

# Resultados Consolidados del Primer Trimestre

## 2022

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



## ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 2022

San Pedro Garza García, México a 26 de abril del 2022 – 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 2022 ("1T22").

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

- Durante el 1T22 el sector comercial continuó mejorando su desempeño, gracias a un mejor panorama por la disminución de casos positivos por COVID-19, lo que ha incentivado a la población a retomar sus actividades con mayor normalidad. El avance en la vacunación contra COVID-19 en México ha alcanzado una tasa de más del 61% de la población con esquema completo de vacunación, factor que también favoreció al sector comercial durante el primer trimestre. Gracias a esto, algunas marcas comerciales están retomando sus planes de expansión en el país.
- Acosta Verde continua en constante monitoreo de los decretos y publicaciones emitidas por las autoridades en cada ciudad donde se tiene participación para asegurar su correcto cumplimiento.
- Continuamos con nuestra campaña ¡Seguro vienes más!, con la cual reforzamos continuamente a través de medios de comunicación el protocolo de seguridad implementado para incentivar la visita a las Plazas Sendero bajo un entorno seguro. Asimismo, se revisa constantemente que los arrendatarios y colaboradores lleven a cabo con estricto cumplimiento las medidas establecidas en el protocolo y por las autoridades.
- Al cierre del 1T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando, siguiendo las restricciones de aforos de visitantes de acuerdo con las disposiciones oficiales emitidas por cada municipio y/o entidad federativa. Al 31 de marzo de 2022, las ciudades donde opera Plaza Sendero ya no cuentan con restricciones a giros comerciales o grupos vulnerables.
- Reforzando el compromiso con nuestros grupos de interés, durante el 1T22 las instalaciones de varias Plazas Sendero continuaron siendo sede de las brigadas de vacunación contra COVID-19. Sendero Mexicali, Sendero Culiacán, Sendero Santa Catarina, Sendero Los Mochis, Sendero Obregón y Sendero Escobedo recibieron miles de personas para la aplicación de más de 276,000 dosis de la vacuna durante el trimestre. Seguimos en constante comunicación con las autoridades locales y estatales para brindar todo nuestro apoyo en esta campaña.
- Acosta Verde reportó un total de 442,044 m<sup>2</sup> de ABR, compuesto por 17 propiedades al cierre del 1T22.
- Al finalizar el 1T22, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 91.5%, en comparación con 89.9% en el 1T21.
- Al 31 de marzo de 2022, la afluencia fue de aproximadamente 22.7 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio se ubicó al 89% respecto a la afluencia del

mismo trimestre del 2019, continuando con tendencia positiva en afluencia de visitantes en comparación con los trimestres anteriores.

- Al cierre del 1T22, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 4.9 millones de vehículos, 26% superior del 1T21 cuando se registraron 3.9 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas en operación tuvo una afluencia vehicular de 4.7 millones, 20% de incremento en comparación al 1T21 y 3% superior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el primer trimestre de 2022, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 98% en comparación con la facturación trimestral.

## Financieros

- El NOI<sup>1</sup> base flujo para el 1T22 alcanzó Ps. 241,999, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 190,029. El margen de NOI para el 1T22 fue de 85%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 1T22 fueron de Ps. 274,266 representando un incremento de 27% comparado con el 1T21.
- El EBITDA Operativo para el 1T22 alcanzó los Ps. 169,016 que representa un incremento de 14% al compararse con el mismo trimestre del 2021. El margen de EBITDA operativo del 1T22 fue 58%.

---

<sup>1</sup> En la información se está incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueño 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%. Adicional incluye el 100% del Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación.; la participación de AV es del 50%.

## Comentarios del Director General

¡Estimados Inversionistas, Bienvenidos!

Me es grato saludarles en este reporte de inicio de año. Durante el primer trimestre de 2022 en Grupo Acosta Verde seguimos creciendo, nos mantenemos enfocados en la preservación de la sólida liquidez de la compañía, fuertes en la operación de nuestros centros comerciales y optimistas en la recuperación económica de nuestra industria.

A continuación, les presento los principales indicadores y sus resultados del primer trimestre del 2022 comparado con el mismo periodo del 2021:

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 289.4 millones representando un incremento comparado con 2021 de 18%.
- El NOI alcanzó los MXN 242.0 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2021 de 27%.
- El EBITDA cerró en MXN 169.0 millones, 14% de incremento versus el mismo periodo en 2021.
- La afluencia de nuestros centros comerciales durante el 1T22 fue de 22.7 millones de visitantes, 31% mayor comparado con 2021. Importante de mencionar que observamos que en el mes de marzo varios de nuestros Senderos con una afluencia mayor a lo que tuvimos en Marzo 2019. Vemos una tendencia creciente y sostenida en cuanto a nuestros visitantes que confían en Sendero, en comparación contra el 1T19 la afluencia a la fecha se ubica al 89%.
- Nuestra ocupación, de mismas plazas en operación, supera el 92.5% recuperando una gran parte de la desocupación de la pandemia y al mismo tiempo, recuperando las 4 tiendas que FAMSA desocupó al final del 4T21. Esto habla del apetito de nuestros socios comerciales en seguir creciendo y teniendo a Sendero como su principal opción de crecimiento.

Los resultados presentados en este reporte reflejan el trabajo diario de nuestro equipo, buscando mantener el buen desempeño financiero y operativo en el que ustedes depositaron confianza. Continuamos enfocados en optimizar los recursos y en la búsqueda constante de hacer crecer el patrimonio del grupo.

Adicional, nos da gusto mencionar que próximamente estaremos realizando la publicación de nuestro segundo informe anual de sostenibilidad, en el cual compartimos con todos nuestros grupos de interés, el desempeño de Acosta Verde en temas Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ASG) correspondiente a 2021. Estamos comprometidos con la adopción de mejores prácticas ASG con las cuales continuemos incrementando el valor de la Compañía en beneficio de nuestros socios, inversionistas, colaboradores y con nuestra comunidad.

Asimismo, seguimos brindando total apoyo a las autoridades de salud, para proporcionar las instalaciones de varias Plazas Sendero como sede de vacunación COVID, habiéndose aplicado más de 276,000 dosis durante este trimestre.

¡Vamos en el camino adecuado, nuestros clientes siguen creciendo con nuestra marca Sendero, por lo que nos mantenemos enfocados y esforzándonos en continuar por el Sendero de crecimiento sustentable!

Agradeciendo su confianza y apoyo.

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 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.

## 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 1T22 y 1T21, respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

<b>Métricas Financieras<sup>2</sup></b> (Miles de pesos)	1T22	1T21	Var. %
NOI	241,999	190,029	27%
Margen NOI	85%	86%	(1 p.p.)
EBITDA Operativo	169,016	147,882	14%
Margen EBITDA Operativo	58%	58%	(0 p.p.)
Deuda Financiera	5,713,400	5,878,052	(3%)
LTV	15%	17%	(2 p.p.)

<b>Estado de Resultados</b> (Miles de pesos)	1T22	1T21	Var. %
Ingresos Totales	289,402	245,218	18%
Gastos de Operación	(140,571)	(116,116)	21%
Utilidad (pérdida) de Operación	293,503	286,364	2%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	149,303	131,564	13%
Margen de Operación	52%	54%	(2 p.p.)
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	97,053	280,101	(65%)

### Indicadores Operativos

<b>Indicadores Operativos</b>	1T22	1T21	Var. %
Número de Propiedades en Operación <sup>3</sup>	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup> <sup>4</sup>	442,044	442,008	0%
Tasa de Ocupación (%)	91.5%	89.9%	1.6 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	22.7	17.3	31%
Renta Promedio Portafolio Estabilizado por m <sup>2</sup>	292	279	5%

<sup>2</sup> 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.

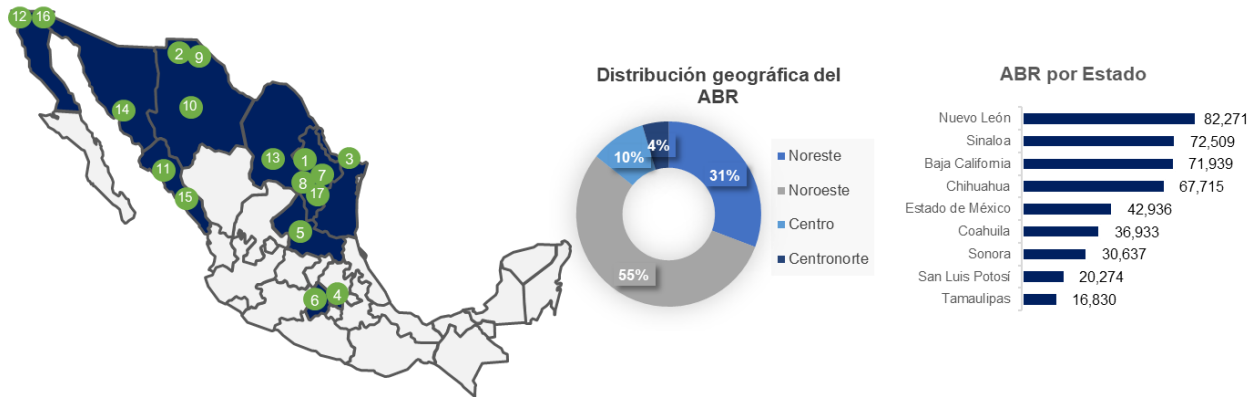
<sup>3</sup> Adicionalmente, AV tiene un desarrollo, actualmente en pausa, en Ensenada en Baja California y administra cuatro centros comerciales para terceros

<sup>4</sup> Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

## Portafolio en Operación

### Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 1T22, el portafolio de Acosta Verde se conforma de 17 centros comerciales comunitarios (community centers) localizados en nueve estados, principalmente en la región norte y centro de la República Mexicana. Al término del 1T22, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 91.5%. La ocupación promedio del portafolio es de 91.5% al 31 de marzo de 2022, considerando mismas plazas en operación la ocupación es de 92.5%.



<p><b>1. SENDERO ESCOBEDO</b> Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m2 Ocupación: 96%</p>	<p><b>2. SENDERO LAS TORRES</b> Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m2 Ocupación: 100%</p>	<p><b>3. SENDERO PERIFÉRICO</b> Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m2 Ocupación: 86%</p>	<p><b>4. SENDERO IXTAPALUCA</b> Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m2 Ocupación: 98%</p>	<p><b>5. SENDERO SAN LUIS</b> SLP, SLP. ABR: 17,773 m2 Ocupación: 97%</p>
<p><b>6. SENDERO TOLUCA</b> Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m2 Ocupación: 96%</p>	<p><b>7. SENDERO SAN ROQUE</b> Juárez, N.L. ABR: 6,026 m2 Ocupación: 96%</p>	<p><b>8. SENDERO APODACA</b> Apodaca N.L. ABR: 26,355 m2 Ocupación: 97%</p>	<p><b>9. SENDERO JUÁREZ</b> Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m2 Ocupación: 96%</p>	<p><b>10. SENDERO CHIHUAHUA</b> Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m2 Ocupación: 88%</p>
<p><b>11. SENDERO LOS MOCHIS</b> Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m2 Ocupación: 90%</p>	<p><b>12. SENDERO TIJUANA</b> Tijuana, BC. ABR: 39,203 m2 Ocupación: 100%</p>	<p><b>13. SENDERO SUR</b> Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m2 Ocupación: 88%</p>	<p><b>14. SENDERO OBREGÓN</b> Cajeme, Son. ABR: 30,637 m2 Ocupación: 82%</p>	<p><b>15. SENDERO CULIACÁN</b> Culiacán, Sin. ABR: 38,068 m2 Ocupación: 90%</p>
<p><b>16. SENDERO MEXICALI</b> Mexicali, BC. ABR: 32,737 m2 Ocupación: 91%</p>	<p><b>17. SENDERO SANTA CATARINA</b> Santa Catarina N.L. ABR: 34,413 m2 Ocupación: 80%</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 442,044 m2, con una ocupación total de 91.5% del ABR al cierre del 1T22. En este trimestre el portafolio total registró un total de 22.7 millones de visitantes.

Para facilitar el análisis, dividimos el portafolio en dos grupos: “portafolio estabilizado”, formado por centros comerciales con una antigüedad promedio de 16.1 años, con altos niveles de ocupación y sus ingresos ya estabilizados; adicionalmente cuenta con ocho espacios comerciales comprados en 2017, cuyos locales se encuentran en algunos de los centros comerciales estabilizados. Un segundo grupo denominado “portafolio en estabilización” formado por centros comerciales con una antigüedad promedio de 4.2 años; en esta categoría, se encuentran los centros comerciales que abrieron a partir del 2016 y que aún tienen un gran potencial de crecimiento, incluyendo Sendero Santa Catarina, inaugurado en marzo de 2021.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de marzo de 2022.

Portafolio en Operación <sup>5</sup>	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m2)	Ocupación	Anclas
<b>Propiedades Estabilizadas</b>						
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	96%	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	86%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	96%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	96%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	96%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	97%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas <sup>6</sup>		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	91%	
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>				<b>170,261</b>	<b>96%</b>	
<b>Propiedades en Estabilización</b>						
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	88%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	90%	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	88%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	82%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,068	90%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC	2018	32,737	91%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,413	80%	Merco, Cinépolis
<b>Total Portafolio en Estabilización</b>				<b>271,783</b>	<b>89%</b>	
<b>Total Portafolio en Operación</b>				<b>442,044</b>	<b>92%</b>	

<sup>5</sup> 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%.

<sup>6</sup> Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.



## Portafolio en Operación

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. En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros del portafolio en base flujo de efectivo al 31 de marzo de 2022:

<b>Ingresos Totales <sup>7</sup></b> (En miles de pesos)	<b>1T22</b>	<b>1T21</b>	<b>Var. %</b>
Sendero Escobedo	14,093	9,582	47%
Sendero Las Torres	21,671	17,754	22%
Sendero Periférico	13,253	13,304	(0%)
Sendero Ixtapaluca	19,009	10,729	77%
Sendero San Luis	21,452	13,908	54%
Sendero Toluca	25,248	17,582	44%
Sendero San Roque	1,747	1,088	61%
Sendero Apodaca	21,659	18,367	18%
Sendero Juárez	13,735	10,190	35%
F2715 Subanclas	2,449	12,066	(80%)
<b>Portafolio Estabilizado</b>	<b>154,316</b>	<b>124,570</b>	<b>24%</b>
Sendero Chihuahua	13,094	9,886	32%
Sendero Los Mochis	16,429	13,684	20%
Sendero Tijuana	27,855	23,140	20%
Sendero Sur	14,727	11,775	25%
Sendero Obregón	11,471	9,382	22%
Sendero Culiacán	18,021	15,002	20%
Sendero Mexicali	16,941	14,357	18%
Sendero Santa Catarina	10,430	271	3748%
<b>Portafolio en Estabilización</b>	<b>128,970</b>	<b>97,498</b>	<b>32%</b>
<b>Total Portafolio en Operación</b>	<b>283,286</b>	<b>222,068</b>	<b>28%</b>

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

<b>Detalle de Ingresos <sup>7</sup></b> (En miles de pesos.)	<b>1T22</b>	<b>1T21</b>	<b>Var. %</b>
Renta Base	235,824	181,460	30%
Renta Variable	21,446	13,864	55%
Áreas comunes	20,919	15,588	34%
Derechos de Arrendamiento	5,097	11,156	(54%)
<b>Ingreso Total</b>	<b>283,286</b>	<b>222,068</b>	<b>28%</b>

<sup>7</sup> La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total.

La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75., Mexicali 100% y Santa Catarina 40%.

Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La participación de AV es del 50%.

<b>NOI <sup>8</sup></b>	<b>1T22</b>	<b>1T21</b>	<b>Var. %</b>
(En miles de pesos)			
Sendero Escobedo	12,623	8,483	49%
Sendero Las Torres	20,063	16,379	22%
Sendero Periférico	12,421	12,562	(1%)
Sendero Ixtapaluca	17,588	9,708	81%
Sendero San Luis	19,842	12,635	57%
Sendero Toluca	23,116	16,101	44%
Sendero San Roque	955	372	157%
Sendero Apodaca	15,347	12,572	22%
Sendero Juárez	11,849	8,338	42%
F2715 Subanclas	1,324	11,887	(89%)
<b>Portafolio Estabilizado</b>	<b>135,127</b>	<b>109,037</b>	<b>24%</b>
Margen Operativo	88%	88%	
Sendero Chihuahua	10,514	7,247	45%
Sendero Los Mochis	13,850	11,472	21%
Sendero Tijuana	26,250	21,367	23%
Sendero Sur	12,134	9,411	29%
Sendero Obregón	8,647	7,006	23%
Sendero Culiacán	14,296	12,427	15%
Sendero Mexicali	14,254	12,499	14%
Sendero Santa Catarina	6,928	(435)	1692%
<b>Portafolio en Estabilización</b>	<b>106,872</b>	<b>80,992</b>	<b>32%</b>
Margen Operativo	83%	83%	
<b>Total Portafolio en Operación</b>	<b>241,999</b>	<b>190,029</b>	<b>27%</b>
Margen Operativo	85%	86%	

<sup>8</sup> La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total.

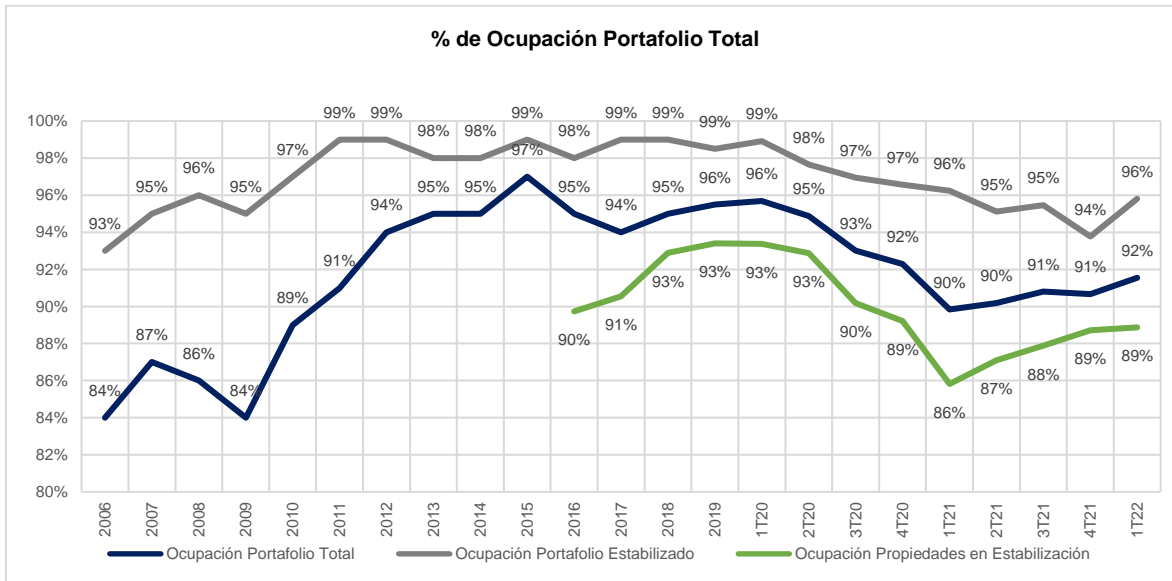
La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75., Mexicali 100% y Santa Catarina 40%.

Adicional incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La participación de AV es del 50%.

## Ocupación

Al cierre del 1T22, la tasa de ocupación del portafolio total fue de 91.5%, en comparación con 89.9% en 1T21. Mismas plazas en operación, al cierre del 1T22, tuvieron un porcentaje de ocupación del 92.5%.

La tasa de ocupación del portafolio estabilizado al cierre del 1T22 fue 95.8%, en comparación con 96.2% al cierre del mismo periodo del 2021. Al cierre de 1T22 la ocupación del portafolio en estabilización fue de 88.9%.



## Características Contratos de Arrendamiento










Plaza Sendero cuenta con un modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado, enfocados 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 1T22, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,687 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 315 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
Entretenimiento	16%	22%
Alimentos y Bebidas	16%	10%
Ropa y Calzado	15%	11%
Departamental	11%	20%
Especializados	10%	7%
Accesorios	5%	2%
Telefonía	4%	2%
Autoservicio	4%	13%
Bancos	3%	2%
Deportes	2%	1%
Mueblería	2%	3%
Otros	12%	7%

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

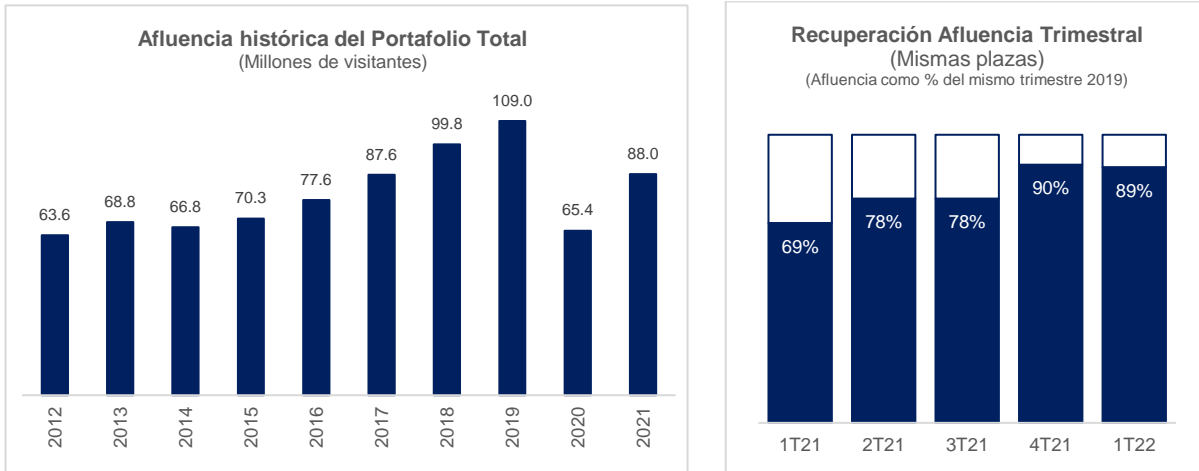
Distribución por ABR			
Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m2)	% del ABR total
 cinépolis	16	67,933	17.0%
 Casa Ley	5	33,686	8.4%
 Coppel	15	21,899	5.5%
 Suburbia	3	19,029	4.8%
 Woolworth	9	17,497	4.4%
 merco	2	11,408	2.9%
 Promoda	4	7,179	1.8%
 Parisina	9	6,480	1.6%
 ULTRA	5	6,200	1.6%
 S-Mart	1	4,906	1.2%
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>196,218</b>	<b>49.1%</b>

### Afluencia de visitantes

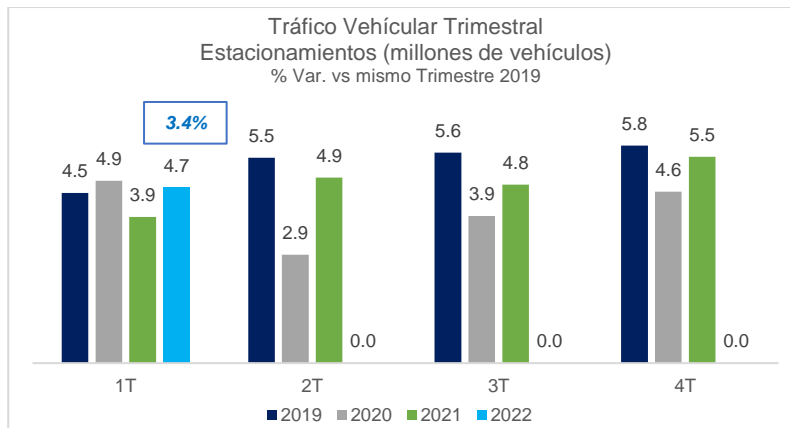
En los últimos trimestres se ha presentado una notable mejoría en la afluencia de visitantes, principalmente derivado de factores como: (i) implementación del protocolo de seguridad de Plaza Sendero, que brinda confianza a los visitantes, (ii) reactivación del comercio e (iii) importante avance en la vacunación contra COVID-19 en México.

Al cierre del 1T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando, siguiendo las restricciones de aforos de visitantes de acuerdo con las disposiciones oficiales emitidas por cada municipio y/o entidad federativa. Al cierre del trimestre no existen restricciones a grupos vulnerables o giros comerciales en las ciudades donde opera Plaza Sendero.

Durante el 1T22, el portafolio total registró un total de 22.7 millones de visitantes (considerando mismas plazas en operación la afluencia fue de 22.0 millones de visitantes). La afluencia trimestral del portafolio total fue 31% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2021 y se ubicó al 89% respecto del mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).



La afluencia de vehículos del estacionamiento del portafolio al cierre de 1T22 fue de 4.9 millones de vehículos, con 26% de incremento respecto al 1T21. El portafolio de mismas plazas en operación tuvo una afluencia vehicular de 4.7 millones, 20% de incremento en comparación al 1T21 y 3% superior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.



### Ingreso por Renta Base

La renta base mensual promedio contratada por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas fue de \$292 pesos en el 1T22, lo que representa un incremento de 5% en comparación con 1T21.

### Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 1T22, se renovaron 13,897 m<sup>2</sup> del ABR en el portafolio, equivalente a 85 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 1T22 fue de 8.6%, tomando como base para la comparación, 14,994 m<sup>2</sup> 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 2022. Como se puede observar en la siguiente tabla, el mayor porcentaje del ABR vence a largo plazo (2027 y años posteriores).

Año	Número de Contratos que Vencen	ABR de Contratos que Vencen (m2)	% de ABR que Expira	Renta Fija que Vence	% Renta Fija que Vence
2022	452	46,961	12%	17,028,448	20%
2023	331	65,576	16%	16,166,292	19%
2024	577	58,271	15%	20,963,010	24%
2025	122	20,433	5%	5,580,070	6%
2026	55	32,688	8%	4,879,931	6%
2027 y posterior	150	175,645	44%	21,513,454	25%

### Portafolio en Desarrollo

A la fecha del presente reporte, la construcción de Sendero Ensenada en Baja California continúa detenida.

Adicionalmente al desarrollo de centros comerciales, continuamos en la búsqueda de buenas 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 construcción en Baja California, la cual está basada en estimados y expectativas. 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 en Baja California. Como se mencionó anteriormente, a la fecha no se encuentra en la fase de desarrollo. Sendero Ensenada tiene una ubicación privilegiada en Ensenada, ubicado en Libramiento Sur en la intersección con la calle Mariano Márquez en el municipio de Ensenada.

Una vez que la Compañía desarrolle Sendero Ensenada, tendrá presencia en las 3 ciudades más importantes del Estado, considerando las aperturas previas de Sendero Tijuana y Sendero Mexicali.

## ASG

Durante el primer trimestre de 2022 concluimos la primera etapa de nuestro proceso de adopción de las recomendaciones del *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). El TCFD brinda una serie de recomendaciones aplicables a todas las organizaciones, a través de las cuales se pueda brindar información útil a los inversionistas, con respecto a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima. En esta etapa realizamos un análisis de brechas para comprender mejor la situación actual de la Compañía con respecto a dichas recomendaciones y con base este análisis, trazar un plan de trabajo sobre el cual maduremos nuestra divulgación de información y gestión de nuestro gobierno corporativo en temas relacionados con el impacto que Acosta Verde pudiera tener derivado del cambio climático.

En continuidad con el compromiso social que tenemos con nuestros grupos de interés, seguimos brindando a las autoridades, las instalaciones de las Plazas Sendero para que sean sedes de la vacunación contra COVID-19. Durante el primer trimestre de 2022, se han aplicado más de 276,000 dosis, beneficiando a miles de personas en nuestra comunidad.

Próximamente estaremos publicando nuestro segundo Informe Anual de Sostenibilidad, en el cual comunicamos nuestros resultados de temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), correspondientes al ejercicio 2021, utilizando los estándares internacionales GRI, SASB y TCFD. El reporte podrá ser consultado en nuestro sitio web en la sección de ASG.

Nuestro sitio web: <https://www.grupoav.com/>

## 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 2022 y al 31 de diciembre 2021  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021	Var. %
<b>Activo</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,307,265	\$ 3,554,467	(7%)
Cuentas por cobrar	26,036	29,341	(11%)
Partes relacionadas	5,020	4,830	4%
Otras cuentas por cobrar	2,775	3,180	(13%)
Pagos anticipados	20,005	1,348	1384%
Incentivos a arrendatarios por devengar	39,306	45,557	(14%)
Impuestos por recuperar	173,669	166,502	4%
Depósitos en garantía	-	-	-
Inventario de terrenos	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
<b>Total activo circulante</b>	<b>3,574,076</b>	<b>3,805,225</b>	<b>(6%)</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Construcciones en proceso	49,852	49,852	0%
Propiedades de inversión	13,846,700	13,702,500	1%
Inmuebles y equipo, neto	115,399	116,593	(1%)
Efectivo restringido	137,839	133,865	3%
Incentivos a arrendatarios por devengar	62,511	68,726	(9%)
Depósitos en garantía	114,624	23,449	389%
Activos intangibles	5,484	3,862	42%
Activo por derecho de uso	133,215	134,927	(1%)
Instrumentos financieros derivados	95,302	62,689	52%
Inversiones en negocios conjuntos	191,871	193,617	(1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	26,476	20,320	30%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>14,779,273</b>	<b>14,510,400</b>	<b>2%</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$ 18,353,349</b>	<b>\$ 18,315,625</b>	<b>0%</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Deuda circulante	\$ 286,523	\$ 260,093	10%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	235,813	232,500	1%
Pasivo por arrendamiento	17,183	17,780	(3%)
Partes relacionadas	-	6,440	(100%)
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuestos a la utilidad	18,804	30,309	(38%)
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>558,323</b>	<b>547,122</b>	<b>2%</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Deuda no circulante	5,343,160	5,417,919	(1%)
Partes relacionadas	-	-	-
Pasivo por arrendamiento no circulante	145,341	144,214	1%
Ingresos diferidos no circulante	30,056	28,944	4%
Instrumentos financieros derivados	42,367	42,725	(1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,689,540	1,678,370	1%
Beneficios a los empleados	3,903	4,119	(5%)
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>7,254,367</b>	<b>7,316,291</b>	<b>(1%)</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 7,812,690</b>	<b>\$ 7,863,413</b>	<b>(1%)</b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%
Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas	3,468,286	3,418,014	1%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,094)	(2,094)	0%
<b>Total participación controladora</b>	<b>9,314,756</b>	<b>9,264,484</b>	<b>1%</b>
Participación no controladora	1,225,903	1,187,728	3%
<b>Total capital contable</b>	<b>\$ 10,540,659</b>	<b>\$ 10,452,212</b>	<b>1%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 18,353,349</b>	<b>\$ 18,315,625</b>	<b>0%</b>



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

### **Efectivo**

El efectivo al 31 de marzo de 2022 ascendió a Ps. 3,307,265 un decremento de 7% o Ps. 247,202 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021.

### **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar al cierre de marzo 2022 son Ps. 26,036 un decremento en 11% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 explicado por recuperación de cartera vencida. Al cierre de marzo de 2022 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de \$20,107.

### **Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)**

Al cierre de marzo 2022 se tiene una cuenta por Ps. 39,306 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 14% respecto al cierre de diciembre 2021. 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 2022 tienen un saldo de Ps. 49,852, sin variación con respecto al cierre al 31 de diciembre de 2021. Refiere a la inversión realizada en Plaza Sendero Ensenada que por el momento su construcción continua en pausa desde 2020.

### **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión que al cierre de marzo 2022 tienen un valor de Ps. 13,846,700 presentando un incremento en 1% o Ps. 144,200 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021. 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 2022 ascendió a Ps. 558,323 con lo que tuvo un incremento de 2% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 26,430 de deuda circulante, incremento en Ps. 3,313 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento en Ps. 17,945 en partes relacionadas e impuestos a la utilidad.

### **Pasivo no circulante**

El pasivo no circulante al 31 de marzo de 2022 ascendió a Ps. 7,254,367, con lo que tuvo un decremento en Ps. 61,924 o 1% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021 explicado principalmente por efecto neto entre deuda bancaria e impuestos a la utilidad diferidos.

### **Capital contable**

El capital total al 31 de marzo de 2022 fue de Ps. 10,540,659 en comparación con el capital total de Ps. 10,452,212 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 1% explicado por 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 estabilizados, 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 2022 y 2021  
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	<b>Tres meses terminados el 31 de marzo de</b>		<b>Var. %</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	\$ 274,266	\$ 215,478	27%
Venta de propiedades	-	-	-
Servicios de administración	15,136	29,740	(49%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>289,402</b>	<b>245,218</b>	<b>18%</b>
Gastos de operación	(140,571)	(116,116)	21%
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-
Valuación de propiedades de inversión	144,200	154,800	(7%)
Otros ingresos (gastos), neto	472	2,462	(81%)
<b>(Pérdida) utilidad de operación</b>	<b>\$ 293,503</b>	<b>\$ 286,364</b>	<b>2%</b>
Ingresos financieros	65,604	108,570	(40%)
Gastos financieros	(236,491)	(57,799)	309%
	<b>(170,887)</b>	<b>50,771</b>	<b>(437%)</b>
Deterioro en inversión de asociadas	-	-	-
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	(1,745)	4,585	(138%)
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$ 120,871</b>	<b>\$ 341,720</b>	<b>(65%)</b>
Impuestos a la utilidad	(23,818)	(61,619)	(61%)
<b>(Pérdida) utilidad neta del periodo</b>	<b>\$ 97,053</b>	<b>\$ 280,101</b>	<b>(65%)</b>
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	-	-	-
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>\$ 97,053</b>	<b>\$ 280,101</b>	<b>(65%)</b>
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	\$ 50,272	\$ 225,091	
Participación no controladora	46,781	55,010	
	<b>\$ 97,053</b>	<b>\$ 280,101</b>	

## 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 2022 contra al periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021*

### Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 289,402 representando un incremento comparado con 2021 de 18%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 fueron de Ps. 274,266 en comparación con los Ps. 215,478 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2021, lo cual representa un incremento en 27%.

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 2022 y al 31 de marzo de 2021:

<b>Detalle de Ingresos por Arrendamiento</b> (miles de pesos)		
<b>Centro Comercial</b>	<b>1T22</b>	<b>1T21</b>
Sendero Escobedo	13,554	12,295
Sendero Las Torres	19,010	16,787
Sendero Periférico	14,256	12,825
Sendero Ixtapaluca	18,333	13,844
Sendero San Luis	21,025	12,198
Sendero Toluca	23,777	17,606
Sendero San Roque	1,754	1,120
Sendero Juárez	13,524	11,450
Sendero Apodaca	23,046	17,516
Sendero Chihuahua	12,569	10,709
Sendero Los Mochis	15,428	13,948
Sendero Tijuana	28,770	23,383
Sendero Sur	13,843	12,553
Sendero Obregón	11,095	9,899
Sendero Culiacán	17,888	14,593
Sendero Mexicali	16,472	14,612
Sendero Santa Catarina	9,922	140
<b>Total</b>	<b>274,266</b>	<b>215,478</b>

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 15,136, 49% menores al mismo periodo en 2021 derivado de una reorganización corporativa que tiene un efecto neto en ingresos y gastos.

**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 2022 fueron de Ps. 140,571 en comparación con los Ps. 116,116 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2021, lo cual representa un incremento en 21%.

**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 2022 fue de Ps. 144,200 en comparación con los Ps. 154,800 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2021 representando un decremento en 7%.

**Otros ingresos (gastos), neto**

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 472 en comparación con el ingreso por Ps. 2,462 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2021, explicado principalmente por ingresos de penas por cancelación de contratos en 2021.

**Gastos financieros, neto**

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. (170,887) por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022, en comparación con un ingreso de Ps. 50,771 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una variación explicada por perdida cambiaria en 2022.

**Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas**

La utilidad (pérdida) por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2022 fue de Ps. (1,745) en comparación con los Ps. 4,585 registrados al cierre del 1T21. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 5 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 2022 fueron de Ps. (23,818) en comparación con los Ps. (61,619) registrados por el periodo concluido el 31 de marzo de 2021, lo que representa un decremento en 61% atribuibles a impuesto diferido (ISR).

**Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo**

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2022 fue de Ps. 97,053 en comparación con los Ps. 280,101 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una variación en 67%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios de descritos anteriormente

## Flujos de Efectivo - Método Indirecto

**Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**  
 Integrales Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto  
 Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021  
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo de		Var. %
	2022	2021	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ 97,053	\$ 280,101	(65%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	6,964	7,160	(3%)
Deterioro de clientes	1,342	(220)	(710%)
Impuestos a la utilidad	23,818	61,619	(61%)
Disminución (Incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	(144,200)	(154,800)	(7%)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	1,745	(4,585)	(138%)
Beneficios a empleados	(216)	-	-
Efectos de fusión	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros	(32,971)	(59,428)	(45%)
Intereses a favor	(8,274)	(6,674)	24%
Intereses y comisiones a cargo	120,758	116,570	4%
<b>Subtotal</b>	<b>66,019</b>	<b>239,743</b>	<b>(72%)</b>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	1,962	13,271	(85%)
Otras cuentas por cobrar	355	(909)	(139%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	12,467	(20,259)	(162%)
Partes relacionadas	(6,631)	(202)	3183%
Pagos anticipados	(18,656)	(10,699)	74%
Impuestos por recuperar	5,784	(19,565)	(130%)
Depósitos en garantía	(91,175)	(314)	28937%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	4,477	19,474	(77%)
Impuestos a la utilidad	(43,260)	(5,727)	655%
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>(68,658)</b>	<b>214,813</b>	<b>(132%)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	(501,382)	(100%)
Intereses y rendimientos cobrados	8,272	27,309	(70%)
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	-	7,013	(100%)
Venta de propiedades de inversión	-	1,025	(100%)
Construcciones en proceso	-	494,683	(100%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(4,864)	(170)	2761%
Venta de inversiones en asociadas e inversión en subsidiarias	-	-	-
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>3,408</b>	<b>28,478</b>	<b>(88%)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Aportaciones de participación no controladora	-	-	-
Distribución de utilidades a los fideicomitentes-fideicomisarios	(8,606)	(7,715)	12%
Préstamos recibidos de instituciones financieras	-	6,700	(100%)
Pago de préstamos bancarios	(16,350)	(9,284)	76%
Pago de otros préstamos	(1,098)	(956)	15%
Pago de certificados bursátiles	(33,014)	(38,057)	(13%)
Intereses y comisiones pagadas	(114,036)	(129,393)	(12%)
Pago de préstamos de partes relacionadas	-	-	-
Pago de intereses a partes relacionadas	-	-	-
Pagos de capital por arrendamientos	(4,141)	427	(1070%)
Prima instrumentos financieros derivados	-	(2,190)	(100%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	(733)	(8,479)	(91%)
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	-	-	-
Disminución de Capital Social	-	-	-
Efectivo restringido	(3,974)	(9,107)	(56%)
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento</b>	<b>(181,952)</b>	<b>(198,054)</b>	<b>(8%)</b>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(247,202)	45,237	
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,554,467	3,301,792	
Proveniente de fusión	-	-	
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 3,307,265</b>	<b>\$ 3,347,029</b>	<b>(1%)</b>
Actividades de financiamiento que no requirieron uso de efectivo:			
Devolución en especie a fideicomitentes-fideicomisarios	\$ -	\$ -	

## Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

### Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (Utilidad (Pérdida) de operación) al cierre del 31 de marzo 2022 y al 31 de marzo 2021.

Cifras en miles de pesos	1T22	1T21	%Var.
Utilidad de Operación	293,503	286,364	2%
Revaluación de Propiedades	(144,200)	(154,800)	7%
Depreciaciones y Amortizaciones	6,964	7,160	(3%)
<b>EBITDA</b>	<b>156,267</b>	<b>138,724</b>	<b>13%</b>
Otros ingresos y gastos <sup>1</sup>	(472)	(2,462)	81%
F2715 Subclases <sup>2</sup>	3,130	7,208	(57%)
Gastos no recurrentes y otros <sup>3</sup>	10,091	4,410	129%
<b>EBITDA Operativo</b>	<b>169,016</b>	<b>147,882</b>	<b>14%</b>
<b>Margen de EBITDA</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	-

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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%

<sup>3</sup> Incluye reconocimiento del gasto de arrendamiento IFR 16, reconocimiento de licencias corporativas, indemnización y gastos no recurrentes

### Conciliación NOI

La Compañía calcula NOI con base en flujo de efectivo, a continuación, se muestra la conciliación del NOI contable al NOI en base a flujo de efectivo al cierre del 31 de marzo 2022 y al 31 de marzo 2021.

Cifras en miles de pesos	1T22	1T21	%Var.
Ingresos Contables	274,266	215,438	27%
CIB/2715 Contable <sup>1</sup>	3,277	7,409	(56%)
Predial	(5,162)	(3,861)	34%
Servicios de mantenimientos	(22,877)	(18,021)	27%
<b>NOI Contable</b>	<b>249,504</b>	<b>200,965</b>	<b>24%</b>
Arrendamiento del Terreno <sup>2</sup>	(3,909)	(3,692)	6%
Gasto de Administración <sup>3</sup>	(8,552)	(6,339)	35%
Ajuste Flujo vs Devengado <sup>4</sup>	16	9,240	(100%)
Ajuste Amort. Incentivos a Arrendatarios <sup>5</sup>	12,467	(20,259)	(162%)
Ajuste CXC e Incobrables	(7,527)	10,114	(174%)
<b>NOI Base Flujo de Efectivo</b>	<b>241,999</b>	<b>190,029</b>	<b>27%</b>

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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

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

<sup>5</sup> 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<sup>9</sup>

Acosta Verde cerró el 1T22 con una deuda total de Ps. 5,713,400 y un LTV de 15%.

<b>Análisis de deuda</b> (En miles de pesos)	1T22	1T21	Var. %
Deuda Total <sup>1</sup>	5,713,400	5,878,052	(3%)
Deuda Neta Total <sup>1</sup>	2,147,661	2,374,039	(10%)
Deuda Neta Proporcional	1,288,909	1,505,026	(14%)
Loan to Value	15%	17%	(2 p.p.)

<sup>1</sup> 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 86% está en dólares).

<b>Deuda Corporativa</b> (En Miles de pesos)	Fecha de Vencimiento	Saldo Actual <sup>1</sup>	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional <sup>2</sup>
AcostCB15 <sup>2</sup>	feb-35	2,554,533	8.0%	-	100%	2,554,533
Sendero Chihuahua	jul-31	319,365	TIIE 28	2.50%	57%	181,719
Sendero Los Mochis	ago-31	372,995	TIIE 28	2.50%	57%	212,234
Sendero Tijuana	feb-33	431,618	TIIE 28	2.50%	76%	326,303
Sendero Sur	ago-34	387,236	TIIE 28	2.50%	76%	292,751
Sendero Obregón	sep-34	288,352	TIIE 28	2.50%	76%	217,994
Sendero Culiacán	may-32	436,695	TIIE 28	2.50%	75%	328,831
Sendero Mexicali	abr-25	390,636	TIIE 28	2.25%	100%	390,636
Sendero Santa Catarina	dic-26	411,342	TIIE 28	2.25%	40%	164,537
F2715 Subanclas	oct-27	109,675	TIIE 28	2.50%	100%	109,675
<b>Total Deuda Corporativa</b>		<b>5,702,447</b>				<b>4,779,213</b>

<sup>1</sup> Incluye Intereses provisionales al 31 de marzo de 2022.

<sup>2</sup> AcostCB15 contempla el Portafolio Estabilizado (con excepción de Sendero San Roque y los Locales en el F2715 Subanclas)

<sup>9</sup> 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%. Adicional incluye la deuda del Fideicomiso 2715. Deuda que no consolida en AV pero correspondiente 100% a AV aun y cuando AV tiene una participación del 50%. En los números de Deuda Proporcional, excluye la participación de minoritarios.



## Conferencia Telefónica

Acosta Verde lo invita a participar en la conferencia telefónica de resultados del primer trimestre 2022.

Fecha: miércoles 27 de abril de 2022

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

México: +1 201-689-8263

U.S.A. & Canada (Toll Free): +1 877-407-0792

International: +1 201-689-8263

Webcast: [https://viaid.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1541743&tp\\_key=89ebe7028a](https://viaid.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1541743&tp_key=89ebe7028a)

### Presentando:

Jesus Adrián Acosta Castellanos – Director General

Edgar Maldonado de los Reyes – Director de Administración y Finanzas

Hernán Treviño de Vega – Director Jurídico y de Operaciones

## Relación con Inversionistas

### Edgar Maldonado de los Reyes

[inversionistas@grupoav.com](mailto:inversionistas@grupoav.com)

+52 (81)1001 9800

## Glosario de Términos y Definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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