

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	30
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	31
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	33
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	34
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	36
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	38
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	41
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	44
[700002] Datos informativos del estado de resultados	45
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	46
[800001] Anexo - Desglose de créditos	47
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	49
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	50
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	51
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	54
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	58
[800500] Notas - Lista de notas.....	59
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	60
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	61

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 2024

San Pedro Garza García, México a 24 de abril del 2024 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. ("Acosta Verde", "AV" o "la Compañía") (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del primer trimestre de 2024 ("1T24").

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 un Área Bruta Rentable (ABR) de 442,453 m² distribuidos en 17 propiedades al cierre del 1T24, alcanzando una tasa de ocupación del 94.7%, 1.5 p.p. de incremento con respecto al 93.2% registrado en el mismo período del año anterior.
- Al 31 de marzo de 2024, la afluencia acumulada alcanzó aproximadamente 25.1 millones de visitantes durante el trimestre. La afluencia de los mismos centros comerciales en operación dentro del portafolio se ubicó en un 98% con respecto al mismo período en 2019.
- Al cierre del 1T24, se recibieron alrededor de 5.5 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, superando en un 2% la cifra registrada en el 1T23 de 5.4 millones de vehículos. El portafolio de las mismas plazas en operación, en cuanto a ingresos por estacionamiento, presentó un incremento de 4.3% en la afluencia vehicular en comparación con el 1T19.
- Durante el primer trimestre de 2024, el desempeño en la cobranza demostró una eficiencia del 99% en relación con la facturación trimestral.
- El desarrollo de Sendero Ensenada cuenta con un avance de obra cercano al 100%. La plaza inició operación la primera semana de abril de 2024, contando con una ocupación en ABR firmado de 95%
- En temas relevantes ASG, durante el primer trimestre de 2024, Acosta Verde se incorporó al Programa Acelerador de Empresas y Derechos Humanos de Pacto Global de Naciones Unidas.

Financieros

- Durante el 1T24, se observó un aumento del 11% en el NOI base flujo, ascendiendo a Ps. 330,571 en comparación a los Ps. 297,029 registrados en el 1T23. El margen de NOI para el 1T24 resultó en 89%.
- Registrando un crecimiento del 12% en comparación con el mismo periodo del año anterior, los ingresos por arrendamiento durante el primer trimestre del 2024 alcanzaron Ps. 357,590.

- En el 1T24, el EBITDA Operativo totalizó Ps. 242,525, mostrando un incremento del 17% en comparación con el mismo periodo del 2023. El margen de EBITDA operativo para el 1T24 resultó en 63%.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Es un placer darles la bienvenida a nuestro primer reporte trimestral de este 2024. Acosta Verde en este trimestre presentó un crecimiento sostenido de NOI y en nuestras tasas de ocupación. Estos resultados no serían posibles sin el esfuerzo del equipo en donde se ha trabajado mucho en buscar la mezcla de inquilinos ideal para ofrecer las mejores experiencias a nuestros visitantes aunado de la mejora continua de nuestros procesos y operaciones.

A continuación, me complace presentarles los resultados del primer trimestre 2024 de Acosta Verde y su comparativa con el mismo periodo en 2023:

- Los ingresos totales ascendieron a MXN 376 millones, registrando un aumento del 12% en comparación con el 1T23.
- El NOI alcanzó MXN 331 millones, representando un incremento del 11% con respecto al mismo periodo en 2023.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 243 millones, experimentando un incremento del 17% en comparación con el 1T23.
- Durante el 1T24, la afluencia a nuestros centros comerciales alcanzó los 25 millones de visitantes, un 8% mayor que en 1T23.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue del 94.7%, superando en 1.5 puntos porcentuales la ocupación del mismo periodo en 2023.

En cuanto a nuestra responsabilidad con la sostenibilidad, continuamos trabajando y profundizando nuestro alcance manteniendo nuestro compromiso con el Pacto Mundial de las Naciones Unidas y alineados con nuestra Estrategia ESG. Aprovecho el presente para invitarlos a conocer nuestros reportes anuales de sostenibilidad.

Me es grato comunicar que a la fecha de emisión de este reporte trimestral, la inauguración del proyecto de Plaza Sendero Ensenada se llevó a cabo con gran éxito y aceptación del público en abril 2024.

Gracias por su confianza.
Continuamos trabajando.

Jesús Acosta Castellanos
Director General

Negocio de Acosta Verde

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

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

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

Límite de Responsabilidad

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

Resumen de los Principales Indicadores Financieros y Operativos

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de los principales indicadores financieros para el 1T24 y 1T23, respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras ^[1] (Miles de pesos)	1T24	1T23	Var. %
NOI	330,571	297,029	11%
Margen NOI	89%	88%	1 p.p.
EBITDA Operativo	242,525	206,552	17%
Margen EBITDA Operativo	63%	60%	3 p.p.
Deuda Financiera	4,722,751	4,994,121	(5%)
LTV	13%	14%	(1 p.p.)

Estado de Resultados (Miles de pesos)	1T24	1T23	Var. %
Ingresos Totales	375,797	334,853	12%
Gastos de Operación	(147,068)	(136,186)	8%
Utilidad (pérdida) de Operación	378,938	410,532	(8%)
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	230,638	200,132	15%
Margen de Operación	61%	60%	1 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	207,640	32,009	549%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	1T24	1T23	Var. %
Número de Propiedades en Operación ^[2]	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ^[3]	442,453	442,044	0%
Tasa de Ocupación (%)	94.7%	93.2%	1.5 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	25.1	23.3	8.0%

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 1T24, el portafolio de Acosta Verde consiste en 17 centros comerciales (community centers) ubicados en nueve estados, principalmente en las regiones norte y central de México. Estos centros comerciales reportaron una tasa de ocupación de 94.7% al finalizar el trimestre.

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

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



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

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 442,453 m², con una ocupación total de 94.7% del ABR al cierre del 1T24. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 25.1 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de marzo de 2024.

Portafolio en Operación ^(a)	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m ²)	Ocupación	Anclas
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	95%	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	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	95%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	99%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas ^(b)		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	93%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	100%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	94%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	89%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,078	89%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC	2018	32,737	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,813	85%	Merco, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				442,453	95%	

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:

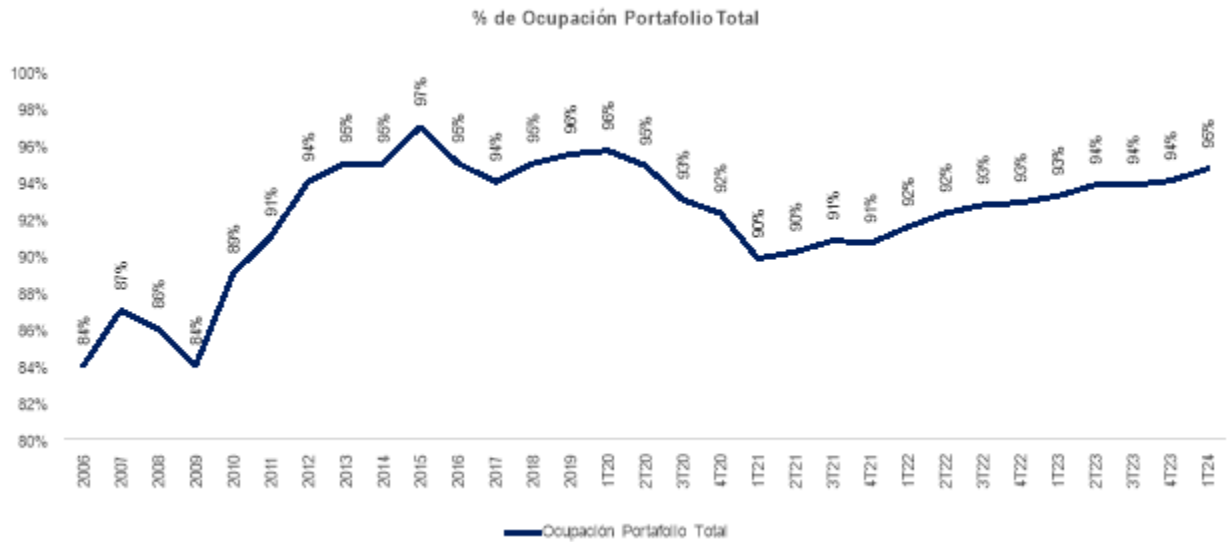
Detalle de Ingresos ^{4,(6)}	1T24	1T23	Var. %
(En miles de pesos.)			
Renta Base	299,546	273,209	10%
Renta Variable	33,070	27,050	22%
Áreas comunes	35,304	27,577	28%
Derechos de Arrendamiento	3,846	10,582	(64%)
Ingreso Total	371,766	338,417	10%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 1T24:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ^{6F6m}			NOI ⁷		
	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
Sendero Escobedo	17,287	16,000	8%	15,584	14,524	7%
Sendero Las Torres	26,153	26,415	(1%)	24,419	24,637	(1%)
Sendero Periférico	18,649	16,696	12%	17,860	15,968	12%
Sendero Ixtapaluca	24,124	22,303	8%	22,417	20,755	8%
Sendero San Luis	25,347	23,064	10%	23,569	21,311	11%
Sendero Toluca	30,140	27,475	10%	27,836	25,354	10%
Sendero San Roque	1,923	1,591	21%	1,078	680	59%
Sendero Apodaca	31,938	26,916	19%	24,976	20,241	23%
Sendero Juárez	17,224	16,039	7%	15,531	14,204	9%
F2715 Subanclas	10,765	10,193	6%	10,272	10,032	2%
Sendero Chihuahua	17,085	16,071	6%	14,542	13,430	8%
Sendero Los Mochis	22,395	20,619	9%	20,255	18,174	11%
Sendero Tijuana	34,125	33,880	1%	31,945	31,725	1%
Sendero Sur	18,561	17,302	7%	15,957	14,704	9%
Sendero Obregón	15,322	13,258	16%	13,019	10,679	22%
Sendero Culiacán	21,733	20,356	7%	18,389	16,932	9%
Sendero Mexicali	22,351	19,942	12%	19,506	17,280	13%
Sendero Santa Catarina	16,644	10,299	62%	13,415	6,399	110%
Total Portafolio en Operación	371,766	338,417	10%	330,571	297,029	11%
Margen NOI				89%	88%	1 p.p.

Ocupación

Al cierre del 1T24, la tasa de ocupación del portafolio total fue 94.7%, en comparación con 93.2% en 1T23.



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 1T24, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,814 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 433 contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía.

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

Distribución de Renta Base por Giro Comercial	% Renta Base	% ABR
Ropa y calzado	18%	13%
Alimentos y bebidas	17%	11%
Entretenimiento	15%	21%
Especializados	11%	9%
Departamental	9%	18%
Telefonía	5%	2%
Accesorios	4%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Servicios Financieros	2%	1%
Mueblería	2%	2%
Otros	10%	7%

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

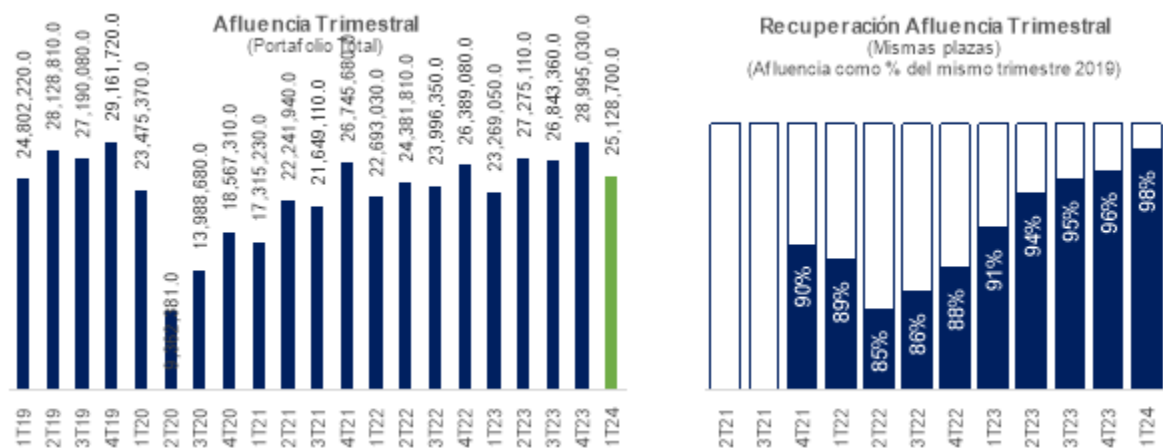
Distribución por ABR			
Top 10 Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m²)	% del ABR total
cinépolis	16	67,933	16.2%

 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	2.7%
 Cuidado de Pecho	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	48.3%

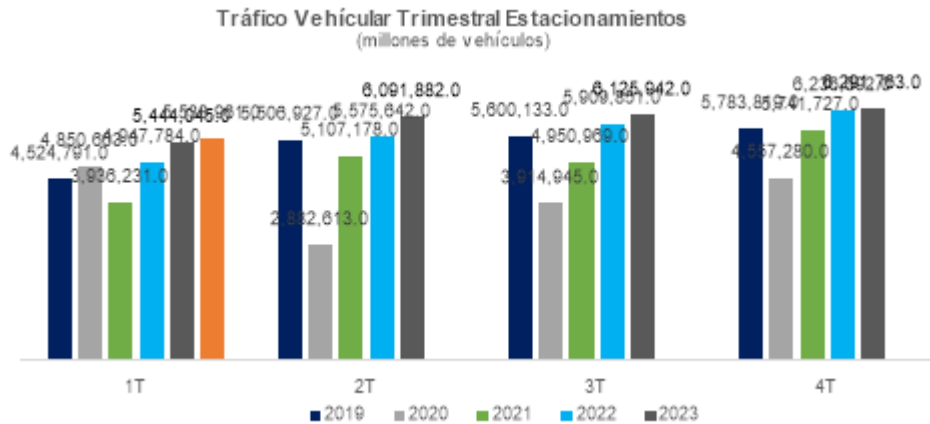
Afluencia de visitantes

La afluencia de visitantes en el portafolio continua con una tendencia positiva.

Durante el 1T24, el portafolio total registró un total de 25.1 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 8% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2023 y se ubicó al 98% respecto al mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 1T24 fue de 5.5 millones de vehículos, con 2% de incremento respecto a 1T23 cuando se registraron 5.4 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 4% superior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 1T24, se renovaron 11,201 m² de ABR en el portafolio, equivalente a 103 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 1T24 fue de 7.9%, tomando como base para la comparación 12,133 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 31 de marzo de 2024. 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 (m ²)	% de ABR que Expira	Renta Fija que Vence	% Renta Fija que Vence
2023	8	433	0%	117,705	0%
2024	472	52,712	13%	20,778,601	20%
2025	547	57,340	14%	22,992,874	22%
2026	465	66,492	16%	21,628,503	21%
2027 y posterior	322	241,085	58%	37,868,192	37%

* Contratos que al 31 de marzo de 2024 se encuentran en proceso de renovación.

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 1T24 el proyecto cuenta con un avance de obra cercano al 100%. A la fecha del presente reporte, Sendero Ensenada ha sido inaugurado.

Con la apertura de Sendero Ensenada, Acosta Verde tiene presencia en las 3 ciudades más importantes del Estado, considerando las aperturas previas de Sendero Tijuana y Sendero Mexicali. Con la incorporación de este nuevo centro comercial, Baja California se convierte en el estado donde la Compañía tiene la mayor cantidad de ABR (m²) en propiedad.



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.

Con el objetivo de reforzar nuestras acciones en materia social y de gobernanza, durante el primer trimestre del año nos incorporamos al programa acelerador de Empresas y Derechos Humanos de Pacto Global de Naciones Unidas. A través de este, buscaremos identificar posibles impactos sobre los derechos humanos en la operación de la Compañía, así como el establecimiento de un proceso continuo de debida diligencia y el desarrollo de planes de acción para su prevención.

Asimismo, concluimos nuestra participación en el Programa Acelerador de Equidad de Género del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, donde logramos identificar nuestro nivel de madurez en equidad de género, detectar nuestras áreas de oportunidad y establecer acciones alcanzables en el corto plazo, a través de las cuales podamos mejorar nuestra operación y ofrecer espacios de trabajo donde hombres y mujeres tengan igualdad en oportunidades de crecimiento y desarrollo.

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,393,251	\$ 2,480,055	(4%)
Cuentas por cobrar	20,960	25,409	(18%)
Partes relacionadas	1,091	1,091	0%
Otras cuentas por cobrar	4,843	1,977	145%
Pagos anticipados	22,485	1,374	1536%
Incentivos a arrendatarios por devengar	8,887	10,340	(14%)
Impuestos por recuperar	219,941	180,026	22%
Instrumentos financieros derivados	39,612	57,904	100%
Total activo circulante	2,711,070	2,758,176	(2%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	377,611	317,730	19%
Propiedades de inversión	15,471,900	15,323,600	1%
Inmuebles y equipo, neto	111,039	110,090	1%
Efectivo restringido	152,306	149,400	2%
Incentivos a arrendatarios por devengar	34,768	36,843	(6%)
Depósitos en garantía	26,315	25,858	2%
Activos intangibles	3,758	4,059	(7%)
Activo por derecho de uso	128,093	128,729	(0%)
Instrumentos financieros derivados	1,337	-	100%
Inversiones en negocios conjuntos	230,644	228,885	1%
Total activo no circulante	16,537,771	16,325,194	1%
Total activo	\$19,248,841	\$19,083,370	1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 358,850	\$ 350,737	2%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	281,880	273,387	3%
Pasivo por arrendamiento	19,918	17,725	12%
Impuestos a la utilidad	30,519	18,073	69%
Total pasivo circulante	691,167	659,922	5%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	4,340,410	4,428,245	(2%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	154,442	155,342	(1%)
Ingresos diferidos no circulante	40,549	42,118	(4%)
Instrumentos financieros derivados	80,140	104,817	(24%)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,873,261	1,823,062	3%
Beneficios a los empleados	5,544	5,616	(1%)
Total pasivo no circulante	6,494,346	6,559,200	(1%)
Total pasivo	\$7,185,513	\$7,219,122	(0%)
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%
Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas	4,719,276	4,534,945	4%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,418)	(2,418)	0%
Total participación controladora	10,565,422	10,381,091	2%
Participación no controladora	1,497,906	1,483,157	1%
Total capital contable	\$12,063,328	\$11,864,248	2%
Total pasivo y capital contable	\$19,248,841	\$19,083,370	1%

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

Efectivo

El efectivo al 31 de marzo de 2024 ascendió a Ps. 2,393,251 un decremento de 4% o Ps. 86,804 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de marzo 2024 son Ps. 20,960 un decremento en 18% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Al cierre de marzo de 2024 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps.11,134.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de marzo 2024 se tiene una cuenta por Ps. 8,887 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 14% respecto al cierre de diciembre 2023. Esta cuenta se refiere a las concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19 que están siendo reconocidas contablemente en línea recta por la vigencia de los contratos.

Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso al cierre de marzo 2024 tienen un valor de Ps. 377,611 presentando un incremento del 19% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior es explicado por el desarrollo del centro comercial ubicado en Ensenada, Baja California, con fecha de apertura en abril 2024.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de marzo 2024 tienen un valor de Ps. 15,471,900 presentando un incremento en 1% o Ps. 148,300 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de marzo de 2024 ascendió a Ps. 691,167 con lo que tuvo un incremento de 5% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior explicado por el efecto de incremento en Ps. 8,113 de deuda circulante, incremento en Ps. 8,493 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 14,639 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 31 de marzo de 2024 ascendió a Ps. 6,494,346 con lo que tuvo un decremento en Ps. 64,854 o 1% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2023 explicado principalmente por efecto neto entre deuda bancaria, instrumentos financieros derivados e impuestos a la utilidad diferidos.

Capital contable

El capital total al 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 12,063,328 en comparación con el capital total de Ps. 11,864,248 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento de 2% explicado por el incremento en las utilidades del periodo.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales
Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 31 de marzo de		Var. %
	2024	2023	
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	357,590	318,130	12%
Servicios de administración	18,207	16,723	9%
Total Ingresos	375,797	334,853	12%
Gastos de operación	(147,068)	(136,186)	8%
Valuación de propiedades de inversión	148,300	210,400	(30%)
Otros ingresos (gastos), neto	1,909	1,465	30%
(Pérdida) utilidad de operación	378,938	410,532	(8%)
Ingresos financieros	128,118	158,651	(19%)
Gastos financieros	(225,667)	(483,758)	(53%)
	(97,549)	(325,107)	(70%)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	6,968	(3,370)	(307%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	288,357	82,055	251%
Impuestos a la utilidad	(80,717)	(50,046)	61%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	207,640	32,009	549%
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	-	-	-
Resultado integral del periodo	207,640	32,009	549%
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	184,331	(6,794)	
Participación no controladora	23,309	38,803	
	207,640	32,009	

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

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

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 375,797 representando un incremento comparado con 2023 de 12%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 fueron de Ps. 357,590 en comparación con los Ps. 318,130 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023, lo cual representa un incremento en 12%.

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

Detalle de Ingresos por arrendamiento

(miles de pesos)

Centro Comercial	1T24	1T23
------------------	------	------

Sendero Escobedo	16,945	15,430
Sendero Las Torres	24,457	19,977
Sendero Periférico	17,827	17,375
Sendero Ixtapaluca	24,167	21,473
Sendero San Luis	25,606	23,120
Sendero Toluca	30,248	27,695
Sendero San Roque	1,901	1,577
Sendero Juárez	17,146	16,696
Sendero Apodaca	30,946	25,742
Sendero Chihuahua	17,050	15,880
Sendero Los Mochis	22,645	20,192
Sendero Tijuana	34,335	33,127
Sendero Sur	18,984	17,066
Sendero Obregón	15,459	13,136
Sendero Culiacán	21,446	19,942
Sendero Mexicali	22,187	19,490
Sendero Santa Catarina	16,241	10,212
Total	357,590	318,130

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 18,207, 9% mayores al mismo periodo en 2023.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 fueron de Ps. 147,068 en comparación con los Ps. 136,186 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023, lo cual representa un incremento en 8%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 148,300 en comparación con los Ps. 210,400 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023 representando un decremento en 30%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 resultó en un ingreso de Ps. 1,909, un incremento del 30% en comparación con el ingreso por Ps. 1,465 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. (97,549) por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, en comparación con un gasto de Ps. (325,107) del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 70%.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2024 fue una utilidad de Ps. 6,968 en comparación con la pérdida de Ps. 3,370 registrados al cierre del 1T23. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 fueron de Ps. (80,717) en comparación con los Ps. (50,046) registrados por el periodo concluido el 31 de marzo de 2023, lo que representa un incremento en 61%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 207,640 en comparación con los Ps. 32,009 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 549%. 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo de		Var.
	2024	2023	%
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$207,640	\$32,009	549%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	\$7,589	\$7,113	7%
Deterioro de clientes	716	1,233	(42%)
Impuestos a la utilidad diferido	80,717	50,047	61%
Valor razonable de propiedades de inversión	(148,300)	(210,400)	(30%)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(6,968)	3,370	(307%)
Beneficios a empleados	(72)	(205)	(65%)
Valuación de instrumentos financieros	(7,461)	31,405	(124%)
Intereses a favor	(10,921)	(38,775)	(72%)
Intereses ganados por derivados	(49,937)	-	100%
Intereses y comisiones a cargo	136,838	152,988	(11%)
Subtotal	209,841	28,785	629%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	3,735	157	2279%
Otras cuentas por cobrar	(2,674)	(324)	725%
Incentivos a arrendatarios por devengar	3,528	6,543	(46%)
Partes relacionadas	-	4,054	(100%)
Pagos anticipados	(21,112)	(18,991)	11%
Impuestos por recuperar	(17,345)	1,663	(1143%)
Depósitos en garantía	(457)	65	(803%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	6,733	10,383	(35%)
Impuestos a la utilidad	(40,644)	(41,545)	(2%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	141,605	(9,210)	(1638%)
Actividades de inversión			
Intereses y rendimientos cobrados	10,921	38,775	(72%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	5,209	-	100%
Construcciones en proceso	(59,881)	-	100%
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(5,627)	(6,123)	(8%)
Inversiones en subsidiarias	-	(50,526)	(100%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(49,378)	(17,874)	176%
Actividades de financiamiento			
Rendimientos pagados a participación no controladora	(8,560)	(7,215)	19%
Pago de préstamos bancarios	(34,297)	(399,448)	(91%)
Pago de otros préstamos	-	(50,732)	(100%)
Pago de certificados bursátiles	(44,574)	(38,525)	16%
Intereses y comisiones pagadas	(133,097)	(147,134)	(10%)
Arrendamientos	(1,286)	-	100%
Pagos de capital por arrendamientos	(3,987)	(4,661)	(14%)
Prima instrumentos financieros derivados	(261)	-	100%
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	49,937	-	100%
Efectivo restringido	(2,906)	15,209	(119%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(179,031)	(632,506)	(72%)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(86,804)	(659,590)	(87%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,480,055	3,414,058	(27%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,393,251	2,754,468	(13%)

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

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

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	%Var
Utilidad (Pérdida) de Operación	378,938	410,532	(8%)
Revaluación de Propiedades	(148,300)	(210,400)	(30%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,589	7,113	7%
EBITDA	238,227	207,245	15%
Otros ingresos y gastos ¹	(1,909)	(1,465)	30%
F2715 Subanclas ²	9,785	6,446	52%
Gastos no recurrentes y otros ³	(3,578)	(5,673)	(37%)
EBITDA Operativo	242,525	206,552	17%
Margen de EBITDA Operativo	63%	60%	3 p.p

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

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

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

Conciliación NOI

La Compañía calcula NOI con base en flujo de efectivo, a continuación, se muestra la conciliación del NOI contable al NOI en base a flujo de efectivo al cierre del 31 de marzo 2024 y al 31 de marzo 2023.

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	%Var.
Ingresos Contables	357,590	318,130	12%
CIB/2715 Contable ¹	10,000	6,657	50%
Predial	(5,279)	(5,486)	4%
Servicios de mantenimientos	(20,990)	(22,290)	6%
NOI Contable	341,321	297,011	15%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,435)	(4,222)	(5%)
Gasto de Administración ³	(10,950)	(9,999)	(10%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	4,594	6,653	(31%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	3,554	8,460	(58%)

Ajuste CXC e Incobrables	(3,513)	(873)	(302%)
NOI Base Flujo de Efectivo	330,571	297,029	11%

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⁽⁸⁾

Acosta Verde cerró el 1T24 con una deuda total de Ps. 4,722,751 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda	1T24	1T23	Var. %
(En miles de pesos)			
Deuda Total ¹	4,722,751	4,994,121	(5%)
Deuda Neta Total ¹	2,146,785	2,065,955	4%
Deuda Neta Proporcional ¹	1,361,859	1,229,852	11%
Loan to Value ²	13%	14%	(1 p.p.)

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

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

Deuda Corporativa (En Miles de pesos)	Fecha de Vencimiento	Saldo Actual ¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional
AcostCB15 ²	feb-35	2,248,160	8%	-	100%	2,248,160
Sendero Chihuahua	jul-31	284,196	TIIE 28	2.50%	57%	161,708
Sendero Los Mochis	ago-31	335,685	TIIE 28	2.50%	57%	191,005
Sendero Tijuana	feb-33	381,457	TIIE 28	2.50%	76%	288,382
Sendero Sur	ago-34	379,217	TIIE 28	2.50%	76%	286,688
Sendero Obregón	sep-34	282,015	TIIE 28	2.50%	76%	213,203
Sendero Culiacán	may-32	394,532	TIIE 28	2.50%	75%	297,083
Sendero Santa Catarina	dic-26	406,017	TIIE 28	2.25%	40%	162,407
Total Deuda Corporativa		4,711,280				3,848,635

¹ Incluye Intereses provisionales al 31 de marzo de 2024.

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.

⁽²⁾ Adicionalmente, al cierre del 1T24, AV tenía un proyecto en desarrollo en Ensenada, Baja California, que se inauguró en abril de 2024, y administra tres centros comerciales para terceros.

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

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

⁽⁵⁾ Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.

La información es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total. Se incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV.

La información es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total. Se incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100%, Santa Catarina 40% y Fideicomiso CIB F2715 50%.

⁽⁶⁾ 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 un Área Bruta Rentable (ABR) de 442,453 m² distribuidos en 17 propiedades al cierre del 1T24, alcanzando una tasa de ocupación del 94.7%, 1.5 p.p. de incremento con respecto al 93.2% registrado en el mismo período del año anterior.
- Al 31 de marzo de 2024, la afluencia acumulada alcanzó aproximadamente 25.1 millones de visitantes durante el trimestre. La afluencia de los mismos centros comerciales en operación dentro del portafolio se ubicó en un 98% con respecto al mismo período en 2019.
- Al cierre del 1T24, se recibieron alrededor de 5.5 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, superando en un 2% la cifra registrada en el 1T23 de 5.4 millones de vehículos. El portafolio de las mismas plazas en operación, en cuanto a ingresos por estacionamiento, presentó un incremento de 4.3% en la afluencia vehicular en comparación con el 1T19.

- Durante el primer trimestre de 2024, el desempeño en la cobranza demostró una eficiencia del 99% en relación con la facturación trimestral.
- El desarrollo de Sendero Ensenada cuenta con un avance de obra cercano al 100%. La plaza inició operación la primera semana de abril de 2024, contando con una ocupación en ABR firmado de 95%
- En temas relevantes ASG, durante el primer trimestre de 2024, Acosta Verde se incorporó al Programa Acelerador de Empresas y Derechos Humanos de Pacto Global de Naciones Unidas.

Financieros

- Durante el 1T24, se observó un aumento del 11% en el NOI base flujo, ascendiendo a Ps. 330,571 en comparación a los Ps. 297,029 registrados en el 1T23. El margen de NOI para el 1T24 resultó en 89%.
- Registrando un crecimiento del 12% en comparación con el mismo periodo del año anterior, los ingresos por arrendamiento durante el primer trimestre del 2024 alcanzaron Ps. 357,590.
- En el 1T24, el EBITDA Operativo totalizó Ps. 242,525, mostrando un incremento del 17% en comparación con el mismo periodo del 2023. El margen de EBITDA operativo para el 1T24 resultó en 63%.

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 último reporte anual publicado en 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 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, Acosta Verde contaba con un activo total de Ps. 19,248, 841 y Ps. 19,083,370, un pasivo de Ps. 7,185,513 y Ps. 7,219,122 y un capital contable de Ps. 12,063,328 y Ps. 11,864,248, respectivamente.

La siguiente tabla presenta los principales rubros del estado de situación financiera al cierre del 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2022
<i>(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)</i>		
Activo		
Activo circulante	2,711,070	2,758,176
Activo no circulante	16,537,771	16,325,194
Total Activo	19,248,841	19,083,370
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo circulante	691,167	659,922
Pasivo no circulante	6,494,346	6,559,200
Total Pasivo	7,185,513	7,219,122
Capital Contable	12,063,328	11,864,248
Total Pasivo y Capital Contable	19,248,841	19,083,370

Comparación del estado de situación financiera al 31 de marzo de 2024, contra el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023.

Activo

Activo Total. El activo total al 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 19,248,841 en comparación con el activo total de Ps. 19,083,370 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento de 1%.

Activo Circulante. El activo circulante al 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 2,711,070 en comparación con el activo circulante de Ps. 2,758,176 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un decremento en 2%.

Activo No Circulante. El activo no circulante al 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 16,537,771 en comparación con el activo no circulante de Ps. 16,325,194 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento de 1%.

Pasivo

Pasivo Total. El pasivo total al 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 7,185,513 en comparación con el pasivo total de Ps. 7,219,122 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un decremento en 0.5%.

Pasivo Circulante. El pasivo circulante al 31 de marzo de 2024 fue de Ps.691,167 en comparación con el pasivo circulante de Ps. 659,922 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento de 5%.

Pasivo No Circulante. El pasivo no circulante al 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 6,494,346 en comparación con el pasivo no circulante de Ps. 6,559,200 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un decremento de 1%.

Capital

Capital Contable Total. El capital total al 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 12,063,328 en comparación con el capital total de Ps. 11,864,248 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento de 2%.

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 31 de marzo de 2024 y 2023:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	31 de marzo de	
	2024	2023
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	141,605	(9,210)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(49,378)	(17,874)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(179,031)	(632,506)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(86,804)	(659,590)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,480,055	3,414,058
Proveniente de fusión	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,393,251	2,754,468

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 marzo 2024 y 2023:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	2024	2023
Actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	10,921	38,775
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	5,209	-
Venta de terreno	-	-
Construcciones en proceso	(59,881)	(6,123)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(5,627)	(50,526)
Inversiones en subsidiarias	-	-

Venta de inversiones en asociadas

-

-

Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión

(49,378)

(17,874)

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]**Control Interno****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 1T24 y 1T23, respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras ⁽¹⁾ (Miles de pesos)	1T24	1T23	Var. %
NOI	330,571	297,029	11%
Margen NOI	89%	88%	1 p.p.
EBITDA Operativo	242,525	206,552	17%
Margen EBITDA Operativo	63%	60%	3 p.p.
Deuda Financiera	4,722,751	4,994,121	(5%)
LTV	13%	14%	(1 p.p.)

Estado de Resultados (Miles de pesos)	1T24	1T23	Var. %
Ingresos Totales	375,797	334,853	12%
Gastos de Operación	(147,068)	(136,186)	8%
Utilidad (pérdida) de Operación	378,938	410,532	(8%)
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	230,638	200,132	15%
Margen de Operación	61%	60%	1 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	207,640	32,009	549%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	1T24	1T23	Var. %
Número de Propiedades en Operación ^[2]	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ^[3]	442,453	442,044	0%

Tasa de Ocupación (%)	94.7%	93.2%	1.5 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	25.1	23.3	8.0%

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, al cierre del 1T24, AV tenía un proyecto en desarrollo en Ensenada, Baja California, que se inauguró en abril de 2024, 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: 2024-01-01 al 2024-03-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2024-03-31

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: 1

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 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,393,251,000	2,480,055,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	26,894,000	28,477,000
Impuestos por recuperar	219,941,000	180,026,000
Otros activos financieros	70,984,000	69,618,000
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	2,711,070,000	2,758,176,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	2,711,070,000	2,758,176,000
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	214,725,000	212,101,000
Inversiones registradas por método de participación	230,644,000	228,885,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	111,039,000	110,090,000
Propiedades de inversión	15,849,511,000	15,641,330,000
Activos por derechos de uso	128,093,000	128,729,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	3,387,000	3,687,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	16,537,771,000	16,325,194,000
Total de activos	19,248,841,000	19,083,370,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	312,399,000	291,460,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	358,850,000	350,737,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	19,918,000	17,725,000
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	691,167,000	659,922,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	691,167,000	659,922,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	120,689,000	146,935,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	4,340,410,000	4,428,245,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	154,442,000	155,342,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	5,544,000	5,616,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	5,544,000	5,616,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,873,261,000	1,823,062,000
Total de pasivos a Largo plazo	6,494,346,000	6,559,200,000
Total pasivos	7,185,513,000	7,219,122,000
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	4,719,276,000	4,534,945,000
Otros resultados integrales acumulados	(117,361,000)	(117,361,000)
Total de la participación controladora	10,565,422,000	10,381,091,000
Participación no controladora	1,497,906,000	1,483,157,000
Total de capital contable	12,063,328,000	11,864,248,000
Total de capital contable y pasivos	19,248,841,000	19,083,370,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	375,797,000	334,853,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	375,797,000	334,853,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	147,069,000	136,186,000
Otros ingresos	153,133,000	212,369,000
Otros gastos	2,923,000	504,000
Utilidad (pérdida) de operación	378,938,000	410,532,000
Ingresos financieros	128,118,000	158,651,000
Gastos financieros	225,667,000	483,758,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	6,968,000	(3,370,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	288,357,000	82,055,000
Impuestos a la utilidad	80,717,000	50,046,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	207,640,000	32,009,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	207,640,000	32,009,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	184,331,000	(6,794,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	23,309,000	38,803,000
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	3.07	(0.11)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	3.07	(0.11)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	2.4	(0.09)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	2.4	(0.09)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	207,640,000	32,009,000
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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	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
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	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
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	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
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	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
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
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
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	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
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	207,640,000	32,009,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	184,331,000	(6,794,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	23,309,000	38,803,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	207,640,000	32,009,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	80,717,000	50,047,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	75,980,000	114,213,000
+ Gastos de depreciación y amortización	7,589,000	7,113,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	644,000	1,028,000
+ (-) 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	(6,968,000)	3,370,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	3,735,000	157,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(2,674,000)	3,730,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	6,733,000	10,383,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	(3,933,000)	37,948,000
+ 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	(148,300,000)	(210,400,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	13,523,000	17,589,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	221,163,000	49,598,000
- 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	(79,558,000)	(58,808,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	141,605,000	(9,210,000)
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	0	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	5,627,000	56,649,000
+ 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	59,881,000	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
+ 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	10,921,000	38,775,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	5,209,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(49,378,000)	(17,874,000)
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	0	7,215,000
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	78,871,000	488,705,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	(8,000)	4,661,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	88,441,000	147,134,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(11,727,000)	15,209,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(179,031,000)	(632,506,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(86,804,000)	(659,590,000)
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	(86,804,000)	(659,590,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,480,055,000	3,414,058,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,393,251,000	2,754,468,000

[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	4,534,945,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	184,331,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	184,331,000	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	184,331,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	4,719,276,000	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	(2,418,000)	(117,361,000)	10,381,091,000	1,483,157,000	11,864,248,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	184,331,000	23,309,000	207,640,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	184,331,000	23,309,000	207,640,000
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	8,560,000	8,560,000
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	184,331,000	14,749,000	199,080,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,418,000)	(117,361,000)	10,565,422,000	1,497,906,000	12,063,328,000

[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	3,937,635,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(6,794,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(6,794,000)	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	(6,794,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	3,930,841,000	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	(2,153,000)	(117,096,000)	9,784,046,000	1,314,338,000	11,098,384,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(6,794,000)	38,803,000	32,009,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(6,794,000)	38,803,000	32,009,000
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	7,215,000	7,215,000
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	(6,794,000)	31,588,000	24,794,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,153,000)	(117,096,000)	9,777,252,000	1,345,926,000	11,123,178,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	158
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	60,034,937	60,034,937
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	152,306,000	149,400,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	7,589,000	7,113,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2023-04-01 - 2024-03-31	2022-04-01 - 2023-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,477,028,000	1,281,944,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,944,865,000	1,521,518,000
Utilidad (pérdida) neta	1,092,750,000	606,908,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	722,310,000	519,621,000
Depreciación y amortización operativa	28,820,000	28,047,000

[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]						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%	19,846,000	7,873,000	33,416,000	35,001,000	23,173,000	150,958,000					
Banorte - Sendero Los Mochis	NO	2016-02-26	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	21,339,000	8,387,000	35,598,000	37,793,000	26,809,000	190,039,000					
Banorte - Sendero Tijuana	NO	2016-02-26	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	26,727,000	10,087,000	36,773,000	25,734,000	25,692,000	246,320,000					
Banorte - Sendero Sur	NO	2017-01-13	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	6,917,000	1,984,000	14,674,000	21,761,000	23,510,000	303,870,000					
Banorte - Sendero Obregón	NO	2017-03-29	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	5,823,000	1,649,000	12,399,000	18,614,000	19,913,000	218,159,000					
Banorte - Sendero Culiacán	NO	2016-02-26	2032-05-15	TIIE 28 días + 2.50%	25,402,000	9,949,000	42,228,000	47,951,000	40,591,000	228,412,000					
Banorte - Sendero Santa Catarina	NO	2020-01-16	2026-12-15	TIIE 28 días + 2.25%	7,549,000	5,002,000	24,149,000	369,317,000							
Banorte Tramo D - Sendero Chihuahua	NO	2021-06-14	2031-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	1,034,000	405,000	1,721,000	1,802,000	1,193,000	7,773,000					
Banorte Tramo D - Sendero Los Mochis	NO	2021-06-14	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	1,061,000	412,000	1,747,000	1,855,000	1,316,000	9,328,000					
Banorte Tramo D - Sendero Tijuana	NO	2021-06-14	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	729,000	275,000	1,003,000	702,000	701,000	6,717,000					
Banorte Tramo D - Sendero Sur	NO	2021-06-30	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	126,000	34,000	255,000	378,000	408,000	5,299,000					
Banorte Tramo C - Sendero Obregón	NO	2021-04-06	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	115,000	33,000	245,000	367,000	393,000	4,305,000					
TOTAL					116,668,000	46,090,000	204,208,000	561,275,000	163,699,000	1,371,180,000	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					116,668,000	46,090,000	204,208,000	561,275,000	163,699,000	1,371,180,000	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	2024-01-01	2024-01-01		144,884,000	51,208,000	214,836,000	244,084,000	276,090,000	1,305,038,000					
TOTAL					144,884,000	51,208,000	214,836,000	244,084,000	276,090,000	1,305,038,000	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					144,884,000	51,208,000	214,836,000	244,084,000	276,090,000	1,305,038,000	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	2024-01-01	2024-01-01		11,471,000										
TOTAL					11,471,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					11,471,000	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					273,023,000	97,298,000	419,044,000	805,359,000	439,789,000	2,676,218,000	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	131,750,000	2,200,643,000	0	0	2,200,643,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	131,750,000	2,200,643,000	0	0	2,200,643,000
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	131,750,000	2,200,643,000	0	0	2,200,643,000

[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	375,797,000			375,797,000
TOTAL	375,797,000	0	0	375,797,000

[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.

En el periodo se cerraron posiciones de coberturas de tasas de interés. Se llevó a cabo un refinanciamiento de derivados de cobertura de tasas en Sendero Saltillo (CIB 2499) y Sendero Santa Catarina (CIB 3271).

Ningún Instrumento Financiero derivado tiene llamadas de margen específicas. El derivado CAP de tasas de interés de Sendero Obregón (CIB2629) vence en abril 2024.

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

	1Q2024	2023	2022
Instrumentos financieros derivados Neto	39,612	57,904	113,470
<i>Activo Circulante</i>	39,612	57,904	-
<i>Activo No Circulante</i>	-	-	113,470
<i>Pasivo Circulante</i>	-	-	-
<i>Pasivo No Circulante</i>	-	-	(0)
Total Pasivo	(7,185,512)	(7,219,122)	(7,628,309)
Derivados/Pasivo Total	0.6%	0.8%	1.5%

Todos los derivados con los que cuenta la compañía al 1Q24, corresponden a coberturas de tasa de interés para la Deuda contratada. La tabla excluye los Títulos Opcionales por 80.1 mdp que se toman en cuenta 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 31 de marzo del 2024:

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del instrumento	Monto Nocional Al 31Mar24	Valor del activo subyacente Al 31Mar24		Valor razonable + GAV Recibe / - GAV Paga Al 31Mar24	Vencimiento Fecha / Año	Colateral / Líneas de Crédito / Garantías	Posición
SWAP CIB/2364	Cobertura de Tasa de Interés	253,613	TIIE 28	11.25%	9,089	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2368	Cobertura de Tasa de Interés	297,900	TIIE 28	11.25%	11,783	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.40%
SWAP CIB/2369	Cobertura de Tasa de Interés	214,840	TIIE 28	11.25%	7,672	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.915%
SWAP CIB/2370	Cobertura de Tasa de Interés	288,566	TIIE 28	11.25%	10,220	16-dic-24	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 5.96%
CAP CIB/2499	Cobertura de Tasa de Interés	282,990	TIIE 28	11.25%	658	15-feb-26	Fideicomiso de Garantía F2499	Strike: 12.50%
FLOOR CIB/2499	Cobertura de Tasa de Interés	282,990	TIIE 28	11.25%	-819	15-feb-26	Fideicomiso de Garantía F2499	Strike: 7.90%
CAP CIB/2629	Cobertura de Tasa de Interés	199,857	TIIE 28	11.25%	848	15-abr-24	Fideicomiso de Garantía F2629	Strike: 6.5%
CAP CIB/3271	Cobertura de Tasa de Interés	303,464	TIIE 28	11.25%	679	15-feb-26	Fideicomiso de Garantía F4020	Strike: 12.50%
FLOOR CIB/3271	Cobertura de Tasa de Interés	303,464	TIIE 28	11.25%	-838	15-feb-26	Fideicomiso de Garantía F4020	Strike: 7.90%

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	3,000	3,000
Saldos en bancos	2,393,248,000	2,480,052,000
Total efectivo	2,393,251,000	2,480,055,000
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	2,393,251,000	2,480,055,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	20,960,000	25,409,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,091,000	1,091,000
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	4,843,000	1,977,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	26,894,000	28,477,000
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 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	71,800,000	72,105,000
Total terrenos y edificios	71,800,000	72,105,000
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	39,239,000	37,985,000
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	111,039,000	110,090,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	15,471,900,000	15,323,600,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	377,611,000	317,730,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	15,849,511,000	15,641,330,000
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	3,387,000	3,687,000
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	3,387,000	3,687,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	3,759,000	4,059,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	11,471,000	10,470,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	17,183,000	16,742,000
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	17,183,000	16,742,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	2,050,000	2,534,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	4,542,000	4,397,000
Otras cuentas por pagar circulantes	277,153,000	257,317,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	312,399,000	291,460,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	162,758,000	161,120,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	196,092,000	189,617,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
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	358,850,000	350,737,000
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	120,689,000	146,935,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	120,689,000	146,935,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,300,362,000	2,337,678,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,040,048,000	2,090,567,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
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	4,340,410,000	4,428,245,000
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	(2,418,000)	(2,418,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	(117,361,000)	(117,361,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	19,248,841,000	19,083,370,000
Pasivos	7,185,513,000	7,219,122,000
Activos (pasivos) netos	12,063,328,000	11,864,248,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	2,711,070,000	2,758,176,000
Pasivos circulantes	691,167,000	659,922,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,019,903,000	2,098,254,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	18,207,000	16,723,000
Venta de bienes	0	0
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	357,590,000	318,130,000
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	375,797,000	334,853,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	38,983,000	38,775,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	40,927,000	94,498,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	121,000
Otros ingresos financieros	48,208,000	25,257,000
Total de ingresos financieros	128,118,000	158,651,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	131,557,000	148,449,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	69,957,000	298,731,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	18,872,000	31,525,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	5,281,000	5,053,000
Total de gastos financieros	225,667,000	483,758,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	30,519,000	28,985,000
Impuesto diferido	50,198,000	21,061,000
Total de Impuestos a la utilidad	80,717,000	50,046,000

[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 optó 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 optó 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]

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

Nota 1 - Información general:

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

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

	% de tenencia	
	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
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 31 de marzo de 2024, las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

- El 21 de marzo de 2024, la Compañía decretó el pago de dividendos por \$250,000, los cuales fueron pagados el 4 de abril de 2024.

Al 31 de diciembre 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.
- 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.

- d. El 27 de marzo de 2023, la Compañía decretó el pago de dividendos por \$125,000, los cuales se pagaron el 12 de abril de 2023 (Nota 7).

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 23 de abril de 2024, 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 2023:

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 Contabilidad IFRS (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 2023, 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 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 6.

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, 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 \$7,402 y \$6,660, 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 31 de marzo de 2024 y 2023, la Compañía mantuvo efectivo en bancos por US\$131,750 y US\$136,857, respectivamente, el cual generó exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 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 \$131,750 y \$136,857, 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 31 de marzo de 2024 y 2023.

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, la provisión de deterioro fue de \$11,134 y \$14,103, 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 31 de marzo de 2024	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 281,880				
Deuda financiera	100,405	\$ 74,573	\$ 158,775	\$ 1,062,903	\$ 2,182,466
Pasivo por arrendamiento	5,209	4,989	9,852	39,089	569,470
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	80,140	-
Certificados bursátiles fiduciarios	95,398	90,993	184,693	851,681	1,823,348
	<u>\$ 482,892</u>	<u>\$ 170,555</u>	<u>\$ 353,320</u>	<u>\$ 2,033,813</u>	<u>\$ 4,575,274</u>

Al 31 de diciembre de 2023	Vencimientos				
	3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	\$ 273,387				
Deuda financiera	103,767	\$ 77,000	\$ 153,396	\$ 1,068,712	\$ 2,251,356
Pasivo por arrendamiento	5,226	5,209	9,924	39,204	574,271
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	104,817	-
Certificados bursátiles fiduciarios	98,570	87,787	182,794	850,912	1,916,330
	<u>\$ 480,950</u>	<u>\$ 169,996</u>	<u>\$ 346,104</u>	<u>\$ 2,063,645</u>	<u>\$ 4,741,957</u>

Administración del capital

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

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

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

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

La razón de apalancamiento al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 fue como sigue:

	Nota	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Total préstamos	6	\$ 2,463,120	\$ 2,498,799
Deuda Fideicomiso 2284	6	2,236,140	2,280,183
Menos: Efectivo restringido		(152,306)	(149,400)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(2,393,251)</u>	<u>(2,480,055)</u>
Deuda neta		2,153,703	2,149,527
Total capital contable		<u>12,063,328</u>	<u>11,864,248</u>
Total capital y deuda		\$ <u>14,217,031</u>	\$ <u>14,013,775</u>
Razón de apalancamiento		<u>15%</u>	<u>15%</u>

Nota 4 - Partes relacionadas:

A continuación se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los periodos terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los saldos por cobrar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>
Partes relacionadas circulantes		
Afiliadas:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ 518	\$ 518
Accionistas	573 ^{a)}	573 ^{a)}
Total circulante	\$ <u>1,091</u>	\$ <u>1,091</u>

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

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 los ingresos y gastos por intereses de partes relacionadas fueron los siguientes:

	31 de marzo de 2024	2023
Intereses ganados:		
Fideicomiso CIB 2715	\$ -	\$ 23

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, la apertura de este centro comercial fue el 3 de abril de 2024. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las construcciones en proceso se integran como sigue:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Fideicomiso 3401 "Sendero Ensenada"	\$ <u>377,611</u>	\$ <u>317,730</u>

El 3 de abril de 2024 inició operaciones el centro comercial Plaza Sendero Ensenada con un porcentaje de ocupación de 95.02%. A partir de esa fecha las construcciones en proceso por \$377,611 fueron capitalizadas para formar parte de las propiedades de inversión.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2023	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de marzo de 2024
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,254,400	\$ -	\$ -	\$ 2,800	\$ 1,257,200
Sendero San Luis ^(a)	1,112,400	-	-	4,100	1,116,500
Sendero Juárez ^(a)	708,000	-	-	5,400	713,400
Sendero Las Tomes ^(a)	950,200	-	-	4,600	954,800
Sendero Ixtapaluca ^(a)	997,400	-	-	13,800	1,011,200
Sendero Escobedo ^(a)	780,100	-	-	44,800	824,900
Sendero Apodaca ^(a)	996,900	-	-	(1,000)	995,900
Sendero Periférico ^(a)	625,400	-	-	5,900	631,300
Sendero San Roque	151,000	-	-	700	151,700
Fideicomiso 2364	945,500	-	-	5,000	950,500
Fideicomiso 2368	975,200	-	-	-	975,200
Fideicomiso 2369	729,800	-	-	9,800	739,600
Fideicomiso 2370	1,276,500	-	-	25,100	1,301,600
Fideicomiso 2499	780,300	-	-	22,200	802,500
Fideicomiso 2629	690,300	-	-	12,600	702,900
Fideicomiso 2799	945,900	-	-	15,200	961,100
Fideicomiso 3271	942,500	-	-	(22,700)	919,800
Fideicomiso 3401	149,000	-	-	-	149,000
Terreno Reynosa ^(b)	255,100	-	-	-	255,100
Terreno Matamoros ^(c)	22,200	-	-	-	22,200
Terreno Santa Catarina ^(d)	35,500	-	-	-	35,500
Valor neto	\$ 15,323,600	\$ -	\$ -	\$ 148,300 ^(e)	\$ 15,471,900

(1) Los supuestos significativos utilizados al 31 de marzo de 2024 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 2022	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable	Al 31 de diciembre de 2023
Sendero Toluca ^(a)	\$ 1,168,800	\$ -	\$ -	\$ 85,600	\$ 1,254,400
Sendero San Luis ^(a)	1,048,800	-	-	63,600	1,112,400
Sendero Juárez ^(a)	657,600	-	-	50,400	708,000
Sendero Las Tómes ^(a)	885,800	-	-	64,400	950,200
Sendero Ixtapaluca ^(a)	927,600	-	-	69,800	997,400
Sendero Escobedo ^(a)	745,400	-	-	34,700	780,100
Sendero Apodaca ^(a)	920,400	-	-	76,500	996,900
Sendero Periférico ^(a)	596,600	-	-	28,800	625,400
Sendero San Roque	129,900	-	-	21,100	151,000
Fideicomiso 2364	896,000	-	-	49,500	945,500
Fideicomiso 2368	901,800	-	-	73,400	975,200
Fideicomiso 2369	676,600	-	-	53,200	729,800
Fideicomiso 2370	1,192,900	-	-	83,600	1,276,500
Fideicomiso 2499	731,400	-	-	48,900	780,300
Fideicomiso 2629	646,500	-	-	43,800	690,300
Fideicomiso 2799	874,500	-	-	71,400	945,900
Fideicomiso 3271	879,500	-	-	63,000	942,500
Fideicomiso 3401	146,200	-	-	2,800	149,000
Terreno Reynosa ^(b)	253,500	-	-	1,600	255,100
Terreno Matamoros ^(c)	22,700	-	-	(500)	22,200
Terreno Santa Catarina ^(d)	31,000	-	-	4,500	35,500
Valor neto	\$ 14,333,500	\$ -	\$ -	\$ 990,100 ⁽¹⁾	\$ 15,323,600

- a Con fecha 26 de febrero de 2015 la Compañía otorgó al Fideicomiso 2284, como parte de la garantía de emisión de los certificados bursátiles, los locales que forman parte de sus propiedades de inversión, así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los locales antes mencionados, el cual vence el 15 de febrero de 2035.
- b La Compañía 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.
- c La 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
- d La 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 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	<u>31 de marzo de</u> <u>2024</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Plazos vigentes menores a 1 año	\$ 756,738	\$ 1,104,080
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,305,738	1,431,538
Plazos vigentes mayores a 3 años	1,880,558	1,886,432

Nota 6 - Deuda:

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	<u>31 de marzo de</u> <u>2024</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
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)	\$ 2,236,140	\$ 2,280,183
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 insoluto de cada una de las disposiciones durante el periodo 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 TIE 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.	2,463,120	2,498,799
Total deuda	4,699,260	4,778,982
Porción de deuda circulante	(358,850)	(350,737)
Deuda no circulante	\$ 4,340,410	\$ 4,428,245

El 24 de febrero de 2015, las compañías AV Promotora, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V., Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V. y Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V., todas subsidiarias de AV e integrantes del Grupo Acosta Verde, celebraron un contrato para la constitución en forma conjunta de un Fideicomiso Irrevocable para la emisión de Certificados Bursátiles Fideicomiso (CBF) 2284, en el cual designaron como Fiduciario a Banco Invex, S. A. El 26 de febrero de 2015 se llevó a cabo la primera emisión de CBF's, identificada como "ACOSTCB15", por un importe de \$3,000,000, los cuales, a partir de su emisión devengarán intereses mensuales sobre el saldo insoluto del principal a la tasa de interés bruto anual del 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. La amortización del principal de los CBFs se realizará en su totalidad a la fecha de vencimiento, la cual es el 15 de febrero de 2035; sin perjuicio de lo anterior, la emisión contempla la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas a partir de la primera fecha de pago.

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

	<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 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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:

Certificados bursátiles

Los certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15) se encuentran garantizados por los 8 Centros Comerciales y se cuenta dentro de la estructura del mismo con un fondo de reserva de intereses suficiente para cubrir las necesidades de hasta 3 meses, además de que la estructura de flujos del mismo está diseñada para hacer frente a situaciones en las que el flujo de los ingresos sea insuficiente.

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

Banco Banorte

Al 31 de marzo de 2024 la Compañía presenta cumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda para los siguientes Créditos: Portafolio Banorte (CIB/2364 Los Mochis, CIB/2369 Chihuahua, CIB/2370 Tijuana, CIB/2368 Culiacán), y 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.

Los contratos de crédito establecen determinadas condiciones de hacer y no hacer, referentes a venta de activos, inversiones de capital, financiamientos adicionales y prepagos de deuda, así como la obligación de mantener algunos indicadores financieros específicos de manera mensual (razones de apalancamiento financiero y de cobertura de intereses), que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado, podría dar lugar al vencimiento anticipado del crédito.

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía ha cumplido con estas condiciones, excepto por lo que se menciona a continuación:

Al 31 de marzo de 2024, el CIB/3271 (Santa Catarina), tiene un crédito con Banco Banorte y uno de los indicadores financieros comprometidos está en incumplimiento, sin embargo, la Compañía cuenta con una dispensa otorgada por el Banco con vencimiento el 31 de diciembre de 2024.

Adicional, durante el trimestre se llevó a cabo cambios en la tabla de amortización. El 9 de febrero de 2024 se firmó dicho Convenio Modificatorio.

Al 31 de marzo de 2024, el CIB/2499 (Saltillo), tiene un crédito con Banco Banorte y uno de los indicadores financieros comprometidos estaba en incumplimiento, sin embargo, esto no será considerado causa de vencimiento anticipado puesto que las proyecciones financieras indican que dicho evento no subsistirá por un periodo mayor a 6 meses.

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 2023	\$ 2,480,055	\$ 149,400	\$ (2,498,799)	\$ (2,292,892)	\$ 12,709	\$ (2,149,527)
Pago de préstamos	-	-	34,297	44,574	-	78,871
Finjo del año	(67,775)	2,906	-	-	-	(64,869)
Variación en tipo de cambio	(29,029)	-	-	-	-	(29,029)
Otros cambios (a)	-	-	1,382	158	(689)	851
Saldo final al 31 de marzo de 2024	\$ 2,393,251	\$ 152,306	\$ (2,463,100)	\$ (2,248,160)	\$ 12,020	\$ (2,153,703)

	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	\$ (1,884,446)
Pago de préstamos	-	-	522,460	157,706	-	680,166
Finjo del año	(1,301,621)	(3,099)	-	-	-	(1,304,720)
Variación en tipo de cambio	367,618	-	-	-	-	367,618
Otros cambios (a)	-	-	(615)	561	(2,893)	(3,147)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	\$ 2,480,055	\$ 149,400	\$ (2,498,799)	\$ (2,292,892)	\$ 12,709	\$ (2,149,527)

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

La porción a largo plazo de la deuda al 31 de marzo de 2024 tiene los siguientes vencimientos:

2026	\$ 419,044
2027	866,871
2028 en adelante	<u>3,054,495</u>
	<u>\$ 4,340,410</u>

Nota 7 - Capital contable:

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Compañía no tuvo cambios en el capital social.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 21 de marzo de 2024, se discutió y aprobó el pago de dividendos por la cantidad de \$250,000, mismos que se pagaron en una sola exhibición el 4 de abril de 2024.

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 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

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

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

Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios \$8,560 y \$7,215, respectivamente, en efectivo.

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 periodos terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Al 1 de enero	\$ (1,823,062)	\$ (1,717,015)
Cargo a resultados	(50,199)	(106,160)
Crédito a otro resultado integral	-	113
Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023	\$ (1,873,261)	\$ (1,823,062)

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 31 de marzo de 2024, 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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 y 2023 es de 28% y 61%, respectivamente.

Nota 9 - Costos y gastos de operación:

Los costos y gastos de operación clasificados por su naturaleza, al 31 de marzo de 2024 y 2023 se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de marzo de	
	2024	2023
Gastos de operación:		
Gasto por beneficios a empleados	\$ 88,107	\$ 79,544
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	12,839	13,195
Arrendamientos	3,520	1,844
Depreciación y amortización	7,589	7,113
Proyectos de construcción	5,713	6,981
Mantenimiento	22,538	23,318
Gastos de oficina	2,859	1,909
Impuestos y derechos	45	59
Gastos varios	1,412	341
Gastos de personal	207	110
Gastos de viaje	1,523	539
Deterioro de cuentas por cobrar	716	1,233
Total	<u>\$ 147,068</u>	<u>\$ 136,186</u>

Nota 10 - Gastos e ingresos financieros:

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 los gastos e ingresos financieros se integran como sigue:

	1 de enero al 31 de marzo de	
	2024	2023
Gastos financieros:		
Gastos por intereses sobre deuda	\$ (131,557)	\$ (147,085)
Intereses pagados a personas morales	-	(1,366)
Instrumentos financieros	(18,873)	(2,565)
Warrants	-	(28,960)
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(5,281)	(5,053)
Pérdida cambiaria	(69,956)	(298,729)
Total de gastos financieros	<u>(225,667)</u>	<u>(483,758)</u>
Ingresos financieros:		
Intereses cobrados a partes relacionadas	-	23
Ingresos por rendimientos	10,921	38,752
Ingresos por rendimientos de bonos	28,062	4,070
Instrumentos financieros	-	121
Intereses por instrumentos financieros	21,874	21,187
Warrants	26,334	-
Utilidad cambiaria	40,927	94,498
Total de ingresos financieros	<u>128,118</u>	<u>158,651</u>
Gastos financieros, neto	<u>\$ (97,549)</u>	<u>\$ (325,107)</u>

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, la Compañía mantiene los siguientes activos monetarios:

	2024		2023	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	\$ 131,750	\$ 2,200,643	\$ 136,857	\$ 2,477,817
	<u>\$ 131,750</u>	<u>\$ 2,200,643</u>	<u>\$ 136,857</u>	<u>\$ 2,477,817</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 31 de marzo de 2024 y hasta el 23 de abril de 2024 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y excepto por lo que se menciona en la Nota 5 y 7 de estados financieros 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 PRIMER TRIMESTRE DEL 2024

San Pedro Garza García, México a 24 de abril del 2024 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. ("Acosta Verde", "AV" o "la Compañía") (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del primer trimestre de 2024 ("1T24").

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 un Área Bruta Rentable (ABR) de 442,453 m² distribuidos en 17 propiedades al cierre del 1T24, alcanzando una tasa de ocupación del 94.7%, 1.5 p.p. de incremento con respecto al 93.2% registrado en el mismo período del año anterior.
- Al 31 de marzo de 2024, la afluencia acumulada alcanzó aproximadamente 25.1 millones de visitantes durante el trimestre. La afluencia de los mismos centros comerciales en operación dentro del portafolio se ubicó en un 98% con respecto al mismo período en 2019.
- Al cierre del 1T24, se recibieron alrededor de 5.5 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, superando en un 2% la cifra registrada en el 1T23 de 5.4 millones de vehículos. El portafolio de las mismas plazas en operación, en cuanto a ingresos por estacionamiento, presentó un incremento de 4.3% en la afluencia vehicular en comparación con el 1T19.
- Durante el primer trimestre de 2024, el desempeño en la cobranza demostró una eficiencia del 99% en relación con la facturación trimestral.
- El desarrollo de Sendero Ensenada cuenta con un avance de obra cercano al 100%. La plaza inició operación la primera semana de abril de 2024, contando con una ocupación en ABR firmado de 95%
- En temas relevantes ASG, durante el primer trimestre de 2024, Acosta Verde se incorporó al Programa Acelerador de Empresas y Derechos Humanos de Pacto Global de Naciones Unidas.

Financieros

- Durante el 1T24, se observó un aumento del 11% en el NOI base flujo, ascendiendo a Ps. 330,571 en comparación a los Ps. 297,029 registrados en el 1T23. El margen de NOI para el 1T24 resultó en 89%.
- Registrando un crecimiento del 12% en comparación con el mismo periodo del año anterior, los ingresos por arrendamiento durante el primer trimestre del 2024 alcanzaron Ps. 357,590.
- En el 1T24, el EBITDA Operativo totalizó Ps. 242,525, mostrando un incremento del 17% en comparación con el mismo periodo del 2023. El margen de EBITDA operativo para el 1T24 resultó en 63%.

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 periodos 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 2023:

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 Contabilidad IFRS (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 2023, 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").
