

Resultados Consolidados Del Segundo Trimestre

2024

Relación con Inversionistas
Edgar Maldonado de los Reyes
inversionistas@grupoav.com
+52 (81)1001 9800





ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2024

San Pedro Garza García, México a 25 de julio de 2024 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. (“Acosta Verde”, “AV” o “la Compañía”) (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del segundo trimestre de 2024 (“2T24”).

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

Aspectos Destacados:

Operativos

- El 3 de abril de 2024, se realizó la apertura de Sendero Ensenada, sumando 25,619 m² de GLA al portafolio, contando con una ocupación en ABR firmado de 95%, logrando buenos índices de afluencia. Con esta apertura, Baja California se ubica como el estado de la República Mexicana con mayor GLA en propiedad por parte de Acosta Verde.
- Con la incorporación de Sendero Ensenada al portafolio, Acosta Verde alcanzó un Área Bruta Rentable (ABR) de 468,072 m² distribuidos en 18 propiedades al cierre del 2T24, alcanzando una tasa de ocupación total de 95.2%, 1.4 p.p. de incremento con respecto al 93.8% registrado en el mismo período del año anterior.
- Al 30 de junio de 2024, la afluencia total acumulada alcanzó aproximadamente 27.4 millones de visitantes durante el trimestre. En el acumulado semestral, la afluencia de los mismos centros comerciales en operación dentro del portafolio fue 2.5% superior al primer semestre de 2023.
- Al cierre del 2T24, se recibieron alrededor de 6.0 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, ubicándose 2% por debajo de la cifra registrada en el 2T23 de 6.1 millones de vehículos.
- Durante el segundo trimestre de 2024, el desempeño en la cobranza demostró una eficiencia del 100% en relación con la facturación trimestral, misma eficiencia que se registra en el acumulado semestral.
- En temas ASG, en mayo se realizó la publicación del Informe Anual Integrado de la Compañía, el cual fue elaborado de acuerdo con los principales estándares internacionales y marcos de referencia, como GRI, TCFD, SASB e IR.

Financieros

- Durante el 2T24, se observó un aumento del 9% en el NOI base flujo, ascendiendo a Ps. 347,468 en comparación con los Ps. 317,582 registrados en el 2T23. El margen de NOI para el 2T24 resultó en 89%.
- Registrando un crecimiento del 8% en comparación con el mismo periodo del año anterior, los ingresos por arrendamiento durante el segundo trimestre del 2024 alcanzaron Ps. 372,529.
- En el 2T24, el EBITDA Operativo totalizó Ps. 295,573, mostrando un incremento del 7% en comparación con el mismo periodo del 2023. El margen de EBITDA operativo para el 2T24 resultó en 73%.



Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Les doy la más cordial bienvenida al reporte trimestral del Acosta Verde correspondiente a junio 2024. Durante este segundo trimestre seguimos viendo los frutos de nuestros esfuerzos comerciales, nuestro NOI y EBITDA continúan presentando crecimiento sostenido.

Durante los meses de abril a junio hemos registrado un aumento en la ocupación de nuestros centros comerciales y presenciado incremento en la afluencia de visitantes. Este crecimiento se atribuye principalmente a dos factores: Uno de ellos son los estrenos taquilleros de las películas en cines y el segundo son los eventos realizados en nuestras plazas. Les comparto que nuestras plazas presentaron eventos como “SendeKids”, “Un regalo con mother”, “Papá 360°”, entre otros para conmemorar el Día del Niño, el Día de las Madres y el Día del Padre respectivamente.

En el mes de abril 2024, tuvimos la apertura de nuestro proyecto más reciente, “Plaza Sendero Ensenada”, ubicada en Ensenada, Baja California. La inauguración, fue realizada el 3 de abril, con una gran aceptación por parte de nuestros clientes y visitantes. Este proyecto es resultado del arduo desempeño y la dedicación de nuestro equipo de trabajo y socios comerciales. Actualmente, más del 95% del área rentable ya ha sido comercializada, asegurando una amplia variedad de tiendas y servicios.

A continuación, me complace presentarles los resultados del segundo trimestre 2024 de Acosta Verde y su comparativa contra 2023:

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 394.5 millones representando un incremento comparado con 2023 de 9%.
- El NOI alcanzó los MXN 347.5 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2023 de 9%.
- El EBITDA Operativo cerró en Ps. 295.6 millones, 7% de incremento versus el mismo periodo en 2023.
- La afluencia del portafolio total durante el 2T24 fue de 27.4 millones de visitantes, 0.4% mayor comparado con 2023.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 95.2%, 1.4 p.p. por encima de la ocupación del mismo periodo del 2023.

En términos de sostenibilidad, seguimos avanzando en nuestros compromisos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG). En mayo, publicamos el Informe Anual Integrado correspondiente al ejercicio 2023, donde presentamos los resultados de los principales indicadores ESG. Este año, por primera vez, incorporamos nuestros resultados financieros en el informe siguiendo el marco de IR (Integrated Reporting). Nuestro informe se elaboró considerando los principales marcos internacionales de divulgación ESG, subrayando nuestro compromiso con la transparencia y la responsabilidad corporativa.

Continuamos trabajando para seguir fortaleciendo nuestra posición financiera, continuar operando de manera óptima nuestros centros comerciales y seguirles ofreciendo en nuestras plazas sendero un ambiente familiar, seguro, limpio y con variedad comercial para que continúen prefiriéndonos.

Gracias por su confianza

Jesús Acosta Castellanos
Director General



Negocio de Acosta Verde

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

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

El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación, Acosta Verde ha desarrollado un total de 45 centros comerciales, incluyendo el centro comercial Sendero Ensenada inaugurado en abril de 2024 en Ensenada, Baja California.

Límite de Responsabilidad

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



Resumen de los Principales Indicadores Financieros y Operativos

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de los principales indicadores financieros para el 2T24, 2T23, 6M24 y 6M23, respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras¹ (Miles de pesos)	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
NOI	347,468	317,582	9%	678,189	614,612	10%
Margen NOI	89%	89%	0 p.p.	89%	88%	1 p.p.
EBITDA Operativo	295,573	276,277	7%	538,097	482,829	11%
Margen EBITDA Operativo	73%	75%	(2 p.p.)	68%	68%	(0 p.p.)
Deuda Financiera	4,641,828	4,945,577	(6%)	4,641,828	4,945,577	(6%)
LTV	12%	14%	(2 p.p.)	12%	14%	(2 p.p.)

Estado de Resultados (Miles de pesos)	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Ingresos Totales	394,527	360,686	9%	770,324	695,539	11%
Gastos de Operación	(109,964)	(96,631)	14%	(257,033)	(232,817)	10%
Utilidad (pérdida) de Operación	444,701	490,876	(9%)	823,640	901,408	(9%)
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	291,501	266,476	9%	522,140	466,608	12%
Margen de Operación	74%	74%	0 p.p.	68%	67%	1 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	448,541	157,493	185%	656,181	189,501	246%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Número de Propiedades en Operación ²	18	17	6%	18	17	6%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	468,072	442,053	6%	468,072	442,053	6%
Tasa de Ocupación Total (%) ⁴	95.2%	93.8%	1.4 p.p.	95.2%	93.8%	1.4 p.p.
Afluencia Total de Visitantes (millones) ⁴	27.4	27.3	0.4%	52.5	50.5	3.9%

¹ Las métricas y ajustes que se muestran a continuación no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de los resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.

² Adicionalmente, AV administra tres centros comerciales para terceros

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

⁴ Considera el Portafolio Total, incluyendo la Plaza Sendero Ensenada



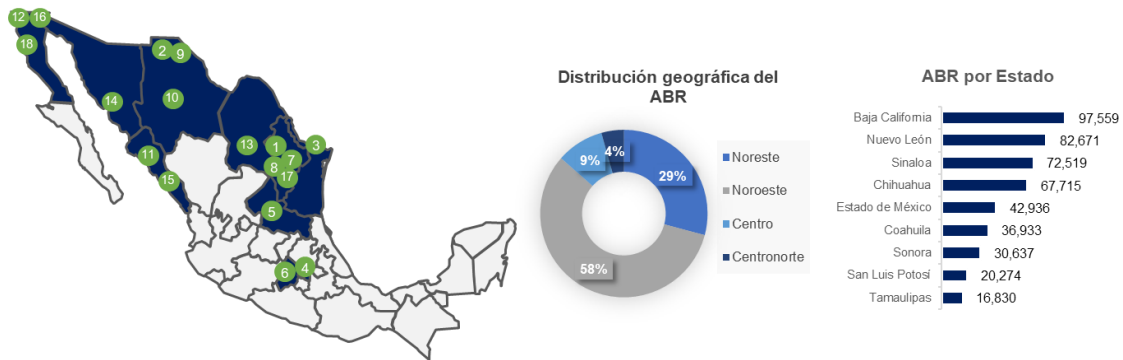
Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 2T24, el portafolio de Acosta Verde consiste en 18 centros comerciales (community centers) ubicados en nueve estados, principalmente en las regiones norte y central de México. Estos centros comerciales reportaron una tasa de ocupación de 95.2% al finalizar el trimestre.

Dentro del portafolio, hay 11,713 m² de ABR de las tiendas sub-ancla F2715, que comprenden ocho espacios comerciales adquiridos en 2017. Estas tiendas se encuentran dentro de cinco centros comerciales: Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis y Sendero Toluca.

Por otra parte, la inauguración de un nuevo centro comercial en Ensenada, Baja California, en abril de 2024, marcó la incorporación de la decimoctava propiedad al portafolio a partir de ese mes.



<p>1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m² Ocupación: 97%</p>	<p>2. SENDERO LAS TORRES Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m² Ocupación: 100%</p>	<p>3. SENDERO PERIFÉRICO Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m² Ocupación: 99%</p>	<p>4. SENDERO IXTAPALUCA Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m² Ocupación: 99%</p>	<p>5. SENDERO SAN LUIS SLP, SLP. ABR: 17,773 m² Ocupación: 98%</p>
<p>6. SENDERO TOLUCA Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m² Ocupación: 97%</p>	<p>7. SENDERO SAN ROQUE Juárez, N.L. ABR: 6,026 m² Ocupación: 95%</p>	<p>8. SENDERO APODACA Apodaca N.L. ABR: 26,355 m² Ocupación: 98%</p>	<p>9. SENDERO JUÁREZ Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m² Ocupación: 99%</p>	<p>10. SENDERO CHIHUAHUA Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m² Ocupación: 93%</p>
<p>11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m² Ocupación: 95%</p>	<p>12. SENDERO TIJUANA Tijuana, BC. ABR: 39,203 m² Ocupación: 100%</p>	<p>13. SENDERO SUR Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m² Ocupación: 94%</p>	<p>14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m² Ocupación: 89%</p>	<p>15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 38,078 m² Ocupación: 92%</p>
<p>16. SENDERO MEXICALI Mexicali, BC. ABR: 32,737 m² Ocupación: 95%</p>	<p>17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,813 m² Ocupación: 85%</p>	<p>18. SENDERO ENSENADA Ensenada, BC. ABR: 25,619 m² Ocupación: 96%</p>		



Propiedades del Portafolio en Operación

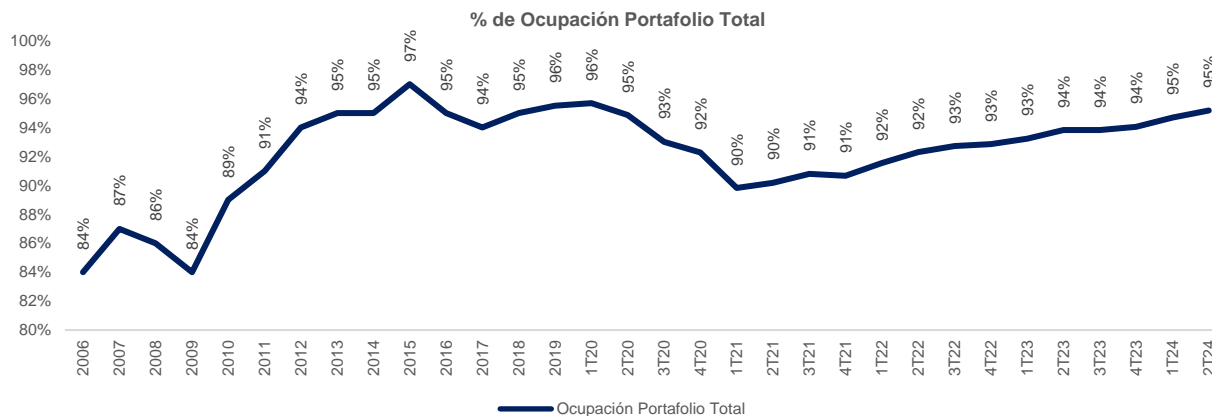
El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 18 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 468,072 m², con una ocupación total de 95.2% del ABR al cierre del 2T24. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 27.4 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de junio de 2024.

Portafolio en Operación ⁴	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m ²)	Ocupación	Anclas
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	95%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	99%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁵		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	93%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	100%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	94%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	89%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,078	92%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC	2018	32,737	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,813	85%	Merco, Cinépolis
Sendero Ensenada	Community Center	Ensenada, BC	2024	25,619	96%	Casa Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				468,072	95%	

Ocupación

Al cierre del 2T24, la tasa de ocupación del portafolio total fue 95.2%, en comparación con 93.8% en 2T23.



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

⁵ Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.



Ingresos Operativos Netos

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

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

Detalle de Ingresos ⁶ (En miles de pesos.)	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Renta Base	319,002	281,520	13%	618,548	554,729	12%
Renta Variable	21,225	35,485	(40%)	54,295	62,535	(13.2%)
Áreas comunes	39,212	35,132	12%	74,516	62,709	19%
Derechos de Arrendamiento	11,727	5,722	105%	15,573	16,304	(4%)
Ingreso Total	391,166	357,859	9%	762,932	696,276	10%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 2T24:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	2T24	2T23	Var. %	2T24	2T23	Var. %
Sendero Escobedo	18,489	17,595	5%	16,814	16,091	4%
Sendero Las Torres	25,342	24,168	5%	23,832	22,598	5%
Sendero Periférico	16,047	15,720	2%	15,319	15,011	2%
Sendero Ixtapaluca	24,425	23,931	2%	22,771	22,307	2%
Sendero San Luis	28,091	26,646	5%	26,115	24,797	5%
Sendero Toluca	30,407	30,934	(2%)	28,061	28,699	(2%)
Sendero San Roque	2,754	3,278	(16%)	1,900	2,288	(17%)
Sendero Apodaca	31,849	28,920	10%	24,719	22,286	11%
Sendero Juárez	17,826	17,247	3%	16,042	15,705	2%
F2715 Subanclas	8,680	8,810	(1%)	8,204	8,259	(1%)
Sendero Chihuahua	17,265	17,141	1%	14,646	14,641	0%
Sendero Los Mochis	22,326	20,830	7%	20,193	18,597	9%
Sendero Tijuana	33,516	35,610	(6%)	31,119	33,459	(7%)
Sendero Sur	20,248	17,391	16%	17,686	14,934	18%
Sendero Obregón	14,439	13,781	5%	12,229	11,338	8%
Sendero Culiacán	21,397	21,237	1%	18,007	17,670	2%
Sendero Mexicali	22,231	22,495	(1%)	19,410	19,769	(2%)
Sendero Santa Catarina	18,184	12,127	50%	14,946	9,134	64%
Portafolio mismas plazas	373,516	357,859	4%	332,011	317,582	5%
Margen NOI mismas plazas				89%	89%	0 p.p.
Sendero Ensenada	17,650	-	N/A	15,457	-	N/A
Portafolio Total en Operación	391,166	357,859	9%	347,468	317,582	9%
Margen NOI Total				89%	89%	0 p.p.

⁶ La información es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total. Se incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100%, Santa Catarina 40%, Ensenada 100% y Fideicomiso CIB 2715 50%.



A continuación, se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 30 de junio de 2024:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	6M24	6M23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Sendero Escobedo	35,776	33,595	6%	32,398	30,615	6%
Sendero Las Torres	51,496	50,583	2%	48,401	47,235	2%
Sendero Periférico	34,696	32,416	7%	33,179	30,978	7%
Sendero Ixtapaluca	48,549	46,234	5%	45,188	43,062	5%
Sendero San Luis	53,437	49,710	7%	49,684	46,108	8%
Sendero Toluca	60,548	58,408	4%	55,896	54,054	3%
Sendero San Roque	4,677	4,869	(4%)	2,978	2,968	0%
Sendero Apodaca	63,787	55,836	14%	49,695	42,527	17%
Sendero Juárez	35,051	33,285	5%	31,573	29,909	6%
F2715 Subanclas	19,445	19,002	2%	18,476	18,292	1%
Sendero Chihuahua	34,351	33,212	3%	29,188	28,072	4%
Sendero Los Mochis	44,721	41,448	8%	40,448	36,771	10%
Sendero Tijuana	67,641	69,490	(3%)	63,064	65,184	(3%)
Sendero Sur	38,809	34,693	12%	33,644	29,638	14%
Sendero Obregón	29,760	27,039	10%	25,248	22,017	15%
Sendero Culiacán	43,130	41,592	4%	36,396	34,601	5%
Sendero Mexicali	44,582	42,436	5%	38,915	37,049	5%
Sendero Santa Catarina	34,827	22,426	55%	28,361	15,533	83%
Portafolio mismas plazas	745,282	696,276	7%	662,732	614,612	8%
Margen NOI mismas plazas				89%	88%	1 p.p.
Sendero Ensenada	17,650	-	N/A	15,457	-	N/A
Portafolio Total en Operación	762,932	696,276	10%	678,189	614,612	10%
Margen NOI Total				89%	88%	1 p.p.

Características Contratos de Arrendamiento

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

Al término del 2T24, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,912 contratos de arrendamiento, con una importante diversificación de giros y ubicación geográfica, lo cual asegura el enfoque primordial de satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de los visitantes. Asimismo, se cuenta con aproximadamente 454 contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía.

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



Distribución de Renta Base por Giro Comercial	% Renta Base	% ABR
Ropa y calzado	18%	13%
Alimentos y bebidas	17%	10%
Entretenimiento	15%	21%
Especializados	11%	8%
Departamental	10%	18%
Telefonía	4%	2%
Accesorios	4%	2%
Autoservicio	4%	13%
Bancos	3%	2%
Mueblería	1%	2%
Servicios Financieros	1%	1%
Otros	12%	8%

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

Distribución por ABR			
Top 10 Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m ²)	% del ABR total
cinépolis	17	71,584	16.1%
Casa Ley	6	39,417	8.9%
Coppel	17	25,910	5.8%
Woolworth	10	19,286	4.3%
Suburbia	3	19,029	4.3%
merco	2	11,408	2.6%
Cuidado con el Perro	8	9,536	2.1%
ULTRA GYM FITNESS	6	7,216	1.6%
Promoda	4	7,179	1.6%
Parisina	7	5,060	1.1%
Total	80	215,625	48.5%

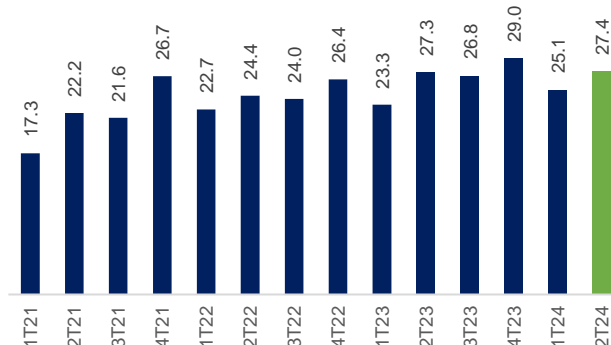
Afluencia de visitantes

La afluencia de visitantes en el portafolio continua con una tendencia positiva. Durante el 2T24, el portafolio total registró un total de 27.4 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 0.4% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2023.

Las Plazas Sendero recibieron aproximadamente 52.5 millones de visitas acumuladas durante el primer semestre de 2024, lo que representa un incremento de 3.9% en comparación con la afluencia del primer semestre de 2023.



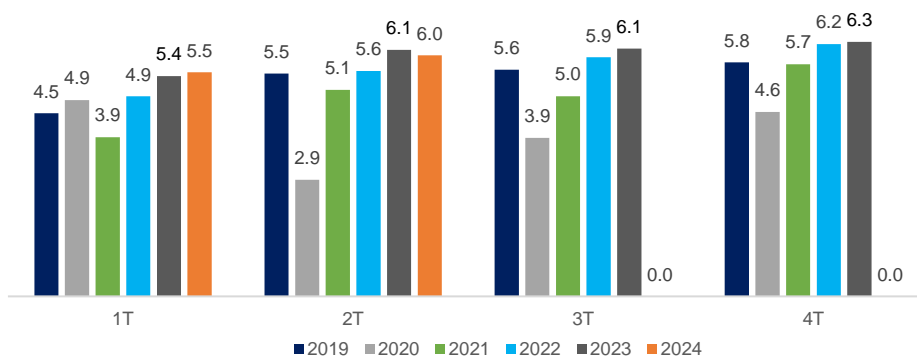
Afluencia Trimestral
(Portafolio Total)



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 2T24 fue de 6.0 millones de vehículos, con 2.2% de decremento respecto al 2T23 cuando se registraron 6.1 millones de vehículos (solo considera los centros comerciales de portafolio que cuentan con cobro de estacionamiento).

En cifras acumuladas, durante 2024 la afluencia fue de 11.5 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 0.3% inferior a la afluencia presentada durante los primeros seis meses de 2023.

Tráfico Vehicular Trimestral
Estacionamientos (millones de vehículos)



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 2T24, se renovaron 10,912 m² de ABR en el portafolio, equivalente a 102 contratos de arrendamiento. El Lease Spread (indicador que refleja la variación entre la renta promedio de un ABR de contratos nuevos en comparación con la renta promedio que expiró con relación al mismo ABR) en 2T24 fue de 13.7%, tomando como base para la comparación 14,894 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

En el acumulado del primer semestre de 2024, el Lease Spread fue de 11.1%, tomando como base 27,027 m² sustituidos y renovados durante el año.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 30 de junio de 2024. Como se puede observar en la siguiente tabla, el mayor porcentaje del ABR vence a largo plazo (2028 y años posteriores).



Año	Número de Contratos que Vencen	ABR de Contratos que Vencen (m ²)	% de ABR que Expira	Renta Fija que Vence	% Renta Fija que Vence
2024	387	42,537	10%	16,713,900	15%
2025	538	55,869	13%	22,602,868	21%
2026	460	66,238	15%	21,673,086	20%
2027	335	52,187	12%	15,253,896	14%
2028 y posterior	192	227,754	51%	33,673,026	31%

Portafolio en Desarrollo

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

ASG

En el mes de mayo, presentamos nuestro cuarto informe anual, donde compartimos con nuestros grupos de interés, los principales logros del año 2023. Por primera vez, nuestro informe es un informe anual integrado, con indicadores tanto de sostenibilidad como financieros. Hacemos esto en un año que ha sido testigo de un crecimiento excepcional, arriba del promedio del mercado, demostrando el impacto positivo de nuestras diversas iniciativas.

A continuación, se listan algunos de los principales resultados en materia ASG:

Ambientales

- 0.26 GJ/m² de intensidad energética (reducción 10% en comparación con 2019)
- 14,583 tCO₂e emitidas a la atmósfera (reducción de 19% en intensidad de emisiones GEI por m² de ABR rentado en comparación con 2019)
- 10 toneladas de PET y 469 toneladas de cartón recicladas (reciclando 7% de los residuos generados)
- El 9% del agua consumida es reutilizada (equivalente a 42,128 m³)

Sociales

- 325 colaboradores
- 42% de nuestra fuerza laboral en oficinas corporativas son mujeres
- 9,523 horas de capacitación equivalentes a 29 horas en promedio por colaborador
- 101 iniciativas de impacto social realizadas en Plazas Sendero

Gobierno Corporativo

- 100% de los colaboradores capacitados en materia Anticorrupción
- 0 incidentes relevantes relacionados con ciberseguridad
- Capacitación ASG a los miembros del Consejo de Administración
- Respuesta a evaluación ASG de la AMAFORE

El informe fue preparado utilizando los estándares internacionales del *Global Reporting Initiative* (GRI), *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), el *Task Force on Climate Related Financial Disclosures* (TCFD) y el *Integrated Reporting Framework* (IR) a la vez, representa nuestra "Comunicación sobre el Progreso" para el Pacto Mundial en seguimiento a la forma en que Acosta Verde colabora en el cumplimiento de los Diez Principios y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

Nuestro Informe Anual Integrado 2023 puede ser consultado [aquí](#).



Estados Financieros

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

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,359,232	\$ 2,480,055	(5%)
Cuentas por cobrar	23,830	25,409	(6%)
Partes relacionadas	1,091	1,091	0%
Otras cuentas por cobrar	4,633	1,977	134%
Pagos anticipados	17,985	1,374	1209%
Incentivos a arrendatarios por devengar	8,206	10,340	(21%)
Impuestos por recuperar	265,058	180,026	47%
Instrumentos financieros derivados	26,394	57,904	100%
Total activo circulante	2,706,429	2,758,176	(2%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	-	317,730	(100%)
Propiedades de inversión	16,053,775	15,323,600	5%
Inmuebles y equipo, neto	109,900	110,090	(0%)
Efectivo restringido	151,397	149,400	1%
Incentivos a arrendatarios por devengar	33,028	36,843	(10%)
Depósitos en garantía	26,284	25,858	2%
Activos intangibles	5,392	4,059	33%
Activo por derecho de uso	126,349	128,729	(2%)
Instrumentos financieros derivados	1,461	-	100%
Inversiones en negocios conjuntos	232,557	228,885	2%
Total activo no circulante	16,740,143	16,325,194	3%
Total activo	\$19,446,572	\$19,083,370	2%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 375,945	\$ 350,737	7%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	283,504	273,387	4%
Pasivo por arrendamiento	19,106	17,725	8%
Impuestos a la utilidad	60,563	18,073	235%
Total pasivo circulante	739,118	659,922	12%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	4,245,603	4,428,245	(4%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	155,288	155,342	(0%)
Ingresos diferidos no circulante	44,099	42,118	5%
Instrumentos financieros derivados	18,189	104,817	(83%)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,983,798	1,823,062	9%
Beneficios a los empleados	5,450	5,616	(3%)
Total pasivo no circulante	6,452,427	6,559,200	(2%)
Total pasivo	\$7,191,545	\$7,219,122	(0%)
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%
Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas	4,855,958	4,534,945	7%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,418)	(2,418)	0%
Total participación controladora	10,702,104	10,381,091	3%
Participación no controladora	1,552,923	1,483,157	5%
Total capital contable	\$12,255,027	\$11,864,248	3%
Total pasivo y capital contable	\$19,446,572	\$19,083,370	2%



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

Efectivo

El efectivo al 30 de junio de 2024 ascendió a Ps. 2,359,232 un decremento de 5% o Ps. 120,823 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de junio 2024 son Ps. 23,830 un decremento en 6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Al cierre de junio de 2024 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps.11,594.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de junio 2024 se tiene una cuenta por Ps. 8,206 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 21% respecto al cierre de diciembre 2023. Esta cuenta se refiere a las concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19 que están siendo reconocidas contablemente en línea recta por la vigencia de los contratos.

Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso al cierre de junio 2024 tienen un valor de cero, presentando un decremento del 100% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior es explicado por el fin de la construcción y la apertura en abril 2024 del centro comercial Plaza Sendero Ensenada.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de junio 2024 tienen un valor de Ps. 16,053,775 presentando un incremento en 5% o Ps. 730,175 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales y el reconocimiento del valor del centro comercial Plaza Sendero Ensenada recientemente aperturado.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de junio de 2024 ascendió a Ps. 739,118 con lo que tuvo un incremento de 12% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior explicado por el efecto de incremento en Ps. 25,208 de deuda circulante, incremento en Ps. 10,117 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 43,871 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de junio de 2024 ascendió a Ps. 6,452,427 con lo que tuvo un decremento en Ps. 106,773 o 2% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2023 explicado principalmente por efecto neto entre deuda bancaria, instrumentos financieros derivados e impuestos a la utilidad diferidos.

Capital contable

El capital total al 30 de junio de 2024 fue de Ps. 12,255,027 en comparación con el capital total de Ps. 11,864,248 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento de 3% explicado por el incremento en las utilidades del periodo.



Estado Consolidado de Resultados Integrales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales
Por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de junio de		Var. %	Seis meses terminados el 30 de junio de		Var. %
	2024	2023		2024	2023	
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	372,529	343,447	8%	730,119	661,577	10%
Venta de propiedades	-	-	-	-	-	-
Servicios de administración	21,998	17,239	28%	40,205	33,962	18%
Total Ingresos	394,527	360,686	9%	770,324	695,539	11%
Gastos de operación	(109,964)	(96,631)	14%	(257,033)	(232,817)	10%
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-	-	-	-
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Valuación de propiedades de inversión	153,200	224,400	(32%)	301,500	434,800	(31%)
Otros ingresos (gastos), neto	6,938	2,421	187%	8,849	3,886	128%
(Pérdida) utilidad de operación	444,701	490,876	(9%)	823,640	901,408	(9%)
Ingresos financieros	314,152	62,260	405%	442,270	220,911	100%
Gastos financieros	(174,902)	(337,971)	(48%)	(400,569)	(821,729)	(51%)
	139,250	(275,711)	(151%)	41,701	(600,818)	(107%)
Deterioro en inversión de asociadas						
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	5,172	4,072	27%	12,140	702	1629%
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	589,123	219,237	169%	877,481	301,292	191%
Impuestos a la utilidad	(140,582)	(61,744)	128%	(221,300)	(111,791)	98%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	448,541	157,493	185%	656,181	189,501	246%
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados:						
Remediación de pasivo laboral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	448,541	157,493	185%	656,181	189,501	246%
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	386,681	115,449		571,013	108,655	
Participación no controladora	61,860	42,044		85,168	80,846	
	448,541	157,493		656,181	189,501	

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

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2024 contra al periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2023

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 394,527 representando un incremento comparado con 2023 de 9%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2024 fueron de Ps. 372,529 en comparación con los Ps. 343,447 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2023, lo cual representa un incremento en 8%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 30 de junio de 2024 y al 30 de junio de 2023:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	2T24	2T23
Sendero Escobedo	18,001	17,610
Sendero Las Torres	23,511	22,217
Sendero Periférico	16,160	15,712
Sendero Ixtapaluca	24,090	23,489
Sendero San Luis	27,797	26,691



Sendero Toluca	30,652	29,356
Sendero San Roque	2,771	3,164
Sendero Juárez	19,590	18,418
Sendero Apodaca	30,866	28,250
Sendero Chihuahua	17,212	16,771
Sendero Los Mochis	21,900	20,942
Sendero Tijuana	34,278	35,839
Sendero Sur	17,924	16,932
Sendero Obregón	14,617	13,143
Sendero Culiacán	20,710	20,869
Sendero Mexicali	22,615	22,346
Sendero Santa Catarina	17,871	11,698
Sendero Ensenada	11,964	-
Total	372,529	343,447

Los ingresos por servicios de administración fueron Ps. 21,998, 28% mayores al mismo periodo en 2023.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2024 fueron de Ps. 109,964 en comparación con los Ps. 96,631 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2023, lo cual representa un incremento en 14%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2024 fue de Ps. 153,200 en comparación con los Ps. 224,400 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2023 representando un decremento en 32%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2024 resultó en un ingreso de Ps. 6,938 en comparación con el ingreso por Ps. 2,421 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2023. Explicado principalmente en 2024 por otros ingresos del proyecto de Ensenada, reembolsos de gastos y penas por cancelaciones.

Ingresos (gastos) financieros, neto

Los ingresos financieros netos ascendieron a Ps. 139,250 por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2024, en comparación con un gasto de Ps. 275,711 del mismo periodo del año anterior representando un decremento de 151%. El 2024 es explicado principalmente por utilidad cambiaria registrada en el trimestre.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2024 fue una utilidad de Ps. 5,172 en comparación con la utilidad de Ps. 4,072 registrados al cierre del 2T23. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de junio de 2024 fueron de Ps. 140,582 en comparación con los Ps. 61,744 registrados por el periodo concluido el 30 de junio de 2023, lo que representa un incremento en 128%.



Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2024 fue de Ps. 448,541 en comparación con los Ps. 157,493 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 185%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente.

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2024 contra al periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2023

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 770,324 representando un incremento comparado con 2023 de 11%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 fueron de Ps. 730,119 en comparación con los Ps. 661,577 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, lo cual representa un incremento en 10%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y al 30 de junio de 2023:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
<i>(miles de pesos)</i>		
Centro Comercial	6M24	6M23
Sendero Escobedo	34,946	33,040
Sendero Las Torres	47,968	42,194
Sendero Periférico	33,987	33,087
Sendero Ixtapaluca	48,257	44,962
Sendero San Luis	53,403	49,811
Sendero Toluca	60,900	57,051
Sendero San Roque	4,672	4,741
Sendero Juárez	36,736	35,114
Sendero Apodaca	61,812	53,992
Sendero Chihuahua	34,262	32,651
Sendero Los Mochis	44,545	41,134
Sendero Tijuana	68,613	68,966
Sendero Sur	36,908	33,998
Sendero Obregón	30,076	26,279
Sendero Culiacán	42,156	40,811
Sendero Mexicali	44,802	41,836
Sendero Santa Catarina	34,112	21,910
Sendero Ensenada	11,964	-
Total	730,119	661,577

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 40,205, 18% mayores al mismo periodo en 2023.



Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 fueron de Ps. 257,033 en comparación con los Ps. 232,817 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, lo cual representa un incremento en 10%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 fue de Ps. 301,500 en comparación con los Ps. 434,800 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 representando un decremento en 31%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 resultó en un ingreso de Ps. 8,849 en comparación con el ingreso por Ps. 3,886 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Lo anterior se explica por registros de otros ingresos como reembolsos de gastos, otros ingresos del proyecto de Ensenada y penas por cancelaciones.

Ingresos (gastos) financieros, neto

Los ingresos financieros netos ascendieron a Ps. 41,701 por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, en comparación con un gasto de Ps. 600,818 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 107%. Explicado principalmente por resultado cambiario y valuación de instrumentos financieros.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2024 fue una utilidad de Ps. 12,140 en comparación con la utilidad de Ps. 702 registrados al cierre del 2T23. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de junio de 2024 fueron de Ps. 221,300 en comparación con los Ps. 111,791 registrados por el periodo concluido el 30 de junio de 2023, lo que representa un incremento en 98%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024 fue de Ps. 656,181 en comparación con los Ps. 189,501 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 246%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente.



Flujos de Efectivo - Método Indirecto

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto
Por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de		Var.
	2024	2023	%
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$656,181	\$189,501	246%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	\$14,677	\$14,272	3%
Deterioro de clientes	1,358	1,365	(1%)
Impuestos a la utilidad diferido	221,300	111,791	98%
Valor razonable de propiedades de inversión	(301,500)	(434,800)	(31%)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(12,140)	(702)	1629%
Beneficios a empleados	(167)	(309)	(46%)
Valuación de instrumentos financieros	(55,011)	84,212	(165%)
Intereses a favor	(21,222)	(49,645)	(57%)
Intereses ganados por derivados	(91,727)	-	100%
Intereses y comisiones a cargo	271,806	295,532	(8%)
Subtotal	683,555	211,217	224%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	222	(1,505)	(115%)
Otras cuentas por cobrar	(2,211)	(443)	399%
Incentivos a arrendatarios por devengar	5,948	13,414	(56%)
Partes relacionadas	-	4,054	(100%)
Pagos anticipados	(16,611)	(12,747)	30%
Impuestos por recuperar	(26,251)	(4,078)	544%
Depósitos en garantía	(426)	72	(692%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	11,653	22,344	(48%)
Impuestos a la utilidad	(76,855)	(72,536)	6%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	579,024	159,792	262%
Actividades de inversión			
Intereses y rendimientos cobrados	21,222	49,645	(57%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	8,468	-	100%
Construcciones en proceso	(110,945)	(66,654)	66%
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(10,790)	(11,563)	(7%)
Inversiones en subsidiarias	-	(50,526)	(100%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(92,045)	(79,098)	16%
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	-	6,600	(100%)
Rendimientos pagados a participación no controladora	(15,402)	(10,946)	41%
Pago de préstamos bancarios	(68,181)	(423,188)	(84%)
Pago de otros préstamos	-	(50,732)	(100%)
Pago de certificados bursátiles	(86,489)	(75,010)	15%
Intereses y comisiones pagadas	(265,369)	(286,313)	(7%)
Pago de dividendos	(250,000)	(125,000)	100%
Arrendamientos	(1,286)	-	100%
Pagos de capital por arrendamientos	(9,238)	(9,307)	(1%)
Prima instrumentos financieros derivados	(1,567)	-	100%
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	91,727	-	100%
Efectivo restringido	(1,997)	13,401	(115%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(607,802)	(960,495)	(37%)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(120,823)	(879,801)	(86%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,480,055	3,414,058	(27%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,359,232	2,534,257	(7%)



Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (Utilidad (Pérdida) de operación) al cierre del 30 de junio 2024 y al 30 de junio 2023.

Cifras en miles de pesos	2T24	2T23	%Var.	6M24	6M23	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	444,701	490,876	(9%)	823,640	901,408	(9%)
Revaluación de Propiedades	(153,200)	(224,400)	(32%)	(301,500)	(434,800)	(31%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,268	7,160	2%	14,857	14,272	4%
EBITDA	298,769	273,635	9%	536,997	480,880	12%
Otros ingresos y gastos ¹	(6,938)	(2,421)	187%	(8,849)	(3,886)	128%
F2715 Subanclas ²	8,273	6,614	25%	18,059	13,060	38%
Gastos no recurrentes y otros ³	(4,532)	(1,551)	192%	(8,110)	(7,225)	12%
EBITDA Operativo	295,573	276,277	7%	538,097	482,829	11%
Margen de EBITDA	73%	75%	(2 p.p.)	68%	68%	-

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

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

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

Conciliación NOI

La Compañía calcula NOI con base en flujo de efectivo, a continuación, se muestra la conciliación del NOI contable al NOI en base a flujo de efectivo al cierre del 30 de junio 2024 y al 30 de junio 2023.

Cifras en miles de pesos	2T24	2T23	%Var.	6M24	6M23	%Var.
Ingresos Contables	372,529	343,447	8%	730,119	661,577	10%
CIB/2715 Contable ¹	8,288	6,629	25%	18,288	13,286	38%
Predial	(5,455)	(5,486)	1%	(10,734)	(10,972)	2%
Servicios de mantenimientos	(22,804)	(20,223)	(13%)	(43,794)	(42,513)	(3%)
NOI Contable	352,558	324,366	9%	693,879	621,377	12%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,435)	(4,222)	(5%)	(8,870)	(8,443)	(5%)
Gasto de Administración ³	(11,619)	(10,521)	(10%)	(22,570)	(20,520)	(10%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	4,651	864	438%	9,395	7,517	25%
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	2,447	7,046	(65%)	6,001	15,506	(61%)
Ajuste CXC e Incobrables	3,867	50	7708%	354	(824)	143%
NOI Base Flujo de Efectivo	347,468	317,582	9%	678,189	614,612	10%

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

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

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

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

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



Análisis de la Deuda⁷

Acosta Verde cerró el 2T24 con una deuda total de Ps. 4,641,828 y un LTV de 12%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	2T24	2T23	Var. %
Deuda Total ¹	4,641,828	4,945,577	(6%)
Deuda Neta Total ¹	2,099,546	2,234,956	(6%)
Deuda Neta Proporcional ¹	1,327,719	1,416,953	(6%)
Loan to Value ²	12%	14%	(2 p.p.)

¹ Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 85% está en dólares).

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

Deuda Corporativa (En Miles de pesos)	Fecha de Vencimiento	Saldo Actual ¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional
AcostCB15 ²	feb-35	2,205,608	8%	-	100%	2,205,608
Sendero Chihuahua	jul-31	277,640	TIIE 28	2.50%	57%	157,977
Sendero Los Mochis	ago-31	328,699	TIIE 28	2.50%	57%	187,030
Sendero Tijuana	feb-33	372,859	TIIE 28	2.50%	76%	281,881
Sendero Sur	ago-34	377,299	TIIE 28	2.50%	76%	285,238
Sendero Obregón	sep-34	280,308	TIIE 28	2.50%	76%	211,913
Sendero Culiacán	may-32	386,643	TIIE 28	2.50%	75%	291,142
Sendero Santa Catarina	dic-26	403,836	TIIE 28	2.25%	40%	161,534
Total Deuda Corporativa		4,632,891				3,782,323

¹ Incluye Intereses provisionales al 30 de junio de 2024.

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

⁷ La Deuda Total y el Total de Deuda Corporativa incluye la participación de minoritarios, AV es dueña de Chihuahua 56.9%, Los Mochis, 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100%, Santa Catarina 40% y Ensenada 100%. En los números de Deuda Proporcional, excluye la participación de minoritarios.



Conferencia Telefónica

Acosta Verde lo invita a participar en la conferencia telefónica de resultados del segundo trimestre 2024.

Fecha: viernes 26 de julio de 2024

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

México: +1-201-689-8263

U.S.A. & Canadá: +1-877-407-0792

International: +1-201-689-8263

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

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

Presentando:

Jesus Adrián Acosta Castellanos – Director General

Edgar Maldonado de los Reyes – Director de Administración y Finanzas

Hernán Treviño de Vega – Director Jurídico y de Operaciones

Relación con Inversionistas

Edgar Maldonado de los Reyes

inversionistas@grupoav.com

+52 (81)1001 9800



Glosario de Términos y Definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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