

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	35
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	36
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	38
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	39
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	41
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	43
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	46
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	49
[700002] Datos informativos del estado de resultados	50
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	51
[800001] Anexo - Desglose de créditos	52
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	54
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	55
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	56
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	59
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	63
[800500] Notas - Lista de notas.....	64
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	65
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	66

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2023

San Pedro Garza García, México a 25 de octubre del 2023 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. (“Acosta Verde”, “AV” o “la Compañía”) (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del tercer trimestre de 2023 (“3T23”).

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

- Acosta Verde reportó 442,253 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades, al cierre del 3T23, con una tasa de ocupación de 93.8%, 1.1 p.p. por encima del 92.7% reportado al cierre de 3T22.
- Al 30 de septiembre de 2023, la afluencia fue aproximadamente 26.8 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 95% respecto a la afluencia del mismo periodo en 2019, un incremento de 12% en comparación con el 3T22.
- Al cierre del 3T23, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.1 millones de vehículos, 4% superior al 3T22 cuando se registraron 5.9 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 6.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el tercer trimestre de 2023, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.
- El desarrollo de Sendero Ensenada continúa avanzando, al cierre del 3T23 cuenta con un 28% de avance de obra y fecha estimada de apertura en marzo de 2024.
- En temas ASG, durante el trimestre se brindó la capacitación anual en materia anticorrupción, dirigida al 100% del personal de corporativo y de centros comerciales. En la esfera social, nos integramos al programa acelerador Meta Igualdad de Género de Pacto Mundial de Naciones Unidas.

Financieros

- Durante el tercer trimestre de 2023, el NOI base flujo alcanzó Ps. 324,724, representando un incremento del 19% en comparación con los Ps. 273,339 registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen de NOI para el tercer trimestre de 2023 fue del 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante el 3T23 fueron de Ps. 350,395, representando un incremento de 17% comparado con el 3T22.
- El EBITDA Operativo para el 3T23 alcanzó los Ps. 278,616, reflejando un incremento del 22% en comparación con el mismo trimestre del año 2022. El margen de EBITDA operativo para el 3T23 fue del 74%.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas, bienvenidos a nuestro informe de resultados del tercer trimestre de 2023. Durante este periodo, continuamos alcanzando y superando los objetivos que como compañía establecimos. Esto se refleja en el aumento de las ventas de nuestros socios comerciales, así como las visitas a nuestros centros comerciales que continúan creciendo, lo cual nos llena de satisfacción. Gracias a la eficiente operación y gestión de nuestros centros comerciales, se ha logrado asegurar la colocación de metros cuadrados de ABR en el tercer trimestre de 2023. Estos espacios se abrirán entre el tercer y cuarto trimestre del año y ofrecerán una amplia gama de restaurantes, servicios, marcas de gran prestigio y entre otras cosas.

Es importante destacar el fortalecimiento de nuestro NOI y EBITDA en este trimestre. Continuamos con un balance sólido que sostiene nuestra operación, el desarrollo y nuestro futuro crecimiento, ya que estamos en la búsqueda activa de oportunidades de inversión.

A continuación, un resumen de nuestros resultados al tercer trimestre 2023:

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 367.4 millones, representando un incremento del 15% comparado con 2022.
- El NOI alcanzó los MXN 324.7 millones, un incremento del 19% con respecto al 3T22.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 278.6 millones, 22% de incremento en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- Al cierre de septiembre 2023, nuestros centros comerciales recibieron una afluencia de 26.8 millones de visitantes, lo que representa un incremento del 12% en comparación con el año 2022.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 93.8%, un aumento de 1.1 puntos porcentuales en comparación con el mismo período de 2022.

Con el objetivo de seguir implementando estrategias para impulsar el crecimiento de nuestra afluencia y el aumento de las ventas de nuestros socios comerciales, Acosta Verde adoptó una estrategia innovadora en el tercer trimestre. Nos unimos a la tendencia de "Team Infierno" al contratar a Nicola Porcella, quien obtuvo el segundo lugar en el programa "La Casa de los Famosos". Durante los meses de septiembre y octubre, Nicola Porcella estuvo presente en todos nuestros centros comerciales, generando una respuesta positiva por parte de nuestros visitantes.

Adicional, en el mes de octubre tendremos nuestro "Mega Día Sendero" en donde como cada año colaboramos estrechamente con nuestros clientes para ofrecer productos de manera gratuita a nuestros visitantes. Este día es muy especial para nosotros y representa una oportunidad única para disfrutar de increíbles beneficios que creamos para ti. Los invitamos cordialmente a unirse al evento y aprovechar esta emocionante celebración.

Para concluir, es un placer compartir que nuestro proyecto actual en desarrollo en la ciudad de Ensenada, Baja California, sigue siendo muy bien recibido por parte de los comercios. Además, me complace informarles que estamos avanzando según el calendario previsto para la inauguración en el 1T24.

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

Jesús Acosta
CEO

Negocio de Acosta Verde

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

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

El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales. Adicionalmente, cuenta con un centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California.

Límite de Responsabilidad

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

Resumen de los Principales Indicadores Financieros y Operativos

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de los principales indicadores financieros para el 3T23 y 3T22, y 9M23 y 9M22 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras ^[1] (Miles de pesos)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
NOI	324,724	273,339	19%	939,336	781,386	20%
Margen NOI	89%	87%	2 p.p.	88%	86%	2 p.p.
EBITDA Operativo	278,616	228,794	22%	761,445	600,319	27%
Margen EBITDA Operativo	74%	70%	4 p.p.	70%	65%	5 p.p.
Deuda Financiera	4,866,881	5,596,639	(13%)	4,866,881	5,596,639	(13%)
LTV	13%	13%	0 p.p.	13%	13%	0 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Ingresos Totales	367,397	319,608	15%	1,062,936	907,742	17%
Gastos de Operación	(99,091)	(104,224)	(5%)	(331,908)	(350,312)	(5%)
Utilidad (pérdida) de Operación	392,183	394,817	(1%)	1,293,591	990,809	31%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	263,383	216,717	22%	729,991	559,409	30%
Margen de Operación	72%	68%	4 p.p.	69%	62%	7 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	356,550	281,229	27%	546,053	555,113	(2%)

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Número de Propiedades en Operación ^[2]	17	17	0%	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ^[3]	442,253	442,044	0%	442,253	442,044	0%
Tasa de Ocupación (%)	93.8%	92.7%	1.1 p.p.	93.8%	92.7%	1.1 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	26.8	24.0	11.9%	77.4	71.1	8.9%


















Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 3T23, el portafolio de Acosta Verde se conforma de 17 centros comerciales (community centers) localizados en nueve estados, principalmente en la región norte y centro de la República Mexicana. Al término del 3T23, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 93.8%.

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



 <p>1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m² Ocupación: 98%</p>	 <p>2. SENDERO LAS TORRES Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m² Ocupación: 100%</p>	 <p>3. SENDERO PERIFÉRICO Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m² Ocupación: 99%</p>	 <p>4. SENDERO IXTAPALUCA Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m² Ocupación: 98%</p>	 <p>5. SENDERO SAN LUIS SLP, SLP. ABR: 17,773 m² Ocupación: 98%</p>
 <p>6. SENDERO TOLUCA Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m² Ocupación: 98%</p>	 <p>7. SENDERO SAN ROQUE Juárez, N.L. ABR: 6,026 m² Ocupación: 95%</p>	 <p>8. SENDERO APODACA Apodaca N.L. ABR: 26,355 m² Ocupación: 99%</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: 91%</p>
 <p>11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m² Ocupación: 95%</p>	 <p>12. SENDERO TIJUANA Tijuana, BC. ABR: 39,203 m² Ocupación: 100%</p>	 <p>13. SENDERO SUR Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m² Ocupación: 89%</p>	 <p>14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m² Ocupación: 86%</p>	 <p>15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 38,078 m² Ocupación: 89%</p>
 <p>16. SENDERO MEXICALI Mexicali, BC. ABR: 32,737 m² Ocupación: 94%</p>	 <p>17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,613 m² Ocupación: 82%</p>			

Propiedades del Portafolio en Operación

El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 17 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 442,253 m², con una ocupación total de 93.8% del ABR al cierre del 3T23. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 26.8 millones de visitantes.

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

Portafolio en Operación ^{4F4F}	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m ²)	Ocupación	Anclas
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	95%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	99%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas 5F5F ⁸		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	97%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	91%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	100%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	89%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	86%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,078	89%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC	2018	32,737	94%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,613	82%	Merco, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				442,253	94%	

Ingresos Operativos Netos

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

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

Detalle de Ingresos ^[6] (En miles de pesos.)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Renta Base	289,226	256,153	13%	843,955	738,829	14%
Renta Variable	33,503	24,586	36%	96,037	64,133	50%
Áreas comunes	37,489	28,611	31%	100,197	76,071	32%
Derechos de Arrendamiento	5,692	4,804	18%	21,995	24,828	(11%)
Ingreso Total	365,909	314,153	16%	1,062,185	903,861	18%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 3T23:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁷			NOI ⁷		
	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
Sendero Escobedo	18,183	17,446	4%	16,661	15,847	5%
Sendero Las Torres	25,683	21,535	19%	23,941	20,034	20%
Sendero Periférico	16,580	13,441	23%	15,832	11,830	34%
Sendero Ixtapaluca	23,842	20,428	17%	22,185	18,917	17%
Sendero San Luis	26,530	22,906	16%	24,738	21,223	17%
Sendero Toluca	29,902	27,309	9%	27,717	25,244	10%
Sendero San Roque	3,122	2,336	34%	2,194	1,542	42%
Sendero Apodaca	32,105	25,048	28%	25,278	18,208	39%
Sendero Juárez	18,302	15,292	20%	16,522	13,586	22%
F2715 Subanclas	6,738	6,956	(3%)	6,532	6,745	(3%)
Sendero Chihuahua	16,717	14,858	13%	14,070	12,333	14%
Sendero Los Mochis	21,967	18,460	19%	19,691	16,096	22%
Sendero Tijuana	35,196	31,698	11%	33,007	29,831	11%
Sendero Sur	17,638	15,195	16%	15,060	12,782	18%
Sendero Obregón	13,553	12,350	10%	11,304	9,706	16%
Sendero Culiacán	21,914	19,141	14%	18,310	15,456	18%
Sendero Mexicali	22,837	19,171	19%	20,195	16,515	22%
Sendero Santa Catarina	15,100	10,583	43%	11,489	7,443	54%
Total Portafolio en Operación	365,909	314,153	16%	324,724	273,339	19%
Margen NOI				89%	87%	2 p.p.

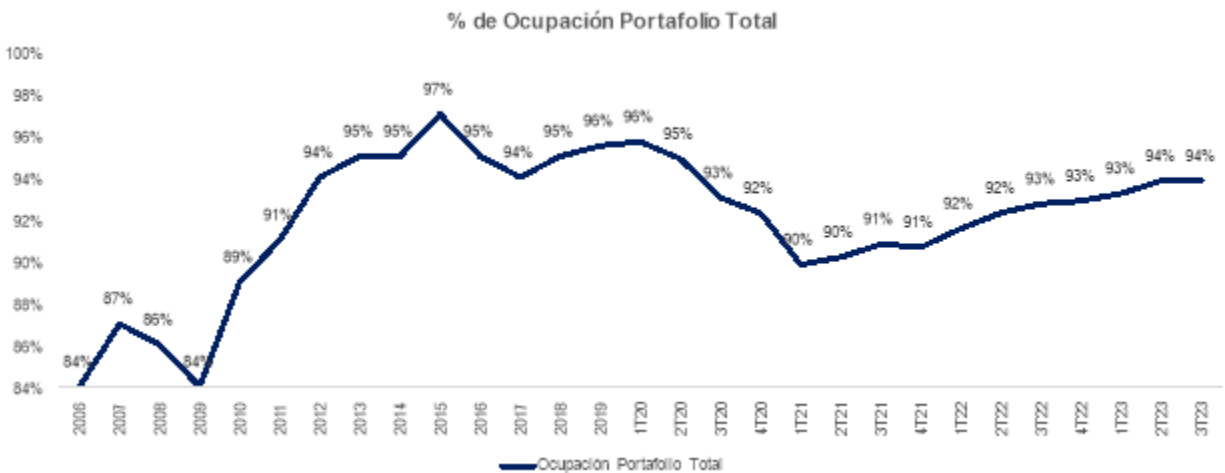
En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 30 de septiembre de 2023:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁷			NOI ⁷		
	9M23	9M22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Sendero Escobedo	51,778	46,442	11%	47,276	41,930	13%
Sendero Las Torres	76,266	63,539	20%	71,176	58,909	21%
Sendero Periférico	48,996	47,840	2%	46,810	44,040	6%
Sendero Ixtapaluca	70,076	59,248	18%	65,247	54,805	19%
Sendero San Luis	76,241	67,720	13%	70,846	62,770	13%
Sendero Toluca	88,310	78,181	13%	81,771	71,845	14%
Sendero San Roque	7,991	5,780	38%	5,161	3,391	52%
Sendero Apodaca	87,941	70,464	25%	67,804	51,274	32%
Sendero Juárez	51,587	43,116	20%	46,431	37,634	23%
F2715 Subanclas	25,740	16,199	59%	24,823	14,619	70%
Sendero Chihuahua	49,929	41,908	19%	42,142	34,256	23%
Sendero Los Mochis	63,415	52,396	21%	56,462	45,078	25%

Sendero Tijuana	104,686	89,083	18%	98,191	83,846	17%
Sendero Sur	52,331	44,209	18%	44,698	36,619	22%
Sendero Obregón	40,591	35,577	14%	33,321	27,518	21%
Sendero Culiacán	63,506	55,582	14%	52,912	44,468	19%
Sendero Mexicali	65,274	54,281	20%	57,244	46,305	24%
Sendero Santa Catarina	37,526	32,296	16%	27,021	22,077	22%
Total Portafolio en Operación	1,062,185	903,861	18%	939,336	781,386	20%
Margen NOI				88%	86%	2 p.p.

Ocupación

Al cierre del 3T23, la tasa de ocupación del portafolio total fue 93.8%, en comparación con 92.7% en 3T22.



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 3T23, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,798 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 397 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
Alimentos y bebidas	17%	11%
Ropa y calzado	17%	13%
Entretenimiento	15%	21%

Especializados	11%	8%
Departamental	10%	18%
Accesorios	5%	2%
Telefonía	5%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Mueblería	2%	2%
Servicios financieros	2%	1%
Otros	9%	8%

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

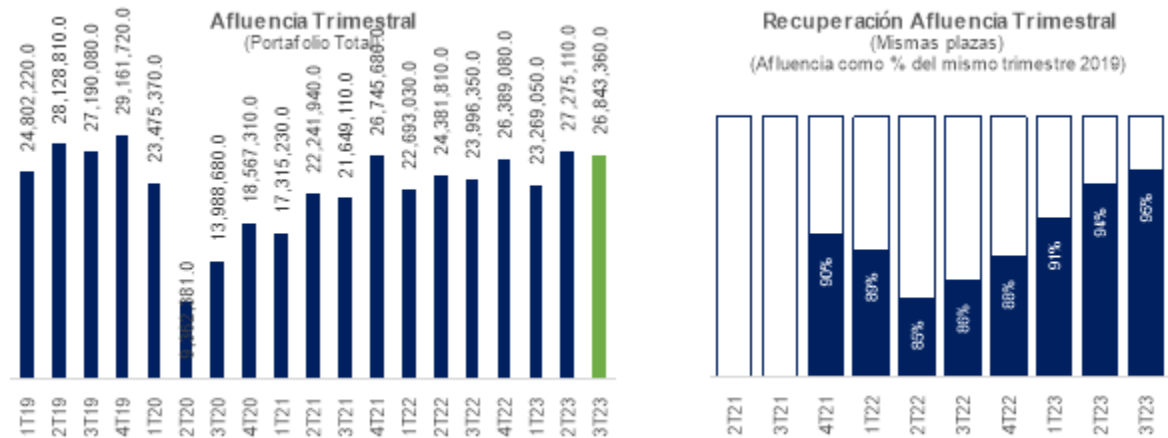
Distribución por ABR			
Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m ²)	% del ABR total
 cinépolis	16	67,933	16.4%
 Casa Ley	5	33,674	8.1%
 Coppel	16	24,487	5.9%
 Suburbia	3	19,029	4.6%
 Woolworth	9	17,497	4.2%
 merco	2	11,408	2.8%
 Cuidado de Pello	7	7,767	1.9%
 ULTRA	6	7,216	1.7%
 Promoda	4	7,179	1.7%
 Parisina	8	5,719	1.4%
Total	76	201,910	48.7%

Afluencia de visitantes

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

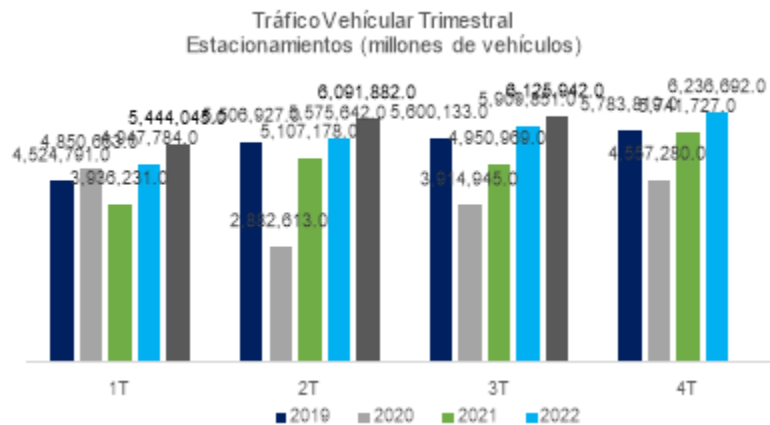
Durante el 3T23, el portafolio total registró un total de 26.8 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 11.9% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2022 y se ubicó al 95% respecto al mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).

Las Plazas Sendero han recibido 77.4 millones de visitas acumuladas al cierre de los primeros nueve meses del año, lo que representa un incremento de 8.9% en comparación con el mismo periodo de 2022 y se encuentra a niveles de 94% en comparación con la afluencia de los 9M19 (en los mismos centros comerciales).



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 3T23 fue de 6.1 millones de vehículos, con 4% de incremento respecto al 3T22 cuando se registraron 5.9 millones de vehículos (solo considera los centros comerciales de portafolio que cuentan con cobro de estacionamiento). El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 6.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.

En cifras acumuladas, al cierre de los primeros nueve meses del año la afluencia fue de 17.7 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 7% mayor al mismo periodo de 2022.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 3T23, se renovaron 18,813 m² de ABR en el portafolio, equivalente a 96 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 3T23 fue de 7.4%, tomando como base para la comparación 20,717 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

Por los nueve meses acumulados el Lease Spread fue de 6.6%, tomando como base 57,438 m² sustituidos y renovados.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 30 de septiembre de 2023. Como se puede observar en la siguiente tabla, el mayor porcentaje del ABR vence a largo plazo (2027 y años posteriores).

Año	Número de Contratos que Vencen	ABR de Contratos que Vencen (m²)	% de ABR que Expira	Renta Fija que Vence	% Renta Fija que Vence
2023	175	28,923	7%	8,060,962	8%
2024	540	57,717	14%	22,977,957	23%
2025	552	57,448	14%	22,459,296	23%
2026	331	56,968	14%	15,895,417	16%
2027 y posterior	200	213,502	52%	29,917,978	30%

Portafolio en Desarrollo

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

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

A continuación, se presenta información del proyecto en Baja California. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos a la Compañía; estas cifras deben considerarse, hoy en día, como estimaciones y no datos definitivos.

Sendero Ensenada

Acosta Verde tiene una participación del 100% en Sendero Ensenada e inició la construcción durante el 1T20. Sendero Ensenada tiene una ubicación privilegiada, ubicado en Libramiento Sur en la intersección con la calle Mariano Márquez en el municipio de Ensenada. Al cierre del 3T23 el proyecto cuenta con un avance de obra de 28%, con una fecha estimada de apertura en marzo de 2024.

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



ASG

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

Durante este trimestre, en materia de gobierno corporativo, llevamos a cabo la capacitación anual de anticorrupción, dirigida al 100% de los colaboradores de corporativo y centros comerciales.

En el bloque social, avanzamos con nuestro compromiso hacia una mayor igualdad y equidad de género, por lo que nos integramos al programa acelerador “Meta Igualdad de Género” de Pacto Mundial, en el que trabajaremos en los siguientes meses con el objetivo de alcanzar mejores prácticas y establecer objetivos que fortalezcan la equidad e igualdad en la operación nuestra Compañía.

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

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

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

Estados Financieros

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

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

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,591,472	\$ 3,414,058	(24%)
Cuentas por cobrar	19,439	20,049	(3%)
Partes relacionadas	1,091	5,145	(79%)
Otras cuentas por cobrar	2,320	1,705	36%
Pagos anticipados	8,159	1,449	463%
Incentivos a arrendatarios por devengar	11,957	22,221	(46%)
Impuestos por recuperar	247,320	143,740	72%
Instrumentos financieros derivados	15,481	-	100%
Inventario de terrenos	-	-	-
Total activo circulante	2,897,239	3,608,367	(20%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	229,057	49,852	359%
Propiedades de inversión	14,897,100	14,333,500	4%
Inmuebles y equipo, neto	111,610	111,641	(0%)
Efectivo restringido	145,983	157,499	(7%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	38,975	48,323	(19%)
Depósitos en garantía	25,143	24,346	3%
Activos intangibles	4,953	4,360	14%
Activo por derecho de uso	130,633	130,505	0%
Instrumentos financieros derivados	66,976	113,470	(41%)
Inversiones en negocios conjuntos	253,566	200,608	26%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	-
Total activo no circulante	15,903,996	15,174,104	5%
Total activo	\$ 18,801,235	\$ 18,782,471	0%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 330,555	\$ 302,493	9%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	262,325	235,264	12%
Pasivo por arrendamiento	18,499	17,339	7%
Partes relacionadas	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuestos a la utilidad	89,243	23,104	286%
Total pasivo circulante	700,622	578,200	21%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	4,513,311	5,153,508	(12%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	154,553	148,984	4%
Ingresos diferidos no circulante	41,860	39,393	6%
Instrumentos financieros derivados	87,112	42,300	106%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,797,345	1,717,015	5%
Beneficios a los empleados	4,349	4,686	(7%)
Total pasivo no circulante	6,598,530	7,105,886	(7%)
Total pasivo	\$ 7,299,152	\$ 7,684,086	(5%)
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%

Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas	4,241,518	3,937,636	8%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,153)	(2,153)	0%
Total participación controladora	10,087,929	9,784,047	3%
Participación no controladora	1,414,154	1,314,338	8%
Total capital contable	\$ 11,502,083	\$ 11,098,385	4%
Total pasivo y capital contable	\$ 18,801,235	\$ 18,782,471	0%

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

Efectivo

El efectivo al 30 de septiembre de 2023 ascendió a Ps. 2,591,472 un decremento de 24% o Ps. 822,586 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de septiembre 2023 son Ps. 19,439 un decremento en 3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Al cierre de septiembre de 2023 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 13,232.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de septiembre 2023 se tiene una cuenta por Ps. 11,957 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 46% respecto al cierre de diciembre 2022. Esta cuenta se refiere a las concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19 que están siendo reconocidas contablemente en línea recta por la vigencia de los contratos.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión que al cierre de septiembre 2023 tienen un valor de Ps. 14,897,100 presentando un incremento en 4% o Ps. 563,600 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2023 ascendió a Ps. 700,622 con lo que tuvo un incremento de 21% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 28,062 de deuda circulante, incremento en Ps. 27,061 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 66,139 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2023 ascendió a Ps. 6,598,530 con lo que tuvo un decremento en Ps. 507,356 o 7% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022 explicado principalmente por efecto neto entre deuda bancaria, instrumentos financieros derivados e impuestos a la utilidad diferidos.

Capital contable

El capital total al cierre de septiembre de 2023 fue de Ps. 11,502,083 en comparación con el capital total de Ps. 11,098,385 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 4% explicado por el incremento en Ps. 428,882 en las utilidades del periodo y el decremento en Ps. 125,000 por el pago de dividendos.

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 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados			Nueve meses terminados		
	el 30 de septiembre de 2023	2022	Var. %	el 30 de septiembre de 2023	2022	Var. %
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	350,395	299,670	17%	1,011,972	856,513	18%
Venta de Propiedades	-	-	-	-	-	-
Servicios de administración	17,002	19,938	(15%)	50,964	51,229	(1%)
Total Ingresos	367,397	319,608	15%	1,062,936	907,742	17%
Gastos de operación	(99,091)	(104,224)	(5%)	(331,908)	(350,312)	(5%)
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-	-	-	-
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Valuación de propiedades de inversión	128,800	178,100	(28%)	563,600	431,400	31%
Otros ingresos (gastos), neto	(4,923)	1,333	(469%)	(1,037)	1,979	(152%)
(Pérdida) utilidad de operación	392,183	394,817	(1%)	1,293,591	990,809	31%
Ingresos financieros	192,903	170,669	13%	413,814	404,431	2%
Gastos financieros	(179,760)	(223,522)	(20%)	(1,001,488)	(722,272)	39%
	13,143	(52,853)	(125%)	(587,674)	(317,841)	85%
Deterioro en inversión de asociadas	-	-	-	-	-	-
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	9,006	(277)	(3351%)	9,709	1,615	501%
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	414,332	341,687	21%	715,626	674,583	6%
Impuestos a la utilidad	(57,782)	(60,458)	(4%)	(169,573)	(119,470)	42%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	356,550	281,229	27%	546,053	555,113	(2%)
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados:						
Remediación de pasivo laboral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	356,550	281,229	27%	546,053	555,113	(2%)
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	320,227	244,376		428,882	438,647	
Participación no controladora	36,323	36,853		117,171	116,466	
	356,550	281,229		546,053	555,113	

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 2023 contra al periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2022

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 367,397 representando un incremento comparado con 2022 de 15%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps. 350,395 en comparación con los Ps. 299,670 del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022, 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 2023 y al 30 de septiembre de 2022:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	3T23	3T22
Sendero Escobedo	17,821	14,193
Sendero Las Torres	22,042	20,744
Sendero Periférico	16,942	14,349
Sendero Ixtapaluca	23,653	19,838
Sendero San Luis	25,758	23,002
Sendero Toluca	29,659	26,151
Sendero San Roque	3,137	2,408
Sendero Juárez	18,636	15,099
Sendero Apodaca	30,406	26,416
Sendero Chihuahua	16,580	13,784
Sendero Los Mochis	20,666	17,743
Sendero Tijuana	35,802	31,135
Sendero Sur	17,161	14,975
Sendero Obregón	13,854	11,864
Sendero Culiacán	21,620	18,871
Sendero Mexicali	21,962	18,627
Sendero Santa Catarina	14,696	10,471
Total	350,395	299,670

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 17,002, 15% menores al mismo periodo en 2022.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps. 99,091 en comparación con los Ps. 104,224 del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022, lo cual representa un decremento en 5%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 128,800 en comparación con los Ps. 178,100 del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022 representando un decremento en 28%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 resultó en un gasto de Ps. 4,923 en comparación con el ingreso por Ps. 1,333 del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022, explicado principalmente por el pago de suministro de aire acondicionado en Ensenada de Ps. 5,613.

Ingresos financieros, neto

Los ingresos financieros neto ascendió a Ps. 13,143 por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 52,853 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 125%.

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 2023 fue de Ps. 9,006 en comparación con los Ps. (277) registrados al cierre del 3T22. 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 2023 fueron de Ps. 57,782 en comparación con los Ps. 60,458 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2022, lo que representa un decremento en 4%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 356,550 en comparación con los Ps. 281,229 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 27%. 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 2023 contra al periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,062,936 representando un incremento comparado con mismo periodo de 2022 de 17%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps. 1,011,972 en comparación con los Ps. 856,513 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, lo cual representa un incremento en 18%.

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 2023 y al 30 de septiembre de 2022:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
<small>(miles de pesos)</small>		
Centro Comercial	9M23	9M22
Sendero Escobedo	50,861	42,071
Sendero Las Torres	64,236	58,972
Sendero Periférico	50,029	42,291
Sendero Ixtapaluca	68,615	56,790
Sendero San Luis	75,569	67,693

Sendero Toluca	86,710	74,972
Sendero San Roque	7,878	6,002
Sendero Juárez	53,750	42,486
Sendero Apodaca	84,398	73,018
Sendero Chihuahua	49,231	39,072
Sendero Los Mochis	61,800	49,009
Sendero Tijuana	104,768	89,532
Sendero Sur	51,159	42,616
Sendero Obregón	40,133	34,148
Sendero Culiacán	62,431	54,559
Sendero Mexicali	63,798	52,520
Sendero Santa Catarina	36,606	30,762
Total	1,011,972	856,513

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 50,964, 1% menores al mismo periodo en 2022.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps. 331,908 en comparación con los Ps. 350,312 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, lo cual representa un decremento en 5%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 563,600 en comparación con los Ps. 431,400 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 representando un incremento en 31%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 resultó en un gasto de Ps. 1,037 en comparación con el ingreso por Ps. 1,979 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, explicado principalmente por el pago de suministro de aire acondicionado de Ps. 5,613 en 2023.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendieron a Ps. 587,674 por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 317,841 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 85%.

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 2023 fue de Ps. 9,709 en comparación con los Ps. 1,615 registrados al cierre del 9M22. 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 2023 fueron de Ps. 169,573 en comparación con Ps. 119,470 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2022, lo que representa un incremento en

42%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 546,053 en comparación con los Ps. 555,113 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 2%. 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 2023 y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de		Var.
	2023	2022	%
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$546,053	\$555,113	(2%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	21,251	20,840	2%
Deterioro de clientes	1,212	(844)	(244%)
Pérdida en venta de terreno, neta	-	-	-
Deterioro de construcciones en proceso	-	-	-
Impuestos a la utilidad diferido	169,573	119,470	42%
Valor razonable de propiedades de inversión	(563,600)	(431,400)	31%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(9,709)	(1,615)	501%
Beneficios a empleados	(337)	(413)	(18%)
Efectos de fusión	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros	75,825	(64,879)	(217%)
Intereses a favor	(62,048)	(36,149)	72%
Intereses ganados por derivados	(128,993)	-	(100%)
Intereses y comisiones a cargo	438,008	386,458	13%
Subtotal	487,235	546,581	(11%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	(602)	5,473	(111%)
Otras cuentas por cobrar	(522)	1,339	(139%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	19,612	35,788	(45%)
Partes relacionadas	4,054	(6,714)	(160%)
Pagos anticipados	(6,710)	(7,010)	(4%)
Impuestos por recuperar	(17,429)	17,724	(198%)
Depósitos en garantía	(797)	(897)	(11%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	29,434	4,616	538%
Impuestos a la utilidad	(109,254)	(97,348)	12%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	405,021	499,552	(19%)
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	62,048	36,149	72%
Intereses ganados por derivados	128,993	-	100%
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	7,275	-	100%
Pago de dividendos	(125,000)	-	(100%)
Venta de terreno	-	-	-
Construcciones en proceso	(179,205)	-	(100%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(14,374)	(10,508)	37%
Inversiones en subsidiarias	(50,526)	-	(100%)
Venta de inversiones en asociadas	-	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(170,789)	25,641	(766%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	6,600	-	100%
Rendimientos pagados a participación no controladora	(23,955)	(16,797)	43%
Préstamos recibidos de instituciones financieras	-	-	-
Pago de préstamos bancarios	(447,280)	(62,734)	613%
Pago de otros préstamos	(50,732)	(3,295)	1440%
Pago de certificados bursátiles	(115,375)	(99,436)	16%
Intereses y comisiones pagadas	(424,673)	(368,957)	15%
Pago de préstamos de partes relacionadas	-	-	-
Pago de intereses a partes relacionadas	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-
Pagos de capital por arrendamientos	(12,919)	(12,107)	7%
Prima instrumentos financieros derivados	-	-	-
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	-	(733)	(100%)
Gastos por emisión de capital	-	-	-
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	-	-	-
Disminución de Capital Social	-	-	-
Efectivo restringido	11,516	(19,415)	(159%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(1,056,818)	(583,474)	81%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(822,586)	(58,281)	1311%

Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,414,058	3,554,467	(4%)
Proveniente de fusión	-	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,591,472	3,496,186	(26%)
Actividades de financiamiento que no requirieron uso de efectivo:			
Devolución en especie a fideicomitentes-fideicomisarios	-	-	

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

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

Cifras en miles de pesos	3T23	3T22	%Var.	9M23	9M22	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	392,183	394,817	(1%)	1,293,591	990,809	31%
Revaluación de Propiedades	(128,800)	(178,100)	(28%)	(563,600)	(431,400)	31%
Depreciaciones y Amortizaciones	6,979	7,109	(2%)	21,251	20,840	2%
EBITDA	270,362	223,826	21%	751,242	580,249	29%
Otros ingresos y gastos ¹	4,923	(1,333)	(469%)	1,037	(1,979)	(152%)
F2715 Subanclas ²	8,020	8,072	(1%)	21,080	16,913	25%
Gastos no recurrentes y otros ³	(4,689)	(1,771)	165%	(11,914)	5,136	(332%)
EBITDA Operativo	278,616	228,794	22%	761,445	600,319	27%
Margen de EBITDA	74%	70%	4 p. p	70%	65%	5 p. p

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

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

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

Conciliación NOI

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

Cifras en miles de pesos	3T23	3T22	%Var.	9M23	9M22	%Var.
Ingresos Contables	350,395	299,670	17%	1,011,972	856,513	18%
CIB/2715 Contable ¹	8,145	8,467	(4%)	21,431	17,455	23%
Predial	(5,486)	(5,133)	(7%)	(16,458)	(15,399)	(7%)
Servicios de mantenimientos	(21,009)	(22,329)	6%	(63,522)	(67,580)	6%
NOI Contable	332,045	280,675	18%	953,422	790,989	21%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,364)	(4,118)	(6%)	(12,807)	(11,936)	(7%)
Gasto de Administración ³	(10,857)	(9,327)	(16%)	(31,378)	(26,904)	(17%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	(1,545)	(145)	(966%)	5,972	9,933	(40%)
Ajuste Amort Incentivos a	6,042	10,873	(44%)	21,547	35,788	(40%)

Arrendatarios⁵

Ajuste CXC e Incobrables	3,403	(4,619)	174%	2,579	(16,484)	116%
NOI Base Flujo de Efectivo	324,724	273,339	19%	939,336	781,386	20%

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

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

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

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

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

Análisis de la Deuda^[7]

Acosta Verde cerró el 3T23 con una deuda total de Ps. 4,866,881 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda	3T23	3T22	Var. %
(En miles de pesos)			
Deuda Total ¹	4,866,881	5,596,639	(13%)
Deuda Neta Total ¹	2,097,504	1,917,042	9%
Deuda Neta Proporcional ¹	1,293,463	1,071,112	21%
Loan to Value ²	13%	13%	0 p.p.

¹ Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 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	2,334,856	8%	-	100%	2,334,856
Sendero Chihuahua	jul-31	295,230	TIIE 28	2.50%	57%	167,986
Sendero Los Mochis	ago-31	347,398	TIIE 28	2.50%	57%	197,669
Sendero Tijuana	feb-33	396,367	TIIE 28	2.50%	76%	299,653
Sendero Sur	ago-34	381,549	TIIE 28	2.50%	76%	288,451
Sendero Obregón	sep-34	284,222	TIIE 28	2.50%	76%	214,872
Sendero Culiacán	may-32	407,785	TIIE 28	2.50%	75%	307,062
Sendero Santa Catarina	dic-26	409,878	TIIE 28	2.25%	40%	163,951
Total Deuda Corporativa		4,857,286				3,974,501

¹ Incluye Intereses provisionales al 30 de septiembre de 2023.

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

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.

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.

²³ Adicionalmente, AV tiene un desarrollo en Ensenada, Baja California y administra tres centros comerciales para terceros

²⁴ Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

²⁵ La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100%, Santa Catarina 40% y Fideicomiso CIB F2715 50%.

²⁶ Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.

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

^[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% y Santa Catarina 40%.
En los números de Deuda Proporcional, excluye la participación de minoritarios.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Negocio de Acosta Verde

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

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

El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales. Adicionalmente, cuenta con un centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California y debido a la situación actual de contingencia, la construcción se encuentra en pausa.

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

Aspectos Destacados:

Operativos

- Acosta Verde reportó 442,253 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades, al cierre del 3T23, con una tasa de ocupación de 93.8%, 1.1 p.p. por encima del 92.7% reportado al cierre de 3T22.
- Al 30 de septiembre de 2023, la afluencia fue aproximadamente 26.8 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 95% respecto a la afluencia del mismo periodo en 2019, un incremento de 12% en comparación con el 3T22.
- Al cierre del 3T23, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.1 millones de vehículos, 4% superior al 3T22 cuando se registraron 5.9 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 6.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el tercer trimestre de 2023, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.
- El desarrollo de Sendero Ensenada continúa avanzando, al cierre del 3T23 cuenta con un 28% de avance de obra y fecha estimada de apertura en marzo de 2024.
- En temas ASG, durante el trimestre se brindó la capacitación anual en materia anticorrupción, dirigida al 100% del personal de corporativo y de centros comerciales. En la esfera social, nos integramos al programa acelerador Meta Igualdad de Género de Pacto Mundial de Naciones Unidas.

Financieros

- Durante el tercer trimestre de 2023, el NOI base flujo alcanzó Ps. 324,724, representando un incremento del 19% en comparación con los Ps. 273,339 registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen de NOI para el tercer trimestre de 2023 fue del 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante el 3T23 fueron de Ps. 350,395, representando un incremento de 17% comparado con el 3T22.
- El EBITDA Operativo para el 3T23 alcanzó los Ps. 278,616, reflejando un incremento del 22% en comparación con el mismo trimestre del año 2022. El margen de EBITDA operativo para el 3T23 fue del 74%.

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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

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

Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, Acosta Verde contaba con un activo total de Ps. 18,801,235 y Ps. 18,782,471, un pasivo de Ps. 7,299,152 y Ps. 7,684,086 y un capital contable de Ps. 11,502,083 y Ps. 11,098,385, respectivamente.

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

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo		
Activo circulante	2,897,239	3,608,367
Activo no circulante	15,903,996	15,174,104
Total Activo	18,801,235	18,782,471
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo circulante	700,622	578,200

Pasivo no circulante	6,598,530	7,105,886
Total Pasivo	7,299,152	7,684,086
Capital Contable	11,502,083	11,098,385
Total Pasivo y Capital Contable	18,801,235	18,782,471

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

Activo

Activo Total. El activo total al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 18,801,235 en comparación con el activo total de Ps. 18,782,471 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un decremento de 0%.

Activo Circulante. El activo circulante al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 2,897,239 en comparación con el activo circulante de Ps. 3,608,367 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un decremento en 20%.

Activo No Circulante. El activo no circulante al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 15,903,996 en comparación con el activo no circulante de Ps. 15,174,104 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 5%.

Pasivo

Pasivo Total. El pasivo total al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 7,299,152 en comparación con el pasivo total de Ps. 7,684,086 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un decremento en 5%.

Pasivo Circulante. El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 700,622 en comparación con el pasivo circulante de Ps. 578,200 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 21%.

Pasivo No Circulante. El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 6,598,530 en comparación con el pasivo no circulante de Ps. 7,105,886 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un decremento de 7%.

Capital

Capital Contable Total. El capital total al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 11,502,083 en comparación con el capital total de Ps. 11,098,385 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 4% atribuible a la utilidad del periodo.

Fuentes de Liquidez y Recursos de Capital

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

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

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

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

30 de septiembre de
2023
2022

Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	405,021	499,552
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(170,789)	25,641
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(1,056,818)	(583,474)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(822,586)	(58,281)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,414,058	3,554,467
Proveniente de fusión	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,591,472	3,496,186

Inversiones de Capital

Acosta Verde ha incurrido en inversiones de capital como parte de su operación principalmente para financiar el desarrollo de nuevos centros comerciales. La tabla a continuación muestra los flujos netos de efectivo de las actividades de inversión al cierre de septiembre 2023 y 2022:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	2023	2022
Actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	62,048	36,149
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	7,275	-
Venta de terreno	-	-
Construcciones en proceso	(179,205)	-
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(14,374)	(10,508)
Inversiones en subsidiarias	(50,526)	-
Venta de inversiones en asociadas	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(170,789)	25,641

Operaciones No Registradas en los Estados Financieros

A la fecha del presente reporte trimestral la Compañía no cuenta con operaciones que no se encuentren registradas en los Estados Financieros.

Control interno [bloque de texto]

Misión

Brindar asesoría y apoyo para mantener un ambiente de control óptimo en Acosta Verde, mediante la identificación de riesgos, implementación de controles, y optimización de procesos que nos permita alcanzar los objetivos establecidos por la dirección de la Compañía.

Visión

Asegurar el diseño, implementación y monitoreo del sistema de control interno, a través de un enfoque de administración de riesgos y una metodología basada en las mejores prácticas (COSO).

Organigrama



Actividades

Control Interno provee un grado razonable de aseguramiento para el logro de objetivos dentro de las siguientes categorías: eficiencia y efectividad de las operaciones, confiabilidad de los reportes financieros y cumplimiento de las políticas, mediante las siguientes actividades:

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

Estas actividades están formalizadas a través de nuestros documentos, políticas, procedimientos, matrices de riesgos, diagramas de flujos.

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

Resumen de los Principales Indicadores Financieros y Operativos

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de los principales indicadores financieros para el 3T23 y 3T22, y 9M23 y 9M22 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras ^[1] (Miles de pesos)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
NOI	324,724	273,339	19%	939,336	781,386	20%
Margen NOI	89%	87%	2 p.p.	88%	86%	2 p.p.
EBITDA Operativo	278,616	228,794	22%	761,445	600,319	27%
Margen EBITDA Operativo	74%	70%	4 p.p.	70%	65%	5 p.p.
Deuda Financiera	4,866,881	5,596,639	(13%)	4,866,881	5,596,639	(13%)
LTV	13%	13%	0 p.p.	13%	13%	0 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Ingresos Totales	367,397	319,608	15%	1,062,936	907,742	17%
Gastos de Operación	(99,091)	(104,224)	(5%)	(331,908)	(350,312)	(5%)
Utilidad (pérdida) de Operación	392,183	394,817	(1%)	1,293,591	990,809	31%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	263,383	216,717	22%	729,991	559,409	30%
Margen de Operación	72%	68%	4 p.p.	69%	62%	7 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	356,550	281,229	27%	546,053	555,113	(2%)

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Número de Propiedades en Operación ^[2]	17	17	0%	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ^[3]	442,253	442,044	0%	442,253	442,044	0%
Tasa de Ocupación (%)	93.8%	92.7%	1.1 p.p.	93.8%	92.7%	1.1 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	26.8	24.0	11.9%	77.4	71.1	8.9%

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

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

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

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GAV
Periodo cubierto por los estados financieros:	2023-01-01 al 2023-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2023-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GAV
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	miles
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

No aplica

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,591,472,000	3,414,058,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	22,850,000	26,899,000
Impuestos por recuperar	247,320,000	143,740,000
Otros activos financieros	35,597,000	23,670,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2,897,239,000	3,608,367,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	2,897,239,000	3,608,367,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	277,076,000	343,638,000
Inversiones registradas por método de participación	253,566,000	200,608,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	111,610,000	111,641,000
Propiedades de inversión	15,126,157,000	14,383,352,000
Activos por derechos de uso	130,633,000	130,505,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	4,582,000	3,988,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	15,903,996,000	15,174,104,000
Total de activos	18,801,235,000	18,782,471,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	351,568,000	258,368,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	330,555,000	302,493,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	18,499,000	17,339,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	700,622,000	578,200,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	700,622,000	578,200,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	128,972,000	81,693,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	4,513,311,000	5,153,508,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	154,553,000	148,984,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	4,349,000	4,686,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	4,349,000	4,686,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,797,345,000	1,717,015,000
Total de pasivos a Largo plazo	6,598,530,000	7,105,886,000
Total pasivos	7,299,152,000	7,684,086,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,925,603,000	5,925,603,000
Prima en emisión de acciones	37,904,000	37,904,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	4,241,518,000	3,937,636,000
Otros resultados integrales acumulados	(117,096,000)	(117,096,000)
Total de la participación controladora	10,087,929,000	9,784,047,000
Participación no controladora	1,414,154,000	1,314,338,000
Total de capital contable	11,502,083,000	11,098,385,000
Total de capital contable y pasivos	18,801,235,000	18,782,471,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,062,936,000	907,742,000	367,397,000	319,608,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,062,936,000	907,742,000	367,397,000	319,608,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	331,908,000	350,312,000	99,091,000	104,224,000
Otros ingresos	570,011,000	435,797,000	130,577,000	179,989,000
Otros gastos	7,448,000	2,418,000	6,700,000	556,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,293,591,000	990,809,000	392,183,000	394,817,000
Ingresos financieros	413,814,000	404,431,000	192,903,000	170,669,000
Gastos financieros	1,001,488,000	722,272,000	179,760,000	223,522,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	9,709,000	1,615,000	9,006,000	(277,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	715,626,000	674,583,000	414,332,000	341,687,000
Impuestos a la utilidad	169,573,000	119,470,000	57,782,000	60,458,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	546,053,000	555,113,000	356,550,000	281,229,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	546,053,000	555,113,000	356,550,000	281,229,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	428,882,000	438,647,000	320,227,000	244,376,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	117,171,000	116,466,000	36,323,000	36,853,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	7.14	7.31	5.33	4.07
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	7.14	7.31	5.33	4.07
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	5.58	5.7	4.16	3.18
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	5.58	5.7	4.16	3.18

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	546,053,000	555,113,000	356,550,000	281,229,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	546,053,000	555,113,000	356,550,000	281,229,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	428,882,000	438,647,000	320,227,000	244,376,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	117,171,000	116,466,000	36,323,000	36,853,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	546,053,000	555,113,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	169,573,000	119,470,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	246,967,000	350,309,000
+ Gastos de depreciación y amortización	21,251,000	20,840,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	875,000	(1,257,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(9,709,000)	(1,615,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(602,000)	5,473,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	3,532,000	(5,375,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	29,434,000	4,616,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	95,437,000	(29,091,000)
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(563,600,000)	(431,400,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(6,842,000)	31,970,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	539,211,000	587,083,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(134,190,000)	(87,531,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	405,021,000	499,552,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	(50,526,000)	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	14,374,000	10,508,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	179,205,000	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2023-01-01 - 2023-09-30	2022-01-01 - 2022-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	191,041,000	36,149,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	7,275,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(45,789,000)	25,641,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	23,955,000	16,797,000
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	613,387,000	165,465,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	12,919,000	12,107,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	125,000,000	0
- Intereses pagados	424,673,000	369,690,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	18,116,000	(19,415,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(1,181,818,000)	(583,474,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(822,586,000)	(58,281,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(822,586,000)	(58,281,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,414,058,000	3,554,467,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,591,472,000	3,496,186,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,937,636,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	428,882,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	428,882,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	125,000,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	303,882,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	4,241,518,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,153,000)	(117,096,000)	9,784,047,000	1,314,338,000	11,098,385,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	428,882,000	117,171,000	546,053,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	428,882,000	117,171,000	546,053,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	6,600,000	6,600,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	125,000,000	0	125,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	23,955,000	23,955,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	303,882,000	99,816,000	403,698,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,153,000)	(117,096,000)	10,087,929,000	1,414,154,000	11,502,083,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,418,014,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	438,647,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	438,647,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	438,647,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,856,661,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,094,000)	(117,037,000)	9,264,484,000	1,187,728,000	10,452,212,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	438,647,000	116,466,000	555,113,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	438,647,000	116,466,000	555,113,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	18,976,000	18,976,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	438,647,000	97,490,000	536,137,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,094,000)	(117,037,000)	9,703,131,000	1,285,218,000	10,988,349,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	5,925,603,000	5,925,603,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	163	149
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	60,034,937	60,034,937
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	145,982,000	157,499,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	21,251,000	20,840,000	6,980,000	7,109,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2022-10-01 - 2023-09-30	Año Anterior 2021-10-01 - 2022-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,391,686,000	1,236,492,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,707,269,000	1,404,487,000
Utilidad (pérdida) neta	662,890,000	671,952,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	519,620,000	(258,731,000)
Depreciación y amortización operativa	28,310,000	27,899,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
Banorte - Sendero Chihuahua	NO	2016-02-26	2031-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	6,114,000	18,178,000	29,678,000	37,266,000	26,622,000	162,914,000					
Banorte - Sendero Los Mochis	NO	2016-02-26	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	6,699,000	19,364,000	31,616,000	39,698,000	29,882,000	203,885,000					
Banorte - Sendero Tijuana	NO	2016-02-26	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	8,662,000	24,434,000	38,407,000	29,619,000	25,117,000	259,607,000					
Banorte - Sendero Sur	NO	2017-01-13	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	3,317,000	4,231,000	9,548,000	19,607,000	22,284,000	316,028,000					
Banorte - Sendero Obregón	NO	2017-03-29	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	2,594,000	3,975,000	7,972,000	16,724,000	19,035,000	226,423,000					
Banorte - Sendero Culiacán	NO	2016-02-26	2032-05-15	TIIE 28 días + 2.50%	8,032,000	22,967,000	37,502,000	47,095,000	44,795,000	247,394,000					
Banorte - Sendero Santa Catarina	NO	2020-01-16	2026-12-15	TIIE 28 días + 2.25%	2,636,000	12,710,000	21,443,000	25,092,000	347,997,000	0					
Banorte Tramo D - Sendero Chihuahua	NO	2021-06-14	2031-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	315,000	936,000	1,528,000	1,919,000	1,371,000	8,389,000					
Banorte Tramo D - Sendero Los Mochis	NO	2021-06-14	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	329,000	950,000	1,552,000	1,949,000	1,467,000	10,007,000					
Banorte Tramo D - Sendero Tijuana	NO	2021-06-14	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	236,000	666,000	1,047,000	808,000	685,000	7,079,000					
Banorte Tramo D - Sendero Sur	NO	2021-06-30	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	58,000	73,000	166,000	340,000	387,000	5,510,000					
Banorte Tramo C - Sendero Obregón	NO	2021-04-06	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	51,000	78,000	157,000	330,000	376,000	4,507,000					
TOTAL					39,043,000	108,562,000	180,616,000	220,447,000	520,018,000	1,453,743,000	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					39,043,000	108,562,000	180,616,000	220,447,000	520,018,000	1,453,743,000	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
AcostCB15	NO	2023-01-01	2023-01-01		50,088,000	132,862,000	200,662,000	228,562,000	259,104,000	1,450,159,000					
TOTAL					50,088,000	132,862,000	200,662,000	228,562,000	259,104,000	1,450,159,000	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					50,088,000	132,862,000	200,662,000	228,562,000	259,104,000	1,450,159,000	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
Varios	NO	2023-01-01	2023-01-01		9,595,000										
TOTAL					9,595,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					9,595,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					98,726,000	241,424,000	381,278,000	449,009,000	779,122,000	2,903,902,000	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	128,345,000	2,275,392,000	0	0	2,275,392,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	128,345,000	2,275,392,000	0	0	2,275,392,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	128,345,000	2,275,392,000	0	0	2,275,392,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
Ingresos				
Contratos de arrendamiento y servicios	1,062,936,000			1,062,936,000
TOTAL	1,062,936,000	0	0	1,062,936,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No se realizó contrataciones de instrumentos financieros derivados nuevos.

Ningún Instrumento Financiero derivado tiene llamadas de margen específicas.

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

En Miles de pesos mexicanos

	3Q23	2022	2021
Instrumentos financieros derivados Neto	82,457	113,470	62,264
Activo Circulante	15,481	-	-
Activo No Circulante	66,976	113,470	62,689
Pasivo Circulante	-	-	-
Pasivo No Circulante	-	(0)	(425)
Total Pasivo	(7,299,153)	(7,628,309)	(7,919,553)
Derivados/Pasivo Total	-1.1%	-1.5%	-0.8%

Todos los derivados son sin base que cuenta la compañía al 3Q23, corresponden a coberturas de tasas de interés para la Deuda contratada. La tabla excluye los Títulos Opcionales por \$7.1mdp que se manejan en cuentas en Estados Financieros.

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

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del instrumento	Monto Ncional Al 30Sep23	Valor del activo subyacente Al 30Sep23	Valor razonable + GAV Recibe / - GAV Paga Al 30Sep23	Vencimiento Fecha / Año	Colateral / Líneas de Crédito / Garantías	Posición
SWAP CIB/2364	Cobertura de Tasa de Interés	260,319	TIIE 28 11.50%	15,712	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2368	Cobertura de Tasa de Interés	305,480	TIIE 28 11.50%	20,258	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.40%
SWAP CIB/2369	Cobertura de Tasa de Interés	221,143	TIIE 28 11.50%	13,293	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2370	Cobertura de Tasa de Interés	297,257	TIIE 28 11.50%	17,713	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.96%
CAP CIB/2499	Cobertura de Tasa de Interés	272,068	TIIE 28 11.50%	5,614	15-feb-24	NA	Strike: 6.5%
CAP CIB/2629	Cobertura de Tasa de Interés	204,185	TIIE 28 11.50%	5,775	15-abr-24	NA	Strike: 6.5%
CAP CIB/3271	Cobertura de Tasa de Interés	328,621	TIIE 28 11.50%	4,092	15-feb-24	Fideicomiso de Garantía F4020	Strike: 8.5%
FLOOR CIB/3271	Cobertura de Tasa de Interés	328,621	TIIE 28 11.50%	-0	15-feb-24	Fideicomiso de Garantía F4020	Strike: 5.25%

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	3,000	13,000
Saldos en bancos	2,591,469,000	3,414,045,000
Total efectivo	2,591,472,000	3,414,058,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,591,472,000	3,414,058,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	19,439,000	20,049,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,091,000	5,145,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	2,320,000	1,705,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	22,850,000	26,899,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	72,411,000	72,746,000
Total terrenos y edificios	72,411,000	72,746,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	39,199,000	38,895,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	111,610,000	111,641,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	14,897,100,000	14,333,500,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	229,057,000	49,852,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	15,126,157,000	14,383,352,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	4,582,000	3,988,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	4,582,000	3,988,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	4,954,000	4,360,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	9,595,000	11,528,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	16,919,000	14,053,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	16,919,000	14,053,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,492,000	2,281,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	3,115,000	4,290,000
Otras cuentas por pagar circulantes	320,447,000	226,216,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	351,568,000	258,368,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	147,605,000	131,680,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	182,950,000	166,390,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	4,423,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	330,555,000	302,493,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	128,972,000	81,693,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	128,972,000	81,693,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,374,824,000	2,837,685,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,138,487,000	2,269,167,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	46,656,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	4,513,311,000	5,153,508,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,153,000)	(2,153,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(114,943,000)	(114,943,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(117,096,000)	(117,096,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	18,801,235,000	18,782,471,000
Pasivos	7,299,152,000	7,684,086,000
Activos (pasivos) netos	11,502,083,000	11,098,385,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	2,897,239,000	3,608,367,000
Pasivos circulantes	700,622,000	578,200,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,196,617,000	3,030,167,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	50,964,000	51,229,000	17,002,000	19,938,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,011,972,000	856,513,000	350,395,000	299,670,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,062,936,000	907,742,000	367,397,000	319,608,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	62,048,000	36,149,000	12,403,000	18,021,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	222,773,000	291,023,000	128,217,000	134,111,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	64,879,000	0	9,822,000
Otros ingresos financieros	128,993,000	12,380,000	52,283,000	8,715,000
Total de ingresos financieros	413,814,000	404,431,000	192,903,000	170,669,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	424,278,000	373,927,000	137,834,000	134,492,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	485,966,000	331,989,000	45,082,000	82,411,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	75,825,000	0	(8,387,000)	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	15,419,000	16,356,000	5,231,000	6,619,000
Total de gastos financieros	1,001,488,000	722,272,000	179,760,000	223,522,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	89,243,000	80,311,000	26,444,000	34,754,000
Impuesto diferido	80,330,000	39,159,000	31,338,000	25,704,000
Total de Impuestos a la utilidad	169,573,000	119,470,000	57,782,000	60,458,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

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

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

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

Nota 1 - Información general:

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 la transacción más relevante es que se llevaron a cabo negociaciones sobre la deuda con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte) a fin de

asegurar el cumplimiento de los indicadores financieros comprometidos actuales y proyectados y con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple (Banco Sabadell) se obtuvieron dispensas para el incumplimiento de indicadores financieros comprometidos, según se describe en la Nota 6.

Información por segmentos

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

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

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 25 de octubre de 2023, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (“IASB”). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC”) vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee (“IFRIC-IC”), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee (“SIC”).

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, excepto que se especifique lo contrario.

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

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

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

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

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

c. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad se reconoce basado en la estimación de la administración de la tasa efectiva anual promedio ponderada esperada para el financiero anual.

d. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

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

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

a. Riesgo de mercado: tasa de interés

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

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

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés sobre una base dinámica. Varios escenarios son simulados, tomando en consideración el refinanciamiento, renovación de posiciones existentes, financiamiento y cobertura alternativos. Con base en estos escenarios, la Compañía calcula el impacto en el resultado anual de un cambio en la tasa de interés definida por cada simulación, utilizando el mismo cambio en la tasa de interés

para todas las monedas. Los escenarios se producen solo para pasivos que representan las posiciones principales que generan los intereses más altos.

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, si la TIIE a 28 días se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%) manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera desfavorable en los resultados integrales por \$19,766 y \$19,967, respectivamente.

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

b. Riesgo de moneda extranjera: tipo de cambio

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, la Compañía mantuvo efectivo en bancos por US\$128,345 y US\$158,854, respectivamente, el cual generó exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 si el tipo de cambio del peso frente al dólar norteamericano se hubiera devaluado / revaluado en \$1 peso por dólar manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera favorable / desfavorable en los resultados integrales por \$128,345 y \$158,854, respectivamente.

c. Riesgo crediticio

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, la provisión de deterioro fue de \$13,232 y \$17,919, respectivamente.

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

Riesgo de liquidez

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

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

Al 30 de septiembre de 2023	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 262,325				
Deuda financiera	91,763	\$ 78,493	\$ 153,923	\$ 710,564	\$ 2,685,978
Pasivo por arrendamiento	5,152	5,134	10,026	38,487	579,148
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	87,112	-
Certificados bursátiles fiduciarios	96,836	90,446	178,426	843,553	2,014,768
	\$ 456,076	\$ 172,073	\$ 342,375	\$ 1,679,716	\$ 5,279,894

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

Administración del capital

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

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

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

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

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

	Nota	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Total préstamos	6	\$ 2,522,429	\$ 3,020,444
Deuda Fideicomiso 2284	6	2,321,437	2,435,557
Menos: Efectivo restringido		(145,983)	(157,499)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		(2,591,472)	(3,414,058)
Deuda neta		2,106,411	1,884,444
Total capital contable		11,502,083	11,098,385
Total capital y deuda		\$ 13,608,494	\$ 12,982,829
Razón de apalancamiento		15%	15%

Nota 4 - Partes relacionadas:

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

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

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

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

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

	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 23	\$ 107

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

Nota 5 - Construcciones en proceso y propiedades de inversión:

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

	2023	2022
Fideicomiso 3401 "Sendero Ensenada"	\$ 229,057	\$ 49,852

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

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2022	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 30 de septiembre de 2023
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,168,800	\$ -	\$ -	\$ 51,800	\$ 1,220,600
Sendero San Luis ^(b)	1,048,800	-	-	34,600	1,083,400
Sendero Juárez ^(a)	657,600	-	-	27,700	685,300
Sendero Las Tonas ^(b)	885,800	-	-	40,600	926,400
Sendero Ixtapaluca ^(a)	927,600	-	-	44,800	972,400
Sendero Escobedo ^(a)	745,400	-	-	18,700	764,100
Sendero Apodaca ^(b)	920,400	-	-	42,900	963,300
Sendero Periférico ^(a)	596,600	-	-	21,300	617,900
Sendero San Roque	129,900	-	-	6,700	136,600
Fideicomiso 2364	896,000	-	-	29,800	925,800
Fideicomiso 2368	901,800	-	-	33,500	935,300
Fideicomiso 2369	676,600	-	-	31,200	707,800
Fideicomiso 2370	1,192,900	-	-	51,500	1,244,400
Fideicomiso 2499	731,400	-	-	27,900	759,300
Fideicomiso 2629	646,500	-	-	21,600	668,100
Fideicomiso 2799	874,500	-	-	48,200	922,700
Fideicomiso 3271	879,500	-	-	31,900	911,400
Fideicomiso 3401	146,200	-	-	900	147,100
Terreno Reynosa ^(b)	253,500	-	-	(2,200)	251,300
Terreno Matamoros ^(c)	22,700	-	-	200	22,900
Terreno Santa Catarina ^(d)	31,000	-	-	-	31,000
Valor neto	\$ 14,333,500	\$ -	\$ -	\$ 563,600 ^(e)	\$ 14,897,100

(1) Los supuestos significativos utilizados al 30 de septiembre de 2023 en el modelo de valuación son la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal y la renta promedio por metro cuadrado.

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

^aCon fecha 26 de febrero de 2015 la Compañía otorgó al Fideicomiso 2284, como parte de la garantía de emisión de los certificados bursátiles, los locales que forman parte de sus propiedades de inversión, así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los locales antes mencionados, el cual vence el 15 de febrero de 2035.

^bLa Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 50,000 metros cuadrados ubicado en Libramiento Sur Reynosa y Ave. Tecnológico, Col. Jarachinas, Reynosa, Tamaulipas, C. P. 88730.

^cLa Compañía cuenta con tres terrenos de uso indeterminado ubicados en el Municipio de Matamoros, Tamaulipas:

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

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

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

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

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

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

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 307,595	\$ 1,007,966
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,646,980	1,395,916
Plazos vigentes mayores a 3 años	2,229,953	1,837,918

Nota 6 - Deuda:

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

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales. a)	\$ 2,321,437	\$ 2,435,557
Préstamo con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte), los intereses se pagarán sobre la suma principal insoluble de cada una de las disposiciones durante el período que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE 28 días más 2.5 puntos porcentuales. El pago del principal y los intereses se realizan de manera mensual y el vencimiento es en agosto de 2031.	2,522,429	2,591,194
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 19 octubre 2017, con vencimiento en octubre de 2027 a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	-	50,928
Contrato de crédito simple con Inversiones e Inmuebles Control, S. A. de C. V., firmado el 18 de diciembre de 2018, con vencimiento el 20 de diciembre de 2023 una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.	-	150
Contrato de crédito con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, firmado el 4 de junio de 2018, los intereses ordinarios se pagarán sobre la suma principal insoluble de cada una de las disposiciones durante el período que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la tasa TIIE a 28 días más el margen aplicable, el pago del principal y los intereses se realizarán de manera mensual y el vencimiento es en abril de 2025.	-	378,172
Total deuda	4,843,866	5,466,001
Porción de deuda circulante	(330,555)	(302,493)
Deuda no circulante	\$ 4,513,311	\$ 5,153,508

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

se realizará en su totalidad a la fecha de vencimiento, la cual es el 15 de febrero de 2035; sin perjuicio de lo anterior, la emisión contempla la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas a partir de la primera fecha de pago.

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2023 la Compañía presenta cumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda para los siguientes Créditos: Certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15), para el Portafolio Banorte (CIB/2364 Los Mochis, CIB/2369 Chihuahua, CIB/2370 Tijuana, CIB/2368 Culiacán), el CIB/2499 (Sendero Saltillo), CIB/2629 (Sendero Obregón). Las proyecciones financieras de la Compañía, por los doce meses siguientes a la fecha, no indican que se puedan presentar eventos de incumplimiento en estos créditos.

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

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

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

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

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,414,058	\$ 157,499	\$ (3,020,444)	\$ (2,451,159)	\$ 15,602	\$ (1,884,444)
Pago de préstamos	-	-	498,012	115,315	-	613,367
Finjo de laño	(1,085,779)	(11,516)	-	-	-	(1,097,295)
Variación en tipo de cambio	263,193	-	-	-	-	263,193
Otros cambios (a)	-	-	3	928	(2,183)	(1,252)
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	\$ 2,591,472	\$ 145,983	\$ (2,522,429)	\$ (2,334,896)	\$ 13,419	\$ (2,106,411)

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,554,457	\$ 133,868	\$ (3,109,024)	\$ (2,587,665)	\$ 18,677	\$ (1,989,680)
Pago de préstamos e intereses	-	-	92,742	136,022	-	228,764
Finjo de laño	(325,311)	23,634	-	-	-	(301,677)
Variación en tipo de cambio	184,902	-	-	-	-	184,902
Otros cambios (a)	-	-	(4,162)	484	(3,075)	(6,753)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,414,058	\$ 157,499	\$ (3,020,444)	\$ (2,451,159)	\$ 15,602	\$ (1,884,444)

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

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

2025	\$ 381,277
2026	512,104
2027 en adelante	<u>3,619,930</u>
	<u>\$ 4,513,311</u>

Nota 7 - Capital contable:

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

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

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

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

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

Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2023 y 2022 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$23,955 y \$18,976, respectivamente, en efectivo.

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

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

Nota 8 - Impuestos a la utilidad diferidos:

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

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Al 1 de enero	\$ (1,717,015)	\$ (1,658,050)
Cargo a resultados	(80,330)	(58,990)
Crédito a otro resultado integral	-	25
Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022	\$ (1,797,345)	\$ (1,717,015)

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

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2023 y 2022 es de 24% y 18%, respectivamente.

Nota 9 - Costos y gastos de operación:

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

	1 de enero al 30 de septiembre de		1 de julio al 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	177,559	182,474	48,589	49,846
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	30,169	36,769	10,636	10,159
Arrendamientos	3,675	5,083	64	42
Depreciación y amortización	21,251	20,840	6,979	7,109
Proyectos de construcción	20,980	20,456	7,049	9,347
Mantenimiento	67,108	70,579	22,379	23,422
Gastos de oficina	5,451	5,131	1,822	1,546
Impuestos y derechos	277	2,667	78	65
Multas y recargos	-	1,211	-	1,142
Gastos varios	1,035	1,471	372	795
Gastos de personal	503	1,235	271	937
Gastos de viaje	2,688	3,240	1,005	1,007
Deterioro de cuentas por cobrar	1,212	(844)	(153)	(1,193)
Total	\$ 331,908	\$ 350,312	\$ 99,091	\$ 104,224

Nota 10 - Gastos e ingresos financieros:

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

	1 de enero al 30 de septiembre de		1 de julio al 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (422,914)	\$ (369,461)	\$ (137,834)	\$ (133,103)
Intereses pagados a personas morales	(1,365)	(3,733)	-	(1,389)
Instrumentos financieros	(31,013)	-	(9,307)	-
Intereses por instrumentos financieros	-	(733)	-	-
Warrants	(44,812)	-	17,694	-
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(15,418)	(14,688)	(5,231)	(4,951)
Pérdida cambiaria	(485,966)	(331,989)	(45,082)	(82,411)
Total de gastos financieros	(1,001,488)	(722,272)	(179,760)	(223,522)
Ingresos financieros:				
Intereses cobrados a partes relacionadas	23	107	-	36
Ingresos por intereses	-	55	-	9
Ingresos por rendimientos	62,025	35,987	12,402	17,976
Ingresos por rendimientos de bonos	58,354	-	27,660	-
Instrumentos financieros	-	64,879	-	9,822
Intereses por instrumentos financieros	70,639	12,380	24,624	8,715
Utilidad cambiaria	222,773	291,023	128,217	134,111
Total de ingresos financieros	413,814	404,431	192,903	170,669
Gastos financieros, neto	\$ (587,674)	\$ (317,841)	\$ 13,143	\$ (52,853)

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

	2023		2022	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	\$ 128,345	\$ 2,275,392	\$ 158,854	\$ 3,225,657
	<u>128,345</u>	<u>\$ 2,275,392</u>	<u>158,854</u>	<u>\$ 3,225,657</u>

Nota 11 - Eventos posteriores:

En la preparación de los estados financieros la Compañía ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de septiembre de 2023 y hasta el 25 de octubre de 2023 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes adicionales a los revelados en las notas que afectaran a los mismos.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2023

San Pedro Garza García, México a 25 de octubre del 2023 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. ("Acosta Verde", "AV" o "la Compañía") (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del tercer trimestre de 2023 ("3T23").

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

- Acosta Verde reportó 442,253 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades, al cierre del 3T23, con una tasa de ocupación de 93.8%, 1.1 p.p. por encima del 92.7% reportado al cierre de 3T22.
- Al 30 de septiembre de 2023, la afluencia fue aproximadamente 26.8 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 95% respecto a la afluencia del mismo periodo en 2019, un incremento de 12% en comparación con el 3T22.
- Al cierre del 3T23, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.1 millones de vehículos, 4% superior al 3T22 cuando se registraron 5.9 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 6.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el tercer trimestre de 2023, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.
- El desarrollo de Sendero Ensenada continúa avanzando, al cierre del 3T23 cuenta con un 28% de avance de obra y fecha estimada de apertura en marzo de 2024.
- En temas ASG, durante el trimestre se brindó la capacitación anual en materia anticorrupción, dirigida al 100% del personal de corporativo y de centros comerciales. En la esfera social, nos integramos al programa acelerador Meta Igualdad de Género de Pacto Mundial de Naciones Unidas.

Financieros

- Durante el tercer trimestre de 2023, el NOI base flujo alcanzó Ps. 324,724, representando un incremento del 19% en comparación con los Ps. 273,339 registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen de NOI para el tercer trimestre de 2023 fue del 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante el 3T23 fueron de Ps. 350,395, representando un incremento de 17% comparado con el 3T22.
- El EBITDA Operativo para el 3T23 alcanzó los Ps. 278,616, reflejando un incremento del 22% en comparación con el mismo trimestre del año 2022. El margen de EBITDA operativo para el 3T23 fue del 74%.

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

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

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

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board ("IASB"). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad ("NIC") vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee ("IFRIC-IC"), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee ("SIC").

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, excepto que se especifique lo contrario.

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

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

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

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

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

c. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad se reconoce basado en la estimación de la administración de la tasa efectiva anual promedio ponderada esperada para el financiero anual.

d. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

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

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

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

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

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board ("IASB"). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad ("NIC") vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee ("IFRIC-IC"), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee ("SIC").
