

Resultados Consolidados Del Tercer Trimestre

2024

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





ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2024

San Pedro Garza García, México a 24 de octubre 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 tercer trimestre de 2024 (“3T24”).

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

Aspectos Destacados:

Operativos

- Al cierre del 3T24, Acosta Verde reportó 468,092 m² de Área Bruta Rentable (ABR) distribuidos en 18 centros comerciales. La tasa de ocupación fue del 95.1%, lo que representa un incremento de 1.3 p.p. en comparación con el 93.8% registrado al cierre del 3T23.
- Al 30 de septiembre de 2024, el número acumulado de visitantes durante el trimestre fue de aproximadamente 27.1 millones. En los primeros nueve meses transcurridos del año, la afluencia en los mismos centros comerciales operativos del portafolio aumentó un 1% en comparación con el mismo periodo de 2023, mientras que el incremento total en el portafolio fue del 3%.
- Al cierre del 3T24, se recibieron alrededor de 6.07 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, cifra que es 1% por debajo a los 6.13 millones de vehículos recibidos en el 3T23.
- En el tercer trimestre de 2024, la cobranza alcanzó una eficiencia del 101% respecto a la facturación trimestral. En el acumulado de los primeros nueve meses de 2024, la eficiencia en la cobranza se mantuvo en 100%.
- En el ámbito de ASG, se llevaron a cabo diversas iniciativas durante el tercer trimestre del año. Se finalizó la participación en el programa acelerador de Derechos Humanos de Pacto Mundial, se ofrecieron capacitaciones en anticorrupción y ciberseguridad a todos los colaboradores, y además se dio inicio al programa interno de desarrollo “WIN” (Working Women In Action), enfocado en la equidad de género.

Financieros

- Durante el 3T24, el NOI base flujo aumentó 17%, alcanzando un total de Ps. 378,800, en comparación con los Ps. 324,724 registrados en el mismo periodo de 2023. El margen de NOI para este trimestre fue de 90%.
- Los ingresos por arrendamiento durante el 3T24 fueron de Ps. 408,799, lo que representa un crecimiento del 17% respecto al tercer trimestre del año anterior.
- El EBITDA operativo totalizó Ps. 337,764 en el 3T24, lo que equivale a un incremento del 21% en comparación con el mismo periodo de 2023. El margen de EBITDA operativo para este trimestre fue del 77%.



Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Bienvenidos al reporte trimestral de Acosta Verde correspondiente al cierre de septiembre 2024. Durante este periodo, hemos sido testigos de un notable crecimiento en las ventas de nuestros socios comerciales, lo que se ha traducido en un incremento en nuestros indicadores de NOI y EBITDA, ambos mostrando un crecimiento de doble dígito en comparación con el año anterior.

Estamos especialmente orgullosos de la exitosa apertura de Sendero Ensenada, que ha alcanzado una ocupación del 95% en tan solo seis meses. Este logro no solo refleja la calidad de nuestros servicios, sino también es testimonio del compromiso de nuestro equipo y de la positiva recepción que hemos tenido por parte de la comunidad y nuestros visitantes.

Nuestro enfoque en ofrecer una experiencia excepcional a nuestros clientes sigue siendo fundamental. A través de la dedicación de todos los colaboradores y la colaboración con nuestros socios comerciales, hemos consolidado una base sólida para un crecimiento sostenido. Las ventas de nuestros inquilinos han mostrado un desempeño constante, evidenciando el esfuerzo colectivo que estamos realizando.

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

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 427.1 millones representando un incremento comparado con 2023 de 16%.
- El NOI alcanzó los MXN 378.8 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2023 de 17%.
- El EBITDA Operativo cerró en Ps. 337.8 millones, 21% de incremento versus el mismo periodo en 2023.
- La afluencia del portafolio total durante el 3T24 fue de 27.1 millones de visitantes, 1% mayor comparado con 2023.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 95.1%, 1.3 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). Durante el tercer trimestre del año se concluyó la participación en el programa acelerador de Derechos Humanos de Pacto Mundial, el cual nos ha brindado conocimientos y herramientas para poder detectar riesgos potenciales en materia de derechos humanos. Además, se brindó comunicación a todos los colaboradores en materia de anticorrupción y ciberseguridad, mientras que, en temas de equidad de género, se dio inicio con el programa de desarrollo interno denominado "WIN" (*Working Women In Action*), a través del cual buscaremos incrementar el potencial del talento femenino de Acosta Verde. En cuanto a capacitación enfocado al tema de cultura organizacional, se concluyó el programa "Senderos de Aprendizaje" el cual brinda capacitación en línea acerca de las competencias organizacionales para todos los colaboradores.

En tema social también tuvimos actividades de integración y conexión con los colaboradores, además, como parte de las iniciativas de responsabilidad social con nuestros colaboradores en plazas, les brindamos apoyo económico para la adquisición de útiles escolares para sus hijos para el ciclo escolar 2024-2025.

Agradecemos como siempre su apoyo y su confianza en nuestra empresa, esperamos continuar compartiendo nuestros éxitos con ustedes en el futuro.

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 3T24, 3T23, 9M24 y 9M23, respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras¹ (Miles de pesos)	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
NOI	378,800	324,724	17%	1,056,989	939,336	13%
Margen NOI	90%	89%	1 p.p.	89%	88%	1 p.p.
EBITDA Operativo	337,764	278,616	21%	875,862	761,445	15%
Margen EBITDA Operativo	77%	74%	3 p.p.	71%	70%	1 p.p.
Deuda Financiera	4,559,230	4,866,881	(6%)	4,559,230	4,866,881	(6%)
LTV	10%	13%	(3 p.p.)	10%	13%	(3 p.p.)

Estado de Resultados (Miles de pesos)	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Ingresos Totales	427,147	367,397	16%	1,197,471	1,062,936	13%
Gastos de Operación	(110,445)	(99,091)	11%	(367,477)	(331,908)	11%
Utilidad (pérdida) de Operación	479,101	392,183	22%	1,302,742	1,293,591	1%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	321,501	263,383	22%	843,642	729,991	16%
Margen de Operación	75%	72%	3 p.p.	70%	69%	1 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	431,797	356,550	21%	1,087,979	546,053	99%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Número de Propiedades en Operación ²	18	17	6%	18	17	6%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	468,092	442,253	6%	468,092	442,253	6%
Tasa de Ocupación Total (%) ⁴	95.1%	93.8%	1.3 p.p.	95.1%	93.8%	1.3 p.p.
Afluencia Total de Visitantes (millones) ⁴	27.1	26.8	1%	79.6	77.4	3%

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

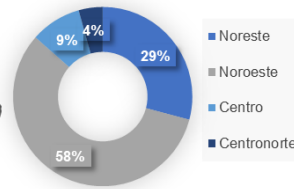
Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 3T24, 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 95.1% al finalizar el trimestre.

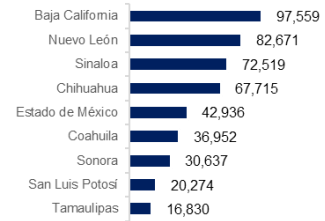
Dentro del portafolio, hay 11,713 m² de ABR de las tiendas sub-ancla F2715, que comprenden ocho espacios comerciales adquiridos en 2017. Estas tiendas se encuentran dentro de cinco centros comerciales: Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis y Sendero Toluca.



Distribución geográfica del ABR



ABR por Estado



<p>1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m² Ocupación: 98%</p>	<p>2. SENDERO LAS TORRES Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m² Ocupación: 100%</p>	<p>3. SENDERO PERIFÉRICO Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m² Ocupación: 99%</p>	<p>4. SENDERO IXTAPALUCA Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m² Ocupación: 99%</p>	<p>5. SENDERO SAN LUIS SLP, SLP. ABR: 17,773 m² Ocupación: 99%</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: 20,355 m² Ocupación: 98%</p>	<p>9. SENDERO JUÁREZ Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m² Ocupación: 98%</p>	<p>10. SENDERO CHIHUAHUA Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m² Ocupación: 92%</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: 30,952 m² Ocupación: 95%</p>	<p>14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m² Ocupación: 90%</p>	<p>15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 30,078 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: 84%</p>	<p>18. SENDERO ENSENADA Ensenada, BC. ABR: 25,619 m² Ocupación: 97%</p>		



Propiedades del Portafolio en Operación

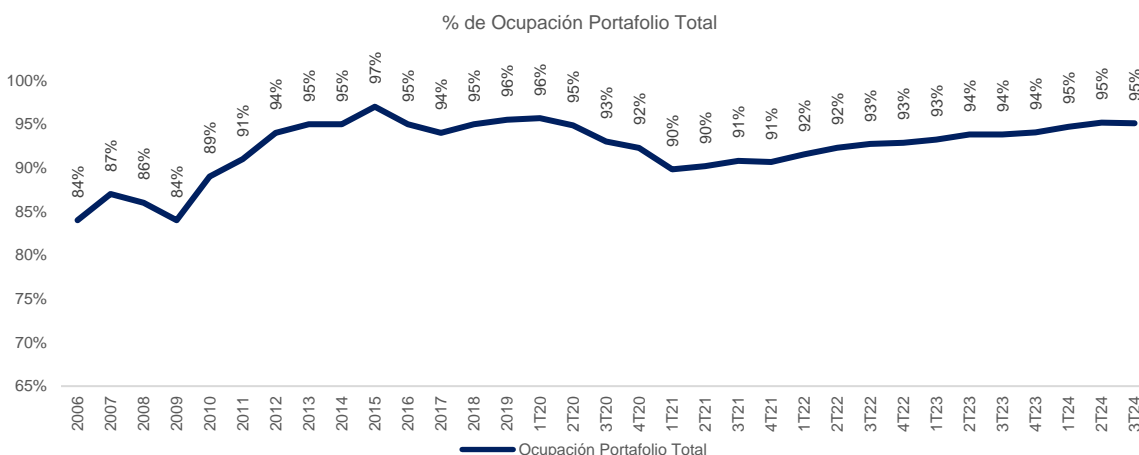
El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 18 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 468,092 m², con una ocupación total de 95.1% del ABR al cierre del 3T24. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 27.1 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de septiembre 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	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	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	98%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁵		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	92%	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	36,952	95%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	90%	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	84%	Merco, Cinépolis
Sendero Ensenada	Community Center	Ensenada, BC	2024	25,619	97%	Casa Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				468,092	95%	

Ocupación

Al cierre del 3T24, la tasa de ocupación del portafolio total fue 95.1%, en comparación con 93.8% en 3T23.



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 Ingresos⁶ (En miles de pesos.)	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Renta Base	327,315	289,226	13%	945,864	843,955	12%
Renta Variable	44,498	33,503	33%	98,794	96,037	3%
Áreas comunes	42,694	37,489	14%	117,210	100,197	17%
Derechos de Arrendamiento	7,838	5,692	38%	23,411	21,995	6%
Ingreso Total	422,346	365,909	15%	1,185,278	1,062,185	12%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 3T24:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales⁶			NOI⁶		
	3T24	3T23	Var. %	3T24	3T23	Var. %
Sendero Escobedo	19,551	18,183	8%	17,804	16,661	7%
Sendero Las Torres	27,105	25,683	6%	25,553	23,941	7%
Sendero Periférico	17,308	16,580	4%	16,502	15,832	4%
Sendero Ixtapaluca	26,595	23,842	12%	24,868	22,185	12%
Sendero San Luis	30,846	26,530	16%	28,862	24,738	17%
Sendero Toluca	32,519	29,902	9%	30,102	27,717	9%
Sendero San Roque	4,183	3,122	34%	3,315	2,194	51%
Sendero Apodaca	36,053	32,105	12%	28,826	25,278	14%
Sendero Juárez	19,361	18,302	6%	17,532	16,522	6%
F2715 Subanclas	8,580	6,738	27%	8,104	6,532	24%
Sendero Chihuahua	18,504	16,717	11%	15,806	14,070	12%
Sendero Los Mochis	22,350	21,967	2%	20,261	19,691	3%
Sendero Tijuana	36,865	35,196	5%	34,359	33,007	4%
Sendero Sur	19,054	17,638	8%	16,851	15,060	12%
Sendero Obregón	16,448	13,553	21%	14,150	11,304	25%
Sendero Culiacán	21,903	21,914	(0%)	18,626	18,310	2%
Sendero Mexicali	25,190	22,837	10%	22,269	20,195	10%
Sendero Santa Catarina	20,111	15,100	33%	17,090	11,489	49%
Portafolio mismas plazas	402,528	365,909	10%	360,879	324,724	11%
Margen NOI mismas plazas				90%	89%	1 p.p.
Sendero Ensenada	19,818	-	N/A	17,921	-	N/A
Portafolio Total en Operación	422,346	365,909	15%	378,800	324,724	17%
Margen NOI Total				90%	89%	1 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 F2715 50%.



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

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	9M24	9M23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Sendero Escobedo	55,327	51,778	7%	50,202	47,276	6%
Sendero Las Torres	78,600	76,266	3%	73,955	71,176	4%
Sendero Periférico	52,004	48,996	6%	49,680	46,810	6%
Sendero Ixtapaluca	75,144	70,076	7%	70,057	65,247	7%
Sendero San Luis	84,283	76,241	11%	78,546	70,846	11%
Sendero Toluca	93,067	88,310	5%	85,998	81,771	5%
Sendero San Roque	8,860	7,991	11%	6,293	5,161	22%
Sendero Apodaca	99,840	87,941	14%	78,521	67,804	16%
Sendero Juárez	54,412	51,587	5%	49,105	46,431	6%
F2715 Subanclas	28,024	25,740	9%	26,580	24,823	7%
Sendero Chihuahua	52,855	49,929	6%	44,994	42,142	7%
Sendero Los Mochis	67,071	63,415	6%	60,709	56,462	8%
Sendero Tijuana	104,506	104,686	(0%)	97,423	98,191	(1%)
Sendero Sur	57,863	52,331	11%	50,495	44,698	13%
Sendero Obregón	46,209	40,591	14%	39,398	33,321	18%
Sendero Culiacán	65,033	63,506	2%	55,021	52,912	4%
Sendero Mexicali	69,773	65,274	7%	61,184	57,244	7%
Sendero Santa Catarina	54,938	37,526	46%	45,450	27,021	68%
Portafolio mismas plazas	1,147,810	1,062,185	8%	1,023,611	939,336	9%
Margen NOI mismas plazas				89%	88%	1 p.p.
Sendero Ensenada	37,468	-	N/A	33,378	-	N/A
Portafolio Total en Operación	1,185,278	1,062,185	12%	1,056,989	939,336	13%
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 3T24, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,945 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 466 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	9%	18%
Telefonía	4%	2%
Accesorios	4%	2%
Autoservicio	4%	13%
Bancos	3%	2%
Mueblería	2%	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 <small>Es para ti</small>	10	19,286	4.3%
Suburbia	3	19,029	4.3%
merco	2	11,408	2.6%
Cuidado con el Perro	8	9,556	2.1%
Promoda	5	8,589	1.9%
ULTRA GYM FITNESS	6	7,216	1.6%
Parisina	7	5,060	1.1%
Total	81	217,054	48.8%

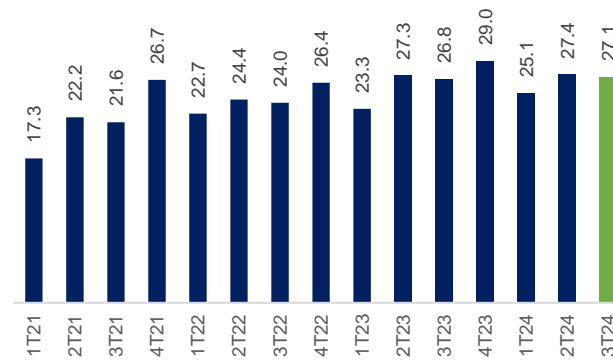
Afluencia de visitantes

La afluencia de visitantes en el portafolio continua con una tendencia positiva. Durante el 3T24, el portafolio total registró un total de 27.1 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 1% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2023.

Las Plazas Sendero recibieron aproximadamente 79.6 millones de visitas acumuladas durante los primeros nueve meses de 2024, lo que representa un incremento de 3% en comparación con la afluencia del mismo periodo de 2023.



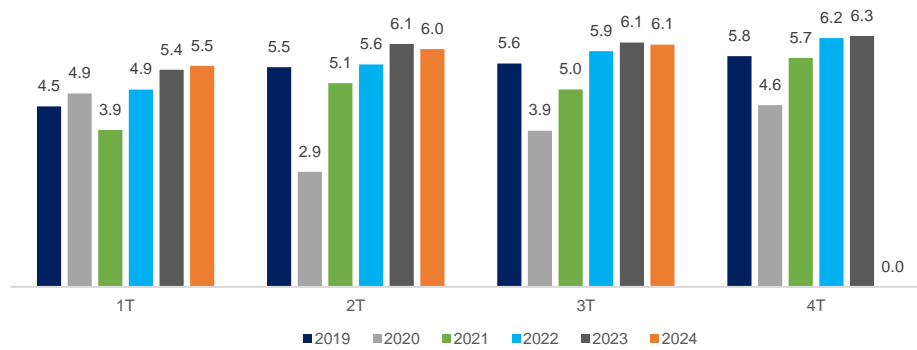
Afluencia Trimestral
(Portafolio Total)



La afluencia total de vehículos de estacionamiento al cierre de 3T24 fue de 6.07 millones de vehículos, con 1% de decremento respecto al 3T23 cuando se registraron 6.13 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 17.6 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 1% inferior a la afluencia presentada durante los primeros nueve meses de 2023.

Tráfico Vehicular Trimestral
Estacionamientos (millones de vehículos)



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 3T24, se renovaron 14,549 m² de ABR en el portafolio, equivalente a 126 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 3T24 fue de 8.3%, tomando como base para la comparación 17,037 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

En el acumulado de los nueve meses de 2024, el Lease Spread fue de 10.0%, tomando como base 44,064 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 septiembre 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	231	28,373	6%	10,511,593	9%
2025	526	55,094	12%	22,559,215	20%
2026	458	66,145	15%	21,998,915	20%
2027	521	63,943	14%	22,275,347	20%
2028 y posterior	209	231,218	52%	34,899,820	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

Acosta Verde reafirma su compromiso con la sostenibilidad mediante la implementación de iniciativas alineadas con nuestra estrategia ASG.

En el tercer trimestre, finalizamos nuestra participación en el Programa Acelerador de Derechos Humanos y Empresas del Pacto Mundial de la ONU, lo que nos permitió adquirir conocimientos para poder identificar áreas con potencial riesgo en materia de derechos humanos y en corto plazo desarrollar un plan de acción para mitigar posibles riesgos.

Además, continuando con iniciativas internas derivadas de la participación en el Programa Acelerador de Equidad de Género, durante el 3Q24, 22 colaboradoras fueron seleccionadas para la primera generación del programa WIN (Working Women in Action) de Bolsa Rosa, el cual ofrece capacitación digital y colaborativa para fomentar el desarrollo personal y profesional del talento femenino.

Para asegurar el bienestar de nuestros colaboradores, continuamos realizando *focus groups* con el fin de conocer su experiencia en la empresa y seguir creando un ambiente que promueva la productividad y el crecimiento de cada individuo.

En temas de gobierno corporativo, se brindó comunicación al 100% de los colaboradores en materia anticorrupción y mantenemos continua capacitación acerca de ciberseguridad.

El Informe Anual Integrado de la Compañía se encuentra disponible para todos nuestros grupos de interés, en él, comunicamos nuestros resultados de temas financieros y operativos, así como en materia ambiental, social y de gobierno corporativo, correspondientes al ejercicio 2023. 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 septiembre de 2024 y al 31 de diciembre 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,649,145	\$ 2,480,055	7%
Cuentas por cobrar	18,933	25,409	(25%)
Partes relacionadas	1,091	1,091	0%
Otras cuentas por cobrar	3,448	1,977	74%
Pagos anticipados	11,925	1,374	768%
Incentivos a arrendatarios por devengar	7,495	10,340	(28%)
Impuestos por recuperar	289,210	180,026	61%
Instrumentos financieros derivados	12,208	57,904	100%
Total activo circulante	2,993,455	2,758,176	9%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	-	317,730	(100%)
Propiedades de inversión	16,236,905	15,323,600	6%
Inmuebles y equipo, neto	108,233	110,090	(2%)
Efectivo restringido	153,311	149,400	3%
Incentivos a arrendatarios por devengar	31,391	36,843	(15%)
Depósitos en garantía	27,084	25,858	5%
Activos intangibles	4,656	4,059	15%
Activo por derecho de uso	126,059	128,729	(2%)
Instrumentos financieros derivados	89	-	100%
Inversiones en negocios conjuntos	234,728	228,885	3%
Total activo no circulante	16,922,456	16,325,194	4%
Total activo	\$19,915,911	\$19,083,370	4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 397,523	\$ 350,737	13%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	281,580	273,387	3%
Pasivo por arrendamiento	20,338	17,725	15%
Impuestos a la utilidad	112,584	18,073	523%
Total pasivo circulante	812,025	659,922	23%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	4,143,555	4,428,245	(6%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	156,519	155,342	1%
Ingresos diferidos no circulante	43,667	42,118	4%
Instrumentos financieros derivados	6,151	104,817	(94%)
Impuestos a la utilidad diferidos	2,069,138	1,823,062	13%
Beneficios a los empleados	5,450	5,616	(3%)
Total pasivo no circulante	6,424,480	6,559,200	(2%)
Total pasivo	\$7,236,505	\$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	5,252,548	4,534,945	16%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,418)	(2,418)	0%
Total participación controladora	11,098,694	10,381,091	7%
Participación no controladora	1,580,712	1,483,157	7%
Total capital contable	\$12,679,406	\$11,864,248	7%
Total pasivo y capital contable	\$19,915,911	\$19,083,370	4%



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

Efectivo

El efectivo al 30 de septiembre de 2024 ascendió a Ps. 2,649,145 un incremento de 7% o Ps. 169,090 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de septiembre 2024 son Ps. 18,933 un decremento en 25% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Al cierre de septiembre de 2024 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 4,336.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de septiembre 2024 se tiene una cuenta por Ps. 7,495 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 28% 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 septiembre 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 septiembre 2024 tienen un valor de Ps. 16,236,905 presentando un incremento en 6% o Ps. 913,305 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 abierto.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2024 ascendió a Ps. 812,025 con lo que tuvo un incremento de 23% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior explicado por el efecto de incremento en Ps. 46,786 de deuda circulante, incremento en Ps. 8,193 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 97,124 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2024 descendió a Ps. 6,424,480 con lo que tuvo un decremento en Ps. 134,720 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 septiembre de 2024 fue de Ps. 12,679,406 en comparación con el capital total de Ps. 11,864,248 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento de 7% 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de septiembre de		Var. %	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de		Var. %
	2024	2023		2024	2023	
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	408,799	350,395	17%	1,138,918	1,011,972	13%
Venta de propiedades	-	-	-	-	-	-
Servicios de administración	18,348	17,002	8%	58,553	50,964	15%
Total Ingresos	427,147	367,397	16%	1,197,471	1,062,936	13%
Gastos de operación	(110,445)	(99,091)	11%	(367,477)	(331,908)	11%
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-	-	-	-
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Valuación de propiedades de inversión	157,600	128,800	22%	459,100	563,600	(19%)
Otros ingresos (gastos), neto	4,799	(4,923)	(197%)	13,648	(1,037)	(1416%)
(Pérdida) utilidad de operación	479,101	392,183	22%	1,302,742	1,293,591	1%
Ingresos financieros	232,016	192,903	20%	674,286	413,814	63%
Gastos financieros	(148,742)	(179,760)	(17%)	(549,311)	(1,001,488)	(45%)
	83,274	13,143	534%	124,975	(587,674)	(121%)
Deterioro en inversión de asociadas						
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	6,783	9,006	(25%)	18,923	9,709	95%
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	569,158	414,332	37%	1,446,640	715,626	102%
Impuestos a la utilidad	(137,361)	(57,782)	138%	(358,661)	(169,573)	112%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	431,797	356,550	21%	1,087,979	546,053	99%
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados:						
Remediación de pasivo laboral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	431,797	356,550	21%	1,087,979	546,053	99%
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	396,589	320,227		967,603	428,882	
Participación no controladora	35,208	36,323		120,376	117,171	
	431,797	356,550		1,087,979	546,053	

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

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

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 427,147 representando un incremento comparado con 2023 de 16%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024 fueron de Ps. 408,799 en comparación con los Ps. 350,395 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2023, lo cual representa un incremento en 17%.

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

Detalle de Ingresos por arrendamiento (miles de pesos)		
Centro Comercial	3T24	3T23
Sendero Escobedo	19,496	17,821
Sendero Las Torres	25,857	22,042
Sendero Periférico	17,584	16,942
Sendero Ixtapaluca	26,538	23,653
Sendero San Luis	28,830	25,758



Sendero Toluca	32,124	29,659
Sendero San Roque	3,980	3,137
Sendero Juárez	20,783	18,636
Sendero Apodaca	33,671	30,406
Sendero Chihuahua	18,693	16,580
Sendero Los Mochis	23,223	20,666
Sendero Tijuana	36,960	35,802
Sendero Sur	19,583	17,161
Sendero Obregón	16,178	13,854
Sendero Culiacán	22,143	21,620
Sendero Mexicali	24,570	21,962
Sendero Santa Catarina	19,607	14,696
Sendero Ensenada	18,979	-
Total	408,799	350,395

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 18,348, 8% 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 septiembre de 2024 fueron de Ps. 110,445 en comparación con los Ps. 99,091 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2023, lo cual representa un incremento en 11%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024 fue de Ps. 157,600 en comparación con los Ps. 128,800 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2023 representando un incremento en 22%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024 resultó en un ingreso de Ps. 4,799 en comparación con el gasto por Ps. 4,923 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre 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. 83,274 por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024, en comparación con un ingreso de Ps. 13,143 del mismo periodo del año anterior representando un incremento de 534%. 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 septiembre de 2024 fue una utilidad de Ps. 6,783 en comparación con la utilidad de Ps. 9,006 registrados al cierre del 3T23. 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 septiembre de 2024 fueron de Ps. 137,361 en comparación con los Ps. 57,782 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2023, lo que representa un incremento en 138%.



Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2024 fue de Ps. 431,797 en comparación con los Ps. 356,550 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 21%. 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 nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024 contra al periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,197,471 representando un incremento comparado con el mismo periodo del 2023 de 13%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 fueron de Ps. 1,138,918 en comparación con los Ps. 1,011,972 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, lo cual representa un incremento en 13%.

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

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
<i>(miles de pesos)</i>		
Centro Comercial	9M24	9M23
Sendero Escobedo	54,442	50,861
Sendero Las Torres	73,825	64,236
Sendero Periférico	51,571	50,029
Sendero Ixtapaluca	74,795	68,615
Sendero San Luis	82,233	75,569
Sendero Toluca	93,024	86,710
Sendero San Roque	8,652	7,878
Sendero Juárez	57,519	53,750
Sendero Apodaca	95,483	84,398
Sendero Chihuahua	52,955	49,231
Sendero Los Mochis	67,768	61,800
Sendero Tijuana	105,573	104,768
Sendero Sur	56,491	51,159
Sendero Obregón	46,254	40,133
Sendero Culiacán	64,299	62,431
Sendero Mexicali	69,372	63,798
Sendero Santa Catarina	53,719	36,606
Sendero Ensenada	30,943	-
Total	1,138,918	1,011,972

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 58,553, 15% 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 fueron de Ps. 367,477 en comparación con los Ps. 331,908 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, lo cual representa un incremento en 11%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 fue de Ps. 459,100 en comparación con los Ps. 563,600 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023 representando un decremento en 19%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 resultó en un ingreso de Ps. 13,648 en comparación con el gasto por Ps. 1,037 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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. 124,975 por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, en comparación con un gasto de Ps. 587,674 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 121%. 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 nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2024 fue una utilidad de Ps. 18,923 en comparación con la utilidad de Ps. 9,709 registrados al cierre del 3T23. 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 septiembre de 2024 fueron de Ps. 358,661 en comparación con los Ps. 169,573 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2023, lo que representa un incremento en 112%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2024 fue de Ps. 1,087,979 en comparación con los Ps. 546,053 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 99%. 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de		Var.
	2024	2023	%
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$1,087,979	\$546,053	99%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	22,056	21,251	4%
Deterioro de clientes	2,090	1,212	72%
Impuestos a la utilidad diferido	358,661	169,573	112%
Valor razonable de propiedades de inversión	(459,100)	(563,600)	(19%)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(18,923)	(9,709)	95%
Beneficios a empleados	(167)	(337)	(50%)
Valuación de instrumentos financieros	(51,491)	75,825	(168%)
Intereses a favor	(33,319)	(62,048)	(46%)
Intereses ganados por derivados	(134,756)	(128,993)	4%
Intereses y comisiones a cargo	404,849	438,008	(8%)
Subtotal	1,177,879	487,235	142%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	4,388	(602)	(829%)
Otras cuentas por cobrar	(894)	(522)	71%
Incentivos a arrendatarios por devengar	8,295	19,612	(58%)
Partes relacionadas	-	4,054	(100%)
Pagos anticipados	(10,551)	(6,710)	57%
Impuestos por recuperar	(12,445)	(17,429)	(29%)
Depósitos en garantía	(1,226)	(797)	54%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	9,164	29,434	(69%)
Impuestos a la utilidad	(114,812)	(109,254)	5%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	1,059,798	405,021	162%
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	(76,594)	-	100%
Intereses y rendimientos cobrados	33,319	62,048	(46%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	13,080	7,275	80%
Construcciones en proceso	(59,881)	(179,205)	(36%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(13,223)	(14,374)	(8%)
Inversiones en subsidiarias	-	(50,526)	(100%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(103,299)	(174,782)	(41%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	-	6,600	(100%)
Rendimientos pagados a participación no controladora	(22,821)	(23,955)	(5%)
Pago de préstamos bancarios	(102,387)	(447,280)	(77%)
Pago de otros préstamos	-	(50,732)	(100%)
Pago de certificados bursátiles	(132,862)	(115,375)	15%
Intereses y comisiones pagadas	(393,655)	(424,673)	(7%)
Pago de dividendos	(250,000)	(125,000)	100%
Arrendamientos	(2,868)	-	100%
Pagos de capital por arrendamientos	(12,093)	(12,919)	(6%)
Prima instrumentos financieros derivados	(1,568)	-	100%
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	134,756	128,993	4%
Efectivo restringido	(3,911)	11,516	(134%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(787,409)	(1,052,825)	(25%)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	169,090	(822,586)	(121%)
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	2,649,145	2,591,472	2%



Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

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

Cifras en miles de pesos	3T24	3T23	%Var.	9M24	9M23	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	479,101	392,183	22%	1,302,742	1,293,591	1%
Revaluación de Propiedades	(157,600)	(128,800)	22%	(459,100)	(563,600)	(19%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,379	6,979	6%	22,236	21,251	5%
EBITDA	328,880	270,362	22%	865,878	751,242	15%
Otros ingresos y gastos ¹	(4,799)	4,923	(197%)	(13,648)	1,037	(1416%)
F2715 Subclanclas ²	8,904	8,020	11%	26,963	21,080	28%
Gastos no recurrentes y otros ³	4,779	(4,689)	(202%)	(3,331)	(11,914)	(72%)
EBITDA Operativo	337,764	278,616	21%	875,862	761,445	15%
Margen de EBITDA	77%	74%	3 p.p	71%	70%	1 p.p

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

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

³ Incluye reconocimiento del gasto de arrendamiento 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 septiembre 2024 y al 30 de septiembre 2023.

Cifras en miles de pesos	3T24	3T23	%Var.	9M24	9M23	%Var.
Ingresos Contables	408,799	350,395	17%	1,138,918	1,011,972	13%
CIB/2715 Contable ¹	9,030	8,145	11%	27,318	21,431	27%
Predial	(5,455)	(5,486)	1%	(16,189)	(16,458)	2%
Servicios de mantenimientos	(21,629)	(21,009)	(3%)	(65,424)	(63,522)	(3%)
NOI Contable	390,744	332,045	18%	1,084,623	953,422	14%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,582)	(4,364)	(5%)	(13,452)	(12,807)	(5%)
Gasto de Administración ³	(12,504)	(10,857)	(15%)	(35,074)	(31,378)	(12%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	(1,675)	(1,545)	(8%)	7,720	5,972	29%
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	2,418	6,042	(60%)	8,418	21,547	(61%)
Ajuste CXC e Incobrables	4,399	3,403	29%	4,753	2,579	84%
NOI Base Flujo de Efectivo	378,800	324,724	17%	1,056,989	939,336	13%

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 3T24 con una deuda total de Ps. 4,559,230 y un LTV de 10%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	3T24	3T23	Var. %
Deuda Total ¹	4,559,230	4,866,881	(6%)
Deuda Neta Total ¹	1,725,460	2,097,504	(18%)
Deuda Neta Proporcional ¹	969,726	1,293,463	(25%)
Loan to Value ²	10%	13%	(3 p.p.)

¹ Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 82% 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	2,159,080	8%	-	100%	2,159,080
Sendero Chihuahua	jul-31	271,200	TIIE 28	2.50%	57%	154,313
Sendero Los Mochis	ago-31	321,851	TIIE 28	2.50%	57%	183,133
Sendero Tijuana	feb-33	364,402	TIIE 28	2.50%	76%	275,488
Sendero Sur	ago-34	375,689	TIIE 28	2.50%	76%	284,021
Sendero Obregón	sep-34	278,874	TIIE 28	2.50%	76%	210,829
Sendero Culiacán	may-32	378,900	TIIE 28	2.50%	75%	285,312
Sendero Santa Catarina	dic-26	401,754	TIIE 28	2.25%	40%	160,702
Total Deuda Corporativa		4,551,751				3,712,877

¹ Incluye Intereses provisionales al 30 de septiembre 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 tercer trimestre 2024.

Fecha: viernes 25 de octubre 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.