22,083)
Gastos pagados por anticipado	(53,727)	(28,315)		(82,042)
Otros	8,393	(7,476)	-	917
Pasivo por impuesto diferido	(2,483,005)	140,127	-	(2,342,878)
	\$ (1,835,104)	\$ 203,699	\$ 311	\$ (1,631,094)

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos a la utilidad diferidos por los períodos terminados el 31 diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Al 1 de enero	\$ (1,631,094)	\$ (1,835,104)
(Cargo) crédito a resultados	(26,960)	157,750
Crédito a otro resultado integral	4	311
Crédito a otras cuentas de capital	-	45,949
Al 31 de diciembre	\$ (1,658,050)	\$ (1,631,094)

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 31 de diciembre de 2021, que incluyen montos significativos de pérdidas fiscales para amortizar en el futuro, se han basado en escenarios de proyección de utilidades fiscales futuras. En caso de cambios en estos supuestos de utilidades fiscales futuras los activos reconocidos pudieran ser ajustados.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía evaluó la recuperabilidad de las pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2020 considerando las proyecciones fiscales y determinó la necesidad de dar de baja impuesto diferido activo por \$16,916 que correspondía al impuesto de las pérdidas fiscales que, de acuerdo con dichas proyecciones, la Compañía estimaba que no podría recuperar. Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía actualizó su evaluación respecto a la recuperabilidad de pérdidas fiscales y con base en sus proyecciones estima la recuperabilidad de las mismas.

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es de 15% y 27% respectivamente, la cual incluye el impacto de la baja descrita en el párrafo anterior.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no ha reconocido impuestos diferidos pasivos por diferencias temporales estimadas de aproximadamente \$9,937 millones y \$9,135 millones, respectivamente, derivados de la diferencia entre el costo fiscal de las acciones de sus subsidiarias y los valores de los activos netos consolidados, que principalmente se debe a utilidades no distribuidas, entre otros, ya que de conformidad con la excepción aplicable la Compañía considera que no venderá sus inversiones en subsidiarias en el futuro cercano y tiene la política de distribuir dividendos de sus subsidiarias solo hasta por los montos que previamente han sido gravados por impuestos.

Nota 27 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Costo de propiedades de inversión:		
Costo de venta de propiedades (Notas 14 y 15)	\$ 114,300	\$ -
Gastos de operación:		
Gasto por beneficios a empleados	228,325	331,699
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	61,394	71,091
Arrendamientos	6,103	5,873
Depreciación y amortización	28,524	28,596
Proyectos de construcción	18,927	17,938
Mantenimiento	84,208	58,015
Gastos de oficina	8,803	7,321
Impuestos y derechos	362	493
Multas y recargos	40	-
Gastos varios	1,577	11,173
Gastos de personal	1,534	1,925
Gastos de viaje	3,684	2,268
Deterioro de cuentas por cobrar	(24,988)	44,028
Donativos	500	-
Total	\$418,993	\$580,420

En febrero de 2020 la Compañía efectuó el pago de un bono de incentivo a largo plazo a ciertos ejecutivos sobre la base de un plan conocido como “Long term incentive plan” por importe de \$90,825, el cual consistía en un bono medido en función de condiciones de valor de mercado de la Compañía y pagable en función de un evento de liquidez, para lo cual la Compañía consideró el aumento de capital que se explica en la Nota 24. Este gasto se presenta en

el rubro de gasto por beneficios a empleados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

Nota 28 - Otros ingresos y gastos:

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los otros ingresos y gastos se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Otros ingresos:		
Reembolsos de gastos	\$ 546	\$ 4,025
Depuración de saldos	10,149	619
Recuperación de climas	24	2,986
Actualización de impuestos	2,154	12,474
Penalizaciones	5,488	5,025
Cobro de área común	450	634
Venta de activo fijo	81	364
	18,892	26,127
Otros gastos:		
Depuración de impuestos	(1,024)	(250)
Suministro de climas	-	(5,999)
Suministro de agua	-	(12,509)
Deterioro de obra en proceso (Nota 15)	(17,376)	-
Otros gastos varios	(7,900)	(4,808)
	(26,300)	(23,566)
Otros (gastos) ingresos, neto	\$ (7,408)	\$ 2,561

Nota 29 - Gastos e ingresos financieros:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por pagar e ingresos diferidos se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Gastos financieros:		
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (424,814)	\$ (454,973)
Intereses pagados a personas morales	(6,450)	(2,677)
Intereses pagados a partes relacionadas	-	(7,687)
Instrumentos financieros derivados	-	(72,528)
Intereses por instrumentos financieros derivados	(21,361)	(26,331)
Warrants	-	(42,300)
Comisiones bancarias	(172)	(1,694)
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(19,089)	(18,809)
Pérdida cambiaria	(331,173)	(785,961)
Total de gastos financieros	(803,059)	(1,412,960)
Ingresos financieros:		
Intereses cobrados a partes relacionadas	137	135
Ingresos por intereses	213	1,596
Ingresos por rendimientos	27,293	58,441
Instrumentos financieros derivados	125,948	2,575
Valor razonable de intereses pagados a partes relacionadas	-	16,653
Utilidad cambiaria	428,990	979,756
Total de ingresos financieros	582,581	1,059,156
Gastos financieros, neto	\$ (220,478)	\$ (353,804)

Nota 30 - Impuestos a la utilidad:

El impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integra como sigue:

	2021	2020
Impuesto causado (ISR)	\$ (93,413)	\$ (57,559)
Impuesto diferido (ISR)	(26,957)	157,750
Impuesto a la utilidad	\$ (120,370)	\$ 100,191

La conciliación entre las tasas legal y efectiva del impuesto a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	2021	2020
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 990,270	\$ (503,377)
Menos participación no controladora de Fideicomisos (1)	192,388	(127,351)
	797,882	(376,026)
Tasa de impuesto a la utilidad	30%	30%
Impuesto a la utilidad a la tasa legal	239,365	(112,808)
Más (menos) efecto de impuesto a la utilidad sobre:		
Efecto inflacionario fiscal	25,138	11,256
Gastos no deducibles	3,502	4,869
Ingresos (no acumulables) acumulables	(3,988)	1,493
Actualización del valor fiscal de los activos	(94,018)	(38,010)
Otras partidas	(18,784)	17,250
Ingreso fiscal por ajuste de precios de transferencia	18,315	16,858
Actualización de pérdidas fiscales	(32,244)	(18,015)
Pérdidas fiscales deterioradas	(16,916)	16,916
Total impuesto a la utilidad	\$120,370	\$(100,191)
Tasa efectiva de ISR	15%	27%

1 Los Fideicomisos en los que tiene participación controladora la Compañía son no empresariales, por lo que para efectos de la Ley del ISR se consideran transparentes y en este caso, los Fideicomitentes son quienes acumulan los ingresos y deducen los gastos para efectos fiscales en la proporción que les corresponda de acuerdo con su porcentaje de participación en los derechos fideicomisarios.

El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

de aportación actualizado (CUCA) y utilidad fiscal neta (CUFIN) ascienden a \$9,009,575 y \$1,443,504, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía y sus subsidiarias tenían pérdidas fiscales pendientes de amortizar por un total de \$1,898,269 que expiran como se indican como se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2021 las cuentas de capital

Años en que se generaron las pérdidas fiscales	Año de caducidad	Montos actualizados al 31 de diciembre de 2021
2012	2022	\$ 45,843
2013	2023	105,144
2014	2024	40,906
2015	2025	218,914
2016	2026	759,441
2017	2027	431,898
2018	2028	72,003
2019	2029	140,930
2021	2031	83,190
Total de pérdidas fiscales		\$ 1,898,269

Nota 31 - Cambios en políticas contables:

Flujo de efectivo

Con fecha efectiva 30 de septiembre de 2020 la Compañía cambió su política contable de presentación del estado de flujo para pasar del método directo al método indirecto que también se establece en la NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”. De conformidad con la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores” la Compañía también ha reexpresado el estado de flujo de efectivo comparativo del período terminado el 31 de diciembre de 2019.

La Compañía ha decidido cambiar su política contable debido a que se ha convertido en una Emisora listada en la BMV, los formatos de reporte permiten

únicamente reportar haciendo uso de este método indirecto y debido a que considera que el uso de este método indirecto permite a los usuarios de los estados financieros consolidados realizar un mejor análisis de sus flujos de efectivo al tener bases comparables con la información pública disponible a través de la BMV.

Nota 32 - Eventos posteriores:

En la preparación de los estados financieros la Compañía ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de diciembre de 2021 y hasta el 18 de marzo de 2022 (fecha de emisión de los estados financieros) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes que afectaran a los mismos.



Lic. Jesús Adrián Acosta Castellanos
Director General



Ing. Edgar René Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas



Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Contralor



CONTACTO

Oficinas Corporativas

Pedro R. Vázquez 200,
Parque Corporativo Ucaly,
66269 San Pedro Garza García, N.L.
Teléfono (+52) 81 1001 9800

Relación con Inversionistas

Edgar Maldonado de los Reyes
Director de Administración y Finanzas
Teléfono +52 (81) 1001 9800
inversionistas@grupoav.com

Bolsa de Valores

Bolsa Mexicana de Valores (BMV):
Clave; GAV



ACOSTAVERDE

INFORME ANUAL
2021
