

Resultados Consolidados Del Cuarto Trimestre

2024

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





ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2024

San Pedro Garza García, México a 26 de febrero de 2025 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. (“Acosta Verde”, “AV” o “la Compañía”) (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del cuarto trimestre de 2024 (“4T24”).

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 4T24, Acosta Verde reportó 468,092 m² de Área Bruta Rentable (ABR) distribuidos en 18 centros comerciales. La tasa de ocupación fue del 95.6%, lo que representa un incremento de 1.6 p.p. en comparación con el 94.1% registrado al cierre del 4T23.
- Al 31 de diciembre de 2024, el número acumulado de visitantes durante el trimestre fue de aproximadamente 29.3 millones. En el acumulado anual de 2024, la afluencia en los mismos centros comerciales operativos del portafolio aumentó un 0.4% en comparación con el mismo periodo de 2023, mientras que el incremento total en el portafolio fue del 2.3%.
- Al cierre del 4T24, se recibieron alrededor de 6.5 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, cifra que está 3.2% por encima a los 6.3 millones de vehículos recibidos en el 4T23. En el acumulado anual de 2024, se tuvo un incremento de 0.5% en comparación con el mismo periodo de 2023.
- En el cuarto trimestre de 2024, la cobranza alcanzó una eficiencia del 102% respecto a la facturación trimestral. En el acumulado anual de 2024, la eficiencia en la cobranza fue de 101%.
- En el ámbito ASG, se llevaron a cabo diversas iniciativas durante el cuarto trimestre del año. Entre las actividades principales, se finalizó el programa interno de desarrollo “WIN” (*Working Women In Action*), enfocado en la equidad de género. Se llevó a cabo el programa interno “Semana de la Salud” y “Posada con Valor”. También se brindó capacitación en materia ambiental y este trimestre contó con mayor énfasis a las iniciativas de capacitación de ciberseguridad a los colaboradores.

Financieros

- Durante el 4T24, el NOI base flujo aumentó 15%, alcanzando un total de Ps. 374,990, en comparación con los Ps. 327,382 registrados en el mismo periodo de 2023. El margen de NOI para este trimestre fue 90%.
- Los ingresos por arrendamiento durante el 4T24 ascendieron a Ps. 395,377, reflejando un crecimiento del 11% en comparación con el 4T23.
- El EBITDA operativo totalizó Ps. 301,095 en el 4T24, lo que equivale a un incremento del 14% en comparación con el mismo periodo de 2023. El margen de EBITDA operativo para este trimestre fue del 70%.



Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Deseándoles un próspero y feliz 2025 les doy la bienvenida al reporte del cuarto trimestre de Acosta Verde. Cerramos el año 2024 con resultados positivos a pesar de la complejidad y los obstáculos presentados a lo largo de este año concluido. Estos resultados nos llenan de satisfacción, ya que reflejan la solidez de la empresa en su capacidad para operar de manera eficiente, algo que solo se logra gracias a nuestra experiencia y a un equipo altamente calificado.

La preferencia de nuestros visitantes aumentó de manera considerable, pero sobre todo nuestros comercios reportaron ventas mayores que en años anteriores despertando un apetito de seguir creciendo con Sendero.

En el tema de gastos, la compañía continúa con la filosofía de cuidar los recursos con estricto apego a los presupuestos y que éstos estén siempre alineados con la estrategia de Acosta Verde. Esto ya forma parte de la cultura de la compañía para un control eficiente que garantice el mejor rendimiento para nuestros inversionistas.

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

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 448.5 millones representando un incremento comparado con 2023 de 20%.
- El NOI alcanzó los MXN 375.0 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2023 de 15%.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN. 301.1 millones, 14% de incremento versus el mismo periodo en 2023.
- La afluencia de nuestros visitantes del portafolio total durante el 4T24 fue de 29.3 millones de visitantes, 1% mayor comparado con 2023.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 95.6%, 1.6 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 (ASG). En el eje ambiental, durante el cuarto trimestre del año se brindaron cursos de impacto ambiental para todos los colaboradores de operaciones y mantenimiento de los centros comerciales.

En materia social, se llevó a cabo el programa “Semana de la Salud”, con el objetivo de incentivar mejoras en el bienestar físico y emocional de nuestros colaboradores. Además, concluimos con el programa interno “WIN” (*Working Women in Action*), en el cual se brindó capacitación digital y colaborativa para fomentar el desarrollo personal y profesional del talento femenino de Acosta Verde. Durante diciembre, llevamos a cabo nuestra tradicional “Posada con Valor”, dirigida a grupos vulnerables, donde continuamos fortaleciendo nuestro compromiso con la comunidad.

En eje de gobernanza, reconocemos que las acciones de mejora de ciberseguridad son esenciales en las operaciones y resiliencia de la Compañía, por lo cual mantenemos una capacitación continua en la materia, para el 100% de nuestros colaboradores.

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 4T24, 4T23, 2024 y 2023, respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras¹ (Miles de pesos)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
NOI	374,990	327,382	15%	1,431,978	1,266,718	13%
Margen NOI	90%	90%	0 p.p.	89%	89%	0 p.p.
EBITDA Operativo	301,095	263,257	14%	1,176,958	1,024,703	15%
Margen EBITDA Operativo	70%	69%	1 p.p.	71%	70%	1 p.p.
Deuda Total	4,485,899	4,802,161	(7%)	4,485,899	4,802,161	(7%)
LTV	10%	13%	(3) p.p.	10%	13%	(3) p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Ingresos Totales	448,504	373,147	20%	1,645,974	1,436,084	15%
Gastos de Operación	(138,764)	(121,194)	14%	(506,242)	(453,102)	12%
Utilidad (pérdida) de Operación	820,716	682,865	20%	2,123,458	1,976,457	7%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	285,018	256,365	11%	1,128,660	986,357	14%
Margen de Operación	64%	69%	(5) p.p.	69%	69%	0 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	621,140	370,800	68%	1,709,119	916,852	86%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Número de Propiedades en Operación ²	18	17	6%	18	17	6%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	468,092	442,453	6%	468,092	442,453	6%
Tasa de Ocupación Total (%) ⁴	95.6%	94.1%	1.6 p.p.	95.6%	94.1%	1.6 p.p.
Afluencia Total de Visitantes (millones) ⁴	29.3	29.0	1%	108.9	106.4	2%

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

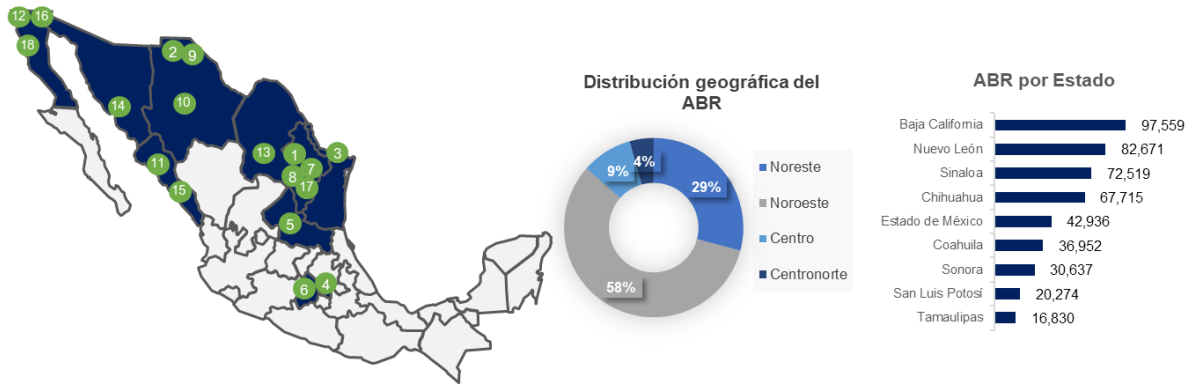


Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 4T24, 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 95.6% 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.



<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: 98%</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: 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: 92%</p>
<p>11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m² Ocupación: 94%</p>	<p>12. SENDERO TIJUANA Tijuana, BC. ABR: 39,203 m² Ocupación: 100%</p>	<p>13. SENDERO SUR Saltillo, Coahuila ABR: 36,952 m² Ocupación: 95%</p>	<p>14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m² Ocupación: 94%</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: 96%</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: 98%</p>		



Propiedades del Portafolio en Operación

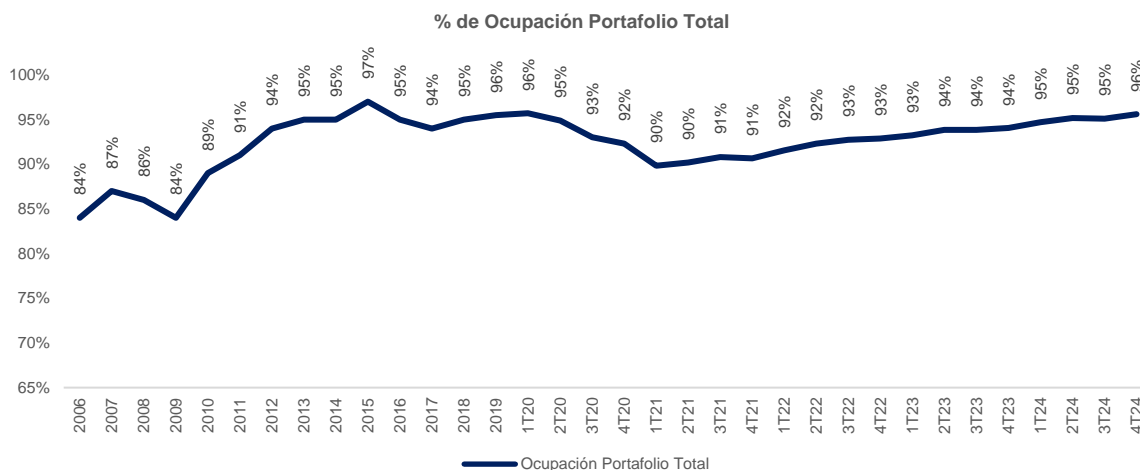
El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 18 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 468,092 m², con una ocupación total de 95.6% del ABR al cierre del 4T24. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 29.3 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de diciembre 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	18,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	98%	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	20,185	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	92%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	94%	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	94%	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	96%	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	25,618	98%	Casa Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				468,092	96%	

Ocupación

Al cierre del 4T24, la tasa de ocupación del portafolio total fue 95.6%, en comparación con 94.1% en 4T23.



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.)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Renta Base	338,833	300,298	13%	1,284,697	1,144,253	12%
Renta Variable	18,998	19,219	(1%)	117,791	115,256	2%
Áreas comunes	48,232	40,970	18%	165,442	141,167	17%
Derechos de Arrendamiento	10,595	5,008	112%	34,006	27,003	26%
Ingreso Total	416,658	365,495	14%	1,601,936	1,427,680	12%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 4T24:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	4T24	4T23	Var. %	4T24	4T23	Var. %
Sendero Escobedo	20,173	19,086	6%	18,477	17,608	5%
Sendero Las Torres	25,429	23,295	9%	24,155	21,801	11%
Sendero Periférico	17,181	16,137	6%	16,416	15,455	6%
Sendero Ixtapaluca	24,568	23,361	5%	22,978	21,813	5%
Sendero San Luis	26,870	25,573	5%	25,204	23,922	5%
Sendero Toluca	32,698	30,794	6%	30,391	28,621	6%
Sendero San Roque	2,117	2,104	1%	1,360	1,312	4%
Sendero Apodaca	34,866	31,535	11%	27,698	25,070	10%
Sendero Juárez	19,983	17,540	14%	18,142	15,948	14%
F2715 Subanclas	9,090	8,420	8%	8,614	8,216	5%
Sendero Chihuahua	18,281	17,283	6%	15,619	14,861	5%
Sendero Los Mochis	24,160	22,091	9%	21,992	19,855	11%
Sendero Tijuana	36,467	34,037	7%	34,017	31,851	7%
Sendero Sur	19,989	17,960	11%	18,008	15,524	16%
Sendero Obregón	15,523	14,630	6%	13,315	12,466	7%
Sendero Culiacán	22,254	22,277	(0%)	18,917	18,706	1%
Sendero Mexicali	28,283	23,765	19%	25,165	21,279	18%
Sendero Santa Catarina	20,037	15,605	28%	17,750	13,072	36%
Portafolio mismas plazas	397,969	365,495	9%	358,218	327,382	9%
Margen NOI mismas plazas				90%	90%	0 p.p.
Sendero Ensenada	18,689	-	N/A	16,772	-	N/A
Portafolio Total en Operación	416,658	365,495	14%	374,990	327,382	15%
Margen NOI Total				90%	90%	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 31 de diciembre de 2024:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	2024	2023	Var. %	2024	2023	Var. %
Sendero Escobedo	75,500	70,864	7%	68,679	64,885	6%
Sendero Las Torres	104,029	99,561	4%	98,110	92,976	6%
Sendero Periférico	69,185	65,133	6%	66,096	62,264	6%
Sendero Ixtapaluca	99,712	93,438	7%	93,035	87,061	7%
Sendero San Luis	111,154	101,814	9%	103,749	94,769	9%
Sendero Toluca	125,765	119,105	6%	116,389	110,392	5%
Sendero San Roque	10,977	10,095	9%	7,653	6,474	18%
Sendero Apodaca	134,706	119,476	13%	106,219	92,875	14%
Sendero Juárez	74,395	69,128	8%	67,248	62,379	8%
F2715 Subanclas	37,115	34,160	9%	35,194	33,039	7%
Sendero Chihuahua	71,136	67,213	6%	60,613	57,003	6%
Sendero Los Mochis	91,231	85,507	7%	82,702	76,317	8%
Sendero Tijuana	140,973	138,723	2%	131,440	130,042	1%
Sendero Sur	77,853	70,291	11%	68,503	60,221	14%
Sendero Obregón	61,731	55,221	12%	52,713	45,787	15%
Sendero Culiacán	87,287	85,784	2%	73,938	71,618	3%
Sendero Mexicali	98,056	89,038	10%	86,349	78,523	10%
Sendero Santa Catarina	74,976	53,131	41%	63,200	40,093	58%
Portafolio mismas plazas	1,545,779	1,427,680	8%	1,381,828	1,266,718	9%
Margen NOI mismas plazas				89%	89%	0 p.p.
Sendero Ensenada	56,158	-	N/A	50,150	-	N/A
Portafolio Total en Operación	1,601,936	1,427,680	12%	1,431,978	1,266,718	13%
Margen NOI Total				89%	89%	0 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 4T24, 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 474 contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía.

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

Distribución de Renta Base por Giro Comercial	% Renta Base	% ABR
Ropa y calzado	17%	13%
Alimentos y bebidas	17%	10%
Entretenimiento	15%	22%
Especializados	10%	7%
Departamental	10%	18%
Accesorios	5%	2%
Autoservicio	4%	13%
Telefonía	4%	2%
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	10	18,286	4.3%
 Suburbia	3	19,029	4.3%
 merco	2	11,408	2.6%
 Cuidado con el Perro	9	10,232	2.3%
 Promoda	5	8,589	1.9%
 ULTRA GYM	6	7,216	1.6%
 Parisina	7	5,060	1.1%
Total	82	217,731	48.9%

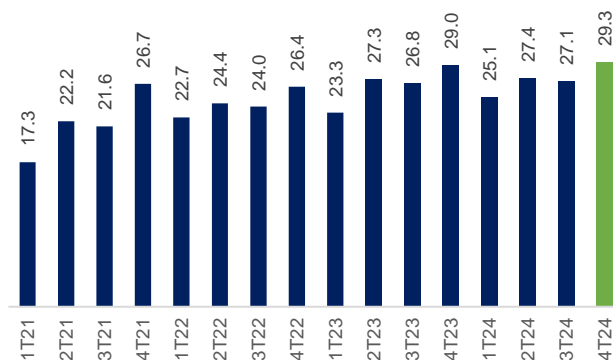
Afluencia de visitantes

La afluencia de visitantes en el portafolio continua con una tendencia positiva. Durante el 4T24, el portafolio total registró un total de 29.3 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 108.9 millones de visitas acumuladas durante 2024, lo que representa un incremento de 2% en comparación con la afluencia del mismo periodo de 2023.



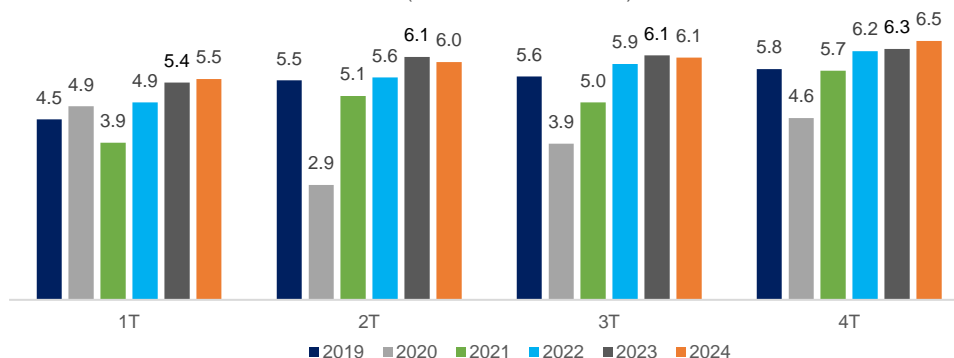
Afluencia Trimestral
(Portafolio Total)



La afluencia total de vehículos de estacionamiento al cierre de 4T24 fue de 6.5 millones de vehículos, con 3.2% de incremento respecto al 4T23 cuando se registraron 6.3 millones de vehículos (solo considera los centros comerciales de portafolio que cuentan con cobro de estacionamiento).

En el transcurso de 2024, se registró un total acumulado de 24.1 millones de vehículos ingresando a los estacionamientos de Plaza Sendero, lo que representa una cifra 0.5% superior al mismo período de 2023.

Tráfico Vehicular Trimestral
Estacionamientos (millones de vehículos)



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 4T24, se llevó a cabo la renovación de 15,145 m² de ABR dentro del portafolio, lo que equivale a un total de 130 contratos de arrendamiento actualizados. En este periodo 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 4T24 fue de 10.93%, tomando como base para la comparación 17,644 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

En el acumulado anual de 2024, el Lease Spread fue de 10.27%, tomando como base 61,708 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 31 de diciembre 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	53*	5,209	1%	2,185,730	2%
2025	526	55,777	13%	22,894,550	20%
2026	453	66,918	15%	22,641,895	20%
2027	682	78,930	18%	29,708,966	26%
2028 y posterior	231	237,554	53%	36,643,182	32%

(*) Los contratos que continúan con vigencia 2024 se encuentran en proceso de renovación.

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.

ASG

Buscando ser una compañía resiliente, Acosta Verde reafirma su compromiso con la sostenibilidad mediante la implementación de iniciativas alineadas con nuestra estrategia ASG.

Social

- Durante el cuarto trimestre de 2024, concluimos con la primera generación de colaboradoras en el programa interno "WIN" (*Working Women in Action*) con el asesoramiento de "Bolsa Rosa", en el cual se brindó capacitación digital y colaborativa para fomentar el desarrollo personal y profesional del talento femenino.
- Con el objetivo de incentivar el bienestar de los colaboradores, se llevó a cabo el programa "Semana de la Salud", donde se realizaron distintas actividades enfocadas al cuidado físico y emocional.
- *Team Building* anual con el objetivo de fortalecer la colaboración y comunicación entre nuestros colaboradores.
- Durante diciembre celebramos el evento "Posada con Valor", una valiosa forma de reafirmar nuestro compromiso con la comunidad y seguir generando un impacto positivo.

Ambiental

- Durante el cuarto trimestre del año se brindó capacitación en materia ambiental para todos los colaboradores de operaciones y mantenimiento de los centros comerciales, en la cual se abordaron temas como: (i) cuidado del agua, (ii) eficiencia energética y (iii) la disminución y separación de residuos, entre otros.



Gobernanza

Acosta Verde mantiene capacitación continua en materia de ciberseguridad durante el año. Sin embargo, para dar mayor énfasis a este tema, durante el trimestre se lanzó la primera edición de la “Semana de la Ciberseguridad”, un evento diseñado para sensibilizar y capacitar a nuestros equipos en la importancia de proteger la información digital. Este programa incluyó capacitación, conferencias, talleres y comunicación con consejos prácticos con respecto a diversos temas de seguridad de la información.

Seguimos trabajando para integrar la sostenibilidad en todas nuestras acciones, reafirmando nuestro compromiso con el desarrollo de nuestros colaboradores, la protección del medio ambiente, el fortalecimiento de nuestra comunidad y búsqueda constante de resiliencia en nuestras operaciones.

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 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,627,637	\$ 2,480,055	6%
Cuentas por cobrar	15,915	25,409	(37%)
Partes relacionadas	1,091	1,091	0%
Otras cuentas por cobrar	2,700	1,977	37%
Pagos anticipados	1,666	1,374	21%
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,983	10,340	(32%)
Impuestos por recuperar	162,156	180,026	(10%)
Instrumentos financieros derivados	-	57,904	(100%)
Total activo circulante	2,818,148	2,758,176	2%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	-	317,730	(100%)
Propiedades de inversión	16,749,797	15,323,600	9%
Inmuebles y equipo, neto	110,397	110,090	0%
Efectivo restringido	156,709	149,400	5%
Incentivos a arrendatarios por devengar	30,477	36,843	(17%)
Depósitos en garantía	27,821	25,858	8%
Activos intangibles	3,469	4,059	(15%)
Activo por derecho de uso	124,133	128,729	(4%)
Instrumentos financieros derivados	52	-	100%
Inversiones en negocios conjuntos	231,789	228,885	1%
Total activo no circulante	17,434,644	16,325,194	7%
Total activo	\$20,252,792	\$19,083,370	6%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 421,643	\$ 350,737	20%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	285,361	273,387	4%
Pasivo por arrendamiento	19,455	17,725	10%
Impuestos a la utilidad	10,529	18,073	(42%)
Total pasivo circulante	736,988	659,922	12%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	4,037,714	4,428,245	(9%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	157,277	155,342	1%
Ingresos diferidos no circulante	47,674	42,118	13%
Instrumentos financieros derivados	29	104,817	(100%)
Impuestos a la utilidad diferidos	2,224,176	1,823,062	22%
Beneficios a los empleados	7,137	5,616	27%
Total pasivo no circulante	6,474,007	6,559,200	(1%)
Total pasivo	\$7,210,995	\$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	5,563,487	4,534,945	23%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,834)	(2,418)	17%
Total participación controladora	11,409,217	10,381,091	10%
Participación no controladora	1,632,580	1,483,157	10%
Total capital contable	\$13,041,797	\$11,864,248	10%
Total pasivo y capital contable	\$20,252,792	\$19,083,370	6%



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

Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre de 2024 ascendió a Ps. 2,627,637 un incremento de 6% o Ps. 147,582 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Para comprender más a detalle el cambio en este rubro se sugiere consultar el estado financiero de flujo de efectivo incluido en este reporte.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de diciembre 2024 son Ps. 15,915 un decremento en 37% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Al cierre de diciembre de 2024 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 2,696.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de diciembre 2024 se tiene una cuenta por Ps. 6,893 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 32% 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 diciembre 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 diciembre 2024 tienen un valor de Ps. 16,749,797, presentando un incremento en 9% o Ps. 1,426,197 comparado con el 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 inaugurado en abril 2024.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2024 ascendió a Ps. 736,988 con lo que tuvo un incremento de 12% en comparación con el 31 de diciembre de 2023. Lo anterior explicado por el efecto de incremento en Ps. 70,906 de deuda circulante, incremento en Ps. 11,974 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento en Ps. 5,814 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 31 de diciembre de 2024 ascendió a Ps. 6,474,007 con lo que tuvo un decremento en Ps. 85,193 o 1% 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 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. 13,041,797 en comparación con el capital total de Ps. 11,864,248 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento de 10% 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 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 31 de diciembre de			Var. %	Doce meses terminados el 31 de diciembre de		
	2024	2023			2024	2023	
Ingresos por:							
Arrendamiento de inmuebles	395,377	354,681	11%	1,534,294	1,366,653	12%	
Venta de propiedades	29,469	-	100%	29,469	-	100%	
Servicios de administración	23,658	18,466	28%	82,211	69,431	18%	
Total Ingresos	448,504	373,147	20%	1,645,974	1,436,084	15%	
Gastos de operación	(138,764)	(121,194)	14%	(506,242)	(453,102)	12%	
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-	-	-	-	
Costo de ventas de propiedades de inversión	(28,700)	-	100%	(28,700)	-	100%	
Valuación de propiedades de inversión	535,698	426,500	26%	994,798	990,100	0%	
Otros ingresos (gastos), neto	3,978	4,412	(10%)	17,628	3,375	422%	
(Pérdida) utilidad de operación	820,716	682,865	20%	2,123,458	1,976,457	7%	
Ingresos financieros	165,474	110,571	50%	839,760	524,385	60%	
Gastos financieros	(180,567)	(332,717)	(46%)	(729,878)	(1,334,205)	(45%)	
	(15,093)	(222,146)	(93%)	109,882	(809,820)	(114%)	
Deterioro en inversión de asociadas							
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	1,416	(19,076)	(107%)	20,339	(9,367)	(317%)	
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	807,039	441,643	83%	2,253,679	1,157,270	95%	
Impuestos a la utilidad	(185,483)	(70,578)	163%	(544,144)	(240,153)	127%	
(Pérdida) utilidad neta del periodo	621,556	371,065	68%	1,709,535	917,117	86%	
Otras partidas del resultado integral							
Partidas que no se reclasificarán a resultados:							
Remediación de pasivo laboral	(416)	(265)	57%	(416)	(265)	57%	
Resultado integral del periodo	621,140	370,800	68%	1,709,119	916,852	86%	
Resultado integral atribuible a:							
Participación controladora	560,523	293,163		1,528,126	722,044		
Participación no controladora	60,617	77,637		180,993	194,808		
	621,140	370,800	68%	1,709,119	916,852	86%	

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

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2024 contra al periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2023

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 448,504 representando un incremento comparado con 2023 de 20%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024 fueron de Ps. 395,377 en comparación con los Ps. 354,681 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2023, lo cual representa un incremento en 11%.



La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Detalle de Ingresos por Arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	4T24	4T23
Sendero Escobedo	19,078	16,931
Sendero Las Torres	24,039	22,075
Sendero Periférico	17,211	17,742
Sendero Ixtapaluca	24,528	22,966
Sendero San Luis	27,208	25,547
Sendero Toluca	31,376	29,797
Sendero San Roque	2,150	2,091
Sendero Juárez	19,479	20,889
Sendero Apodaca	34,670	33,227
Sendero Chihuahua	18,095	16,398
Sendero Los Mochis	23,087	21,305
Sendero Tijuana	36,628	34,297
Sendero Sur	20,091	17,846
Sendero Obregón	15,058	14,003
Sendero Culiacán	21,300	21,787
Sendero Mexicali	23,519	22,509
Sendero Santa Catarina	19,636	15,271
Sendero Ensenada	18,224	0
Total	395,377	354,681

Durante el cuatro trimestre se realizó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León generando un ingreso por Ps. 29,469.

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 23,658, 28% mayores al mismo periodo en 2023. Lo anterior se explica por mayores comisiones de arrendamiento y administración.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024 fueron de Ps. 167,464 en comparación con los Ps. 121,194 del periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2023, lo cual representa un incremento en 38%, explicado principalmente por el costo de venta del terreno vendido en este cuarto trimestre.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. 535,698 en comparación con los Ps. 426,500 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2023 representando un incremento en 26%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024 resultó en un ingreso de Ps. 3,978 en comparación con el ingreso por Ps. 4,412 del periodo de 3 meses



terminado el 31 de diciembre de 2023, explicado principalmente en 2024 por reembolsos de gastos y penas por cancelaciones.

Ingresos (gastos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. 15,093 por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024, en comparación con un gasto de Ps. 222,146 del mismo periodo del año anterior. 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 31 de diciembre de 2024 fue una utilidad de Ps. 1,416 en comparación con la pérdida de Ps. 19,076 registrados en el mismo periodo del año anterior. 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 31 de diciembre de 2024 fueron de Ps. 185,483 en comparación con los Ps. 70,578 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento en 163%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. 621,140 en comparación con los Ps. 370,800 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 68%. 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 para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023.

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron Ps. 1,645,974 representando un incremento comparado con 2023 de 15%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 fueron de Ps. 1,534,294 en comparación con los Ps. 1,366,653 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, lo cual representa un incremento en 12%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Detalle de Ingresos por Arrendamiento		
<i>(miles de pesos)</i>		
Centro Comercial	2024	2023
Sendero Escobedo	73,519	67,792
Sendero Las Torres	97,864	86,311
Sendero Periférico	68,782	67,771
Sendero Ixtapaluca	99,323	91,581
Sendero San Luis	109,441	101,116
Sendero Toluca	124,400	116,507
Sendero San Roque	10,802	9,969

Sendero Juárez	76,998	74,639
Sendero Apodaca	130,153	117,625
Sendero Chihuahua	71,050	65,629
Sendero Los Mochis	90,855	83,105
Sendero Tijuana	142,201	139,065
Sendero Sur	76,582	69,005
Sendero Obregón	61,312	54,136
Sendero Culiacán	85,599	84,218
Sendero Mexicali	92,891	86,307
Sendero Santa Catarina	73,355	51,877
Sendero Ensenada	49,167	0
Total	1,534,294	1,366,653

Se realizó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León generando un ingreso por Ps. 29,469.

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 82,211, 18% mayores al mismo periodo en 2023. Lo anterior se explica por mayores comisiones de arrendamiento y administración.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 fueron de Ps. 534,942 en comparación con los Ps. 453,102 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, lo cual representa un incremento en 18% explicado por costo de venta del terreno ubicado en Santa Catarina, Nuevo León y mayor gasto en honorarios.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. 994,798 en comparación con los Ps. 990,100 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 resultó en un ingreso de Ps. 17,628 en comparación con el ingreso por Ps. 3,375 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023. Lo anterior se explica por registros de otros ingresos como reembolsos de gastos, depuración de saldos, otros ingresos del proyecto de Ensenada y penas por cancelaciones principalmente.

Ingresos (gastos) financieros, neto

Los ingresos financieros netos ascendieron a Ps. 109,882 por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024, en comparación con un gasto de Ps. 809,820 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 114%, 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 doce meses concluido el 31 de diciembre de 2024 fue una utilidad de Ps. 20,339 en comparación con la pérdida de Ps. 9,367 registrados al cierre de diciembre 2023. 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 31 de diciembre de 2024 fueron Ps. 544,144 en comparación con los Ps. 240,153 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento en 127%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. 1,709,119 en comparación con los Ps. 916,852 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 86%. 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de		Var.
	2024	2023	%
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$1,709,119	\$916,852	86%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	29,562	28,343	4%
Deterioro de clientes	1,553	58	2578%
Impuestos a la utilidad diferido	544,144	240,038	127%
Valor razonable de propiedades de inversión	(994,798)	(990,100)	0%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(20,339)	9,367	(317%)
Beneficios a empleados	1,343	930	44%
Valuación de instrumentos financieros	(45,368)	118,083	(138%)
Intereses a favor	(47,828)	(73,753)	(35%)
Intereses ganados por derivados	(172,341)	(183,265)	(6%)
Intereses y comisiones a cargo	533,159	581,137	(8%)
Subtotal	1,538,206	647,690	137%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	7,941	(5,419)	(247%)
Otras cuentas por cobrar	(3)	(136)	(98%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	9,721	23,361	(58%)
Partes relacionadas	-	4,054	(100%)
Pagos anticipados	(292)	75	(489%)
Impuestos por recuperar	17,870	(36,286)	(149%)
Depósitos en garantía	(1,963)	(1,512)	30%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	16,811	40,712	(59%)
Impuestos a la utilidad	(150,395)	(139,022)	8%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	1,437,896	533,517	170%
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	(82,488)	-	100%
Intereses y rendimientos cobrados	47,828	73,753	(35%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	17,435	12,882	35%
Construcciones en proceso	(59,881)	(267,879)	(78%)
Venta de terreno	28,700	-	100%
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(19,124)	(16,436)	16%
Inversiones en subsidiarias	-	(50,526)	(100%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(67,530)	(248,206)	(73%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	-	6,600	(100%)
Rendimientos pagados a participación no controladora	(31,570)	(32,589)	(3%)
Pago de préstamos bancarios	(136,935)	(471,728)	(71%)
Pago de otros préstamos	-	(50,732)	(100%)
Pago de certificados bursátiles	(181,493)	(157,706)	15%
Intereses y comisiones pagadas	(515,828)	(561,588)	(8%)
Pago de dividendos	(500,000)	(125,000)	300%
Arrendamientos	(2,868)	4,767.00	(40%)
Pagos de capital por arrendamientos	(17,554)	(13,168)	33%
Prima instrumentos financieros derivados	(1,568)	-	100%
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	172,341	183,265	(6%)
Efectivo restringido	(7,309)	8,099	(190%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(1,222,784)	(1,219,314)	0%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	147,582	(934,003)	(116%)
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	2,627,637	2,480,055	6%

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (Utilidad (Pérdida) de operación) al cierre del 31 de diciembre 2024 y al 31 de diciembre 2023.

Cifras en miles de pesos	4T24	4T23	%Var.	2024	2023	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	820,716	682,865	20%	2,123,458	1,976,457	7%
Revaluación de Propiedades	(535,698)	(426,500)	26%	(994,798)	(990,100)	0%
Depreciaciones y Amortizaciones	7,506	7,092	6%	29,742	28,343	5%
Otros ingresos y gastos ¹	(3,980)	(4,412)	(10%)	(17,628)	(3,375)	422%
Venta neta de propiedades	(769)	-	100%	(769)	-	100%
F2715 Subanclas ²	9,388	8,174	15%	36,351	29,254	24%
Gastos no recurrentes y otros ³	3,933	(3,962)	(199%)	602	(15,876)	104%
EBITDA Operativo	301,095	263,257	14%	1,176,958	1,024,703	15%
Margen de EBITDA	70%	69%	1 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 31 de diciembre 2024 y al 31 de diciembre 2023.

Cifras en miles de pesos	4T24	4T23	%Var.	2024	2023	%Var.
Ingresos Contables	395,377	354,681	11%	1,534,294	1,366,653	12%
CIB/2715 Contable ¹	9,515	8,350	14%	36,833	29,782	24%
Predial	(5,455)	(5,486)	1%	(21,644)	(21,944)	1%
Servicios de mantenimientos	(19,963)	(17,991)	(11%)	(85,387)	(81,513)	(5%)
NOI Contable	379,474	339,555	12%	1,464,097	1,292,977	13%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,656)	(4,435)	(5%)	(18,108)	(17,242)	(5%)
Gasto de Administración ³	(12,199)	(10,707)	(14%)	(47,273)	(42,085)	(12%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	7,986	(3,445)	332%	15,706	2,527	522%
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	1,596	3,776	(58%)	10,015	25,323	(60%)
Ajuste CXC e Incobrables	2,788	2,638	6%	7,542	5,218	45%
NOI Base Flujo de Efectivo	374,990	327,382	15%	1,431,978	1,266,718	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 2024 con una deuda total de Ps.4,485,899 y un LTV de 10%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	2024	2023	Var. %
Deuda Total ¹	4,485,899	4,802,161	(7%)
Deuda Neta Total ¹	1,652,237	2,143,158	(23%)
Deuda Neta Proporcional ¹	943,066	1,349,361	(30%)
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 77% 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	2,110,754	8%	-	100%	2,110,754
Sendero Chihuahua	jul-31	264,830	TIIE 28 días	2.50%	57%	150,688
Sendero Los Mochis	ago-31	315,086	TIIE 28 días	2.50%	57%	179,284
Sendero Tijuana	feb-33	356,038	TIIE 28 días	2.50%	76%	269,164
Sendero Sur	ago-34	374,181	TIIE 28 días	2.50%	76%	282,881
Sendero Obregón	sep-34	277,565	TIIE 28 días	2.50%	76%	209,839
Sendero Culiacán	may-32	371,253	TIIE 28 días	2.50%	75%	279,553
Sendero Santa Catarina	dic-26	399,668	TIIE 28 días	2.25%	40%	159,867
Total Deuda Corporativa		4,469,374				3,642,031

¹ Incluye Intereses provisionales al 31 de diciembre 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 cuarto trimestre 2024.

Fecha: miércoles 26 febrero de 2025

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, Sendero Mexicali y Sendero Santa Catarina.

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.