

# Resultados Consolidados del Tercer Trimestre

## 2022

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



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

San Pedro Garza García, México a 26 de octubre 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 tercer trimestre de 2022 ("3T22").

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

- Los principales indicadores operativos de Acosta Verde continúan mostrando recuperación durante el tercer trimestre del año. La operación de las Plazas Sendero avanza paulatinamente hacia cifras prepandemia, gracias a la disminución de casos positivos por COVID-19, mayores tasas de vacunación, la reactivación económica y recuperación en el índice de confianza del consumidor en México.
- El avance en la vacunación contra COVID-19 en México se ha estabilizado en los últimos meses en una tasa del 62% de la población con esquema completo de vacunación. La tasa de población que al menos ha recibido su primera dosis se ha incrementado en el último trimestre del 70 al 75%, gracias al inicio de vacunación a nuevos grupos de población (12 a 17 y 5 a 11 años).
- 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. Asimismo, se revisa constantemente que los arrendatarios y colaboradores lleven a cabo con estricto cumplimiento las medidas establecidas en el protocolo.
- Al cierre del 3T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal. Al 30 de septiembre de 2022, las ciudades donde opera Plaza Sendero ya no cuentan con restricciones a giros comerciales o grupos vulnerables.
- En compromiso con la comunidad donde Plaza Sendero opera, continuamos poniendo a disposición de las autoridades locales, las instalaciones de los centros comerciales para ser sedes de las campañas de vacunación contra COVID-19. Durante el tercer trimestre tres plazas albergaron campañas de vacunación, dirigidas principalmente para la población de 5 a 11 años, beneficiando a más de 17,000 menores de nuestras comunidades.
- Durante el mes de septiembre Acosta Verde celebró el vigésimo aniversario de la creación del concepto Plaza Sendero, por lo que durante el cuarto trimestre se realizarán diversas actividades conmemorativas para celebrar el aniversario y agradecer la preferencia de los visitantes.
- Acosta Verde reportó un total de 442,044 m<sup>2</sup> de ABR, compuesto por 17 propiedades al cierre del 3T22.
- Al finalizar el 3T22, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.7%, en comparación con 90.8% en el 3T21.

- Al 30 de septiembre de 2022, la afluencia fue de aproximadamente 24.0 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 86% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019.
- Al cierre del 3T22, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 5.9 millones de vehículos, 19% superior al 3T21 cuando se registraron 5.0 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 8% menor a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el tercer trimestre de 2022, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.

## Financieros

- El NOI<sup>1</sup> base flujo para el 3T22 alcanzó Ps. 273,339, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 228,588. El margen de NOI para el 3T22 fue de 87%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 3T22 fueron de Ps. 299,670 representando un incremento de 21% comparado con el 3T21.
- El EBITDA Operativo para el 3T22 alcanzó los Ps. 228,794 que representa un incremento de 24% al compararse con el mismo trimestre del 2021. El EBITDA Operativo acumulado por los nueve meses del 2022 es de Ps. 600,319, presentando un incremento del 13% contra los 9M21. El margen de EBITDA operativo del 3T22 fue 70%.

---

<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

A nuestros inversionistas:

Reciban un cordial y fraternal saludo, con gusto compartimos que el pasado 30 de septiembre la compañía cumplió su segundo aniversario de ser empresa pública cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores. Adicional, en septiembre, Acosta Verde celebra el vigésimo aniversario de la creación del concepto Sendero. Es un honor ser parte de esta trayectoria que comenzó en 1970 y ha ido evolucionando desde entonces.

A continuación, les presento los resultados del 3T22 de Acosta Verde y su comparativa con 2021:

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 319.6 millones representando un incremento comparado con 2021 de 21%. El resultado acumulado en 2022 fue de MXN 907.7 millones aumentando un 13% respecto al mismo periodo de 2021.
- El NOI alcanzó los MXN 273.3 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2021 de 20%. El NOI por los 9M22 cerró en MXN 781.4 millones, siendo 18% mayor a lo presentado en el mismo periodo del 2021.
- El EBITDA cerró en MXN 228.8 millones, 24% de incremento contra el mismo periodo en 2021. Al cierre de septiembre 2022 se tuvo un EBITDA de MXN 600.3 millones, un incremento de 13% comparado con los 9M21.
- La afluencia durante el 3T22 fue de 24.0 millones de visitantes, 11% mayor comparado con 2021. Para el periodo de nueve meses, considerando mismas plazas en operación los visitantes incrementaron 16% comparando 2022 vs 2021, lo que representa 71.0 millones de visitantes.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 92.7%, 1.9 p.p. por encima de la ocupación del mismo periodo del 2021.

Durante el tercer trimestre, nuestras plazas tuvieron diferentes eventos que permitieron atraer una afluencia importante por mencionar algunos eventos: talleres de verano, centros de vacunación infantil y de COVID, "Ofertón Sendero" y eventos masivos con el talento de "Bely y Beto", entre otros.

Acosta Verde siempre se ha caracterizado por ser una compañía con un enfoque de ofrecer un modelo de negocio sostenible como lo dicta nuestra visión. A través de nuestras acciones de sostenibilidad y reconociendo las grandes iniciativas en materia de sostenibilidad a nivel mundial, firmamos nuestra participación en el Pacto Global para seguir apoyando a los Diez Principios establecidos por Naciones Unidas en temas de derechos humanos, derechos laborales, medio ambiente y lucha contra la corrupción. En base a este compromiso también estamos enfocados en promover y colaborar para el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 del Pacto Global.

Durante este trimestre hemos dedicado esfuerzos para robustecer nuestras políticas ESG, estableciendo lineamientos para temas de medioambiente, seguridad y salud del colaborador y ética para proveedores. Además, hemos realizado capacitación en materia de derechos humanos para el personal de seguridad en todas las Plazas Sendero, en búsqueda de asegurar que en todos los niveles se lleven a cabo buenas prácticas de gobierno corporativo. En material social, continuamos colaborando con las autoridades locales, para que las Plazas Sendero sigan siendo sedes de las brigadas de vacunación contra COVID-19.

Continuamos progresando en la creación y mantenimiento del valor económico de la compañía y cuidando la eficiencia y calidad de nuestro capital humano ya que creemos que solo así nuestro crecimiento será rentable y sostenible tanto para nuestra sociedad como para ustedes nuestros inversionistas. Quiero agradecer a todos los colaboradores e inversionistas por ser parte de Sendero y nuestras celebraciones.

¡Gracias por confiar en Acosta Verde!

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 3T22 y 3T21, y 9M22 y 9M21 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

<b>Métricas Financieras<sup>2</sup></b> (Miles de pesos)	<b>3T22</b>	<b>3T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M22</b>	<b>9M21</b>	<b>Var. %</b>
NOI	273,339	228,588	20%	781,386	659,940	18%
Margen NOI	87%	86%	1 p.p.	86%	86%	0 p.p.
EBITDA Operativo	228,794	184,561	24%	600,319	530,424	13%
Margen EBITDA Operativo	70%	67%	3 p.p.	65%	65%	0 p.p.
Deuda Financiera	5,596,639	5,799,499	(3%)	5,596,639	5,799,499	(3%)
LTV	13%	16%	(3 p.p.)	13%	16%	(3 p.p.)

<b>Estado de Resultados</b> (Miles de pesos)	<b>3T22</b>	<b>3T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M22</b>	<b>9M21</b>	<b>Var. %</b>
Ingresos Totales	319,608	264,770	21%	907,742	804,099	13%
Gastos de Operación	(104,224)	(96,877)	8%	(350,312)	(301,681)	16%
Utilidad (pérdida) de Operación	394,817	235,692	68%	990,809	761,350	30%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	216,717	171,092	27%	559,409	501,350	12%
Margen de Operación	68%	65%	3 p.p.	62%	62%	0 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	281,229	167,237	68%	555,113	442,998	25%

### Indicadores Operativos

<b>Indicadores Operativos</b>	<b>3T22</b>	<b>3T21</b>	<b>Var. %</b>
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 (%)	92.7%	90.8%	1.9 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	24.0	21.6	10.7%

<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

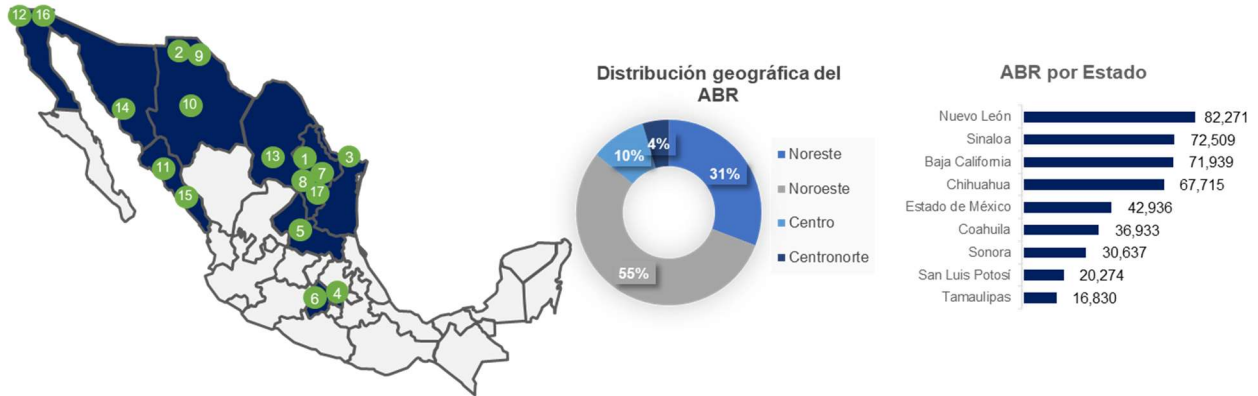
<sup>4</sup> Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.



## Portafolio en Operación

### Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 3T22, el portafolio de Acosta Verde se conforma de 17 centros comerciales (community centers) localizados en nueve estados, principalmente en la región norte y centro de la República Mexicana. Al término del 3T22, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 92.7%.



<p><b>1. SENDERO ESCOBEDO</b> Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m<sup>2</sup> Ocupación: 98%</p>	<p><b>2. SENDERO LAS TORRES</b> Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m<sup>2</sup> Ocupación: 100%</p>	<p><b>3. SENDERO PERIFÉRICO</b> Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m<sup>2</sup> Ocupación: 100%</p>	<p><b>4. SENDERO IXTAPALUCA</b> Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m<sup>2</sup> Ocupación: 99%</p>	<p><b>5. SENDERO SAN LUIS</b> SLP, SLP. ABR: 17,773 m<sup>2</sup> Ocupación: 98%</p>
<p><b>6. SENDERO TOLUCA</b> Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m<sup>2</sup> Ocupación: 97%</p>	<p><b>7. SENDERO SAN ROQUE</b> Juárez, N.L. ABR: 6,026 m<sup>2</sup> Ocupación: 93%</p>	<p><b>8. SENDERO APODACA</b> Apodaca N.L. ABR: 26,355 m<sup>2</sup> Ocupación: 96%</p>	<p><b>9. SENDERO JUÁREZ</b> Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m<sup>2</sup> Ocupación: 97%</p>	<p><b>10. SENDERO CHIHUAHUA</b> Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m<sup>2</sup> Ocupación: 90%</p>
<p><b>11. SENDERO LOS MOCHIS</b> Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m<sup>2</sup> Ocupación: 92%</p>	<p><b>12. SENDERO TIJUANA</b> Tijuana, BC. ABR: 39,203 m<sup>2</sup> Ocupación: 100%</p>	<p><b>13. SENDERO SUR</b> Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m<sup>2</sup> Ocupación: 89%</p>	<p><b>14. SENDERO OBREGÓN</b> Cajeme, Son. ABR: 30,637 m<sup>2</sup> Ocupación: 82%</p>	<p><b>15. SENDERO CULIACÁN</b> Culiacán, Sin. ABR: 38,068 m<sup>2</sup> Ocupación: 90%</p>
<p><b>16. SENDERO MEXICALI</b> Mexicali, BC. ABR: 32,737 m<sup>2</sup> Ocupación: 91%</p>	<p><b>17. SENDERO SANTA CATARINA</b> Santa Catarina N.L. ABR: 34,413 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, con una ocupación total de 92.7% del ABR al cierre del 3T22. En este trimestre el portafolio total registró un total de 24.0 millones de visitantes.

Para facilitar el análisis, dividimos el portafolio en dos grupos: “portafolio estabilizado”, formado por centros comerciales 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 un potencial de crecimiento en ocupación, incluyendo Sendero Santa Catarina, inaugurado en marzo de 2021.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de septiembre de 2022.

Portafolio en Operación <sup>5</sup>	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	Ocupación	Anclas
<b>Propiedades Estabilizadas</b>						
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	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	93%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	96%	Soriana, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	100%	Casa Ley, Cinépolis
F2715 Subanclas <sup>6</sup>		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>				<b>209,464</b>	<b>98%</b>	
<b>Propiedades en Estabilización</b>						
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	90%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	92%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	89%	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>232,580</b>	<b>88%</b>	
<b>Total Portafolio en Operación</b>				<b>442,044</b>	<b>93%</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 30 de septiembre de 2022:

<b>Ingresos Totales <sup>7</sup></b> (En miles de pesos)	<b>3T22</b>	<b>3T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M22</b>	<b>9M21</b>	<b>Var. %</b>
Sendero Escobedo	17,446	12,909	35%	46,442	36,730	26%
Sendero Las Torres	21,535	19,628	10%	63,539	55,756	14%
Sendero Periférico	13,441	13,107	3%	47,840	39,496	21%
Sendero Ixtapaluca	20,428	18,600	10%	59,248	50,810	17%
Sendero San Luis	22,906	20,530	12%	67,720	55,214	23%
Sendero Toluca	27,309	24,590	11%	78,181	67,778	15%
Sendero San Roque	2,336	1,763	33%	5,780	4,701	23%
Sendero Apodaca	25,048	20,886	20%	70,464	64,599	9%
Sendero Juárez	15,292	12,561	22%	43,116	36,459	18%
Sendero Tijuana	31,698	28,227	12%	89,083	79,722	12%
F2715 Subanclas	6,956	1,963	254%	16,199	19,718	(18%)
<b>Portafolio Estabilizado</b>	<b>204,396</b>	<b>174,764</b>	<b>17%</b>	<b>587,612</b>	<b>510,985</b>	<b>15%</b>
Sendero Chihuahua	14,858	12,415	20%	41,908	33,753	24%
Sendero Los Mochis	18,460	14,711	25%	52,396	43,244	21%
Sendero Sur	15,195	13,188	15%	44,209	37,726	17%
Sendero Obregón	12,350	10,396	19%	35,577	30,408	17%
Sendero Culiacán	19,141	15,526	23%	55,582	46,593	19%
Sendero Mexicali	19,171	17,054	12%	54,281	48,403	12%
Sendero Santa Catarina	10,583	8,049	31%	32,296	16,916	91%
<b>Portafolio en Estabilización</b>	<b>109,758</b>	<b>91,339</b>	<b>20%</b>	<b>316,249</b>	<b>257,043</b>	<b>23%</b>
<b>Total Portafolio en Operación</b>	<b>314,153</b>	<b>266,102</b>	<b>18%</b>	<b>903,861</b>	<b>768,028</b>	<b>18%</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>3T22</b>	<b>3T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M22</b>	<b>9M21</b>	<b>Var. %</b>
Renta Base	256,153	227,102	13%	738,829	638,449	16%
Renta Variable	24,586	13,906	77%	64,133	48,188	33%
Áreas comunes	28,611	21,627	32%	76,071	63,039	21%
Derechos de Arrendamiento	4,804	3,467	39%	24,828	18,351	35%
<b>Ingreso Total</b>	<b>314,153</b>	<b>266,102</b>	<b>18%</b>	<b>903,861</b>	<b>768,028</b>	<b>18%</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> (En miles de pesos)	<b>3T22</b>	<b>3T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M22</b>	<b>9M21</b>	<b>Var. %</b>
Sendero Escobedo	15,847	11,479	38%	41,930	32,800	28%
Sendero Las Torres	20,034	18,251	10%	58,909	51,797	14%
Sendero Periférico	11,830	12,247	(3%)	44,040	37,159	19%
Sendero Ixtapaluca	18,917	17,192	10%	54,805	46,822	17%
Sendero San Luis	21,223	19,017	12%	62,770	50,874	23%
Sendero Toluca	25,244	22,618	12%	71,845	62,304	15%
Sendero San Roque	1,542	989	56%	3,391	2,440	39%
Sendero Apodaca	18,208	14,701	24%	51,274	46,248	11%
Sendero Juárez	13,586	10,552	29%	37,634	30,467	24%
Sendero Tijuana	29,831	26,616	12%	83,846	74,507	13%
F2715 Subanclas	6,745	1,697	297%	14,619	19,008	(23%)
<b>Portafolio Estabilizado</b>	<b>183,008</b>	<b>155,359</b>	<b>18%</b>	<b>525,064</b>	<b>454,425</b>	<b>16%</b>
Margen Operativo	90%	89%		89%	89%	
Sendero Chihuahua	12,333	9,815	26%	34,256	25,637	34%
Sendero Los Mochis	16,096	12,397	30%	45,078	36,476	24%
Sendero Sur	12,782	10,918	17%	36,619	30,687	19%
Sendero Obregón	9,706	7,883	23%	27,518	22,934	20%
Sendero Culiacán	15,456	12,662	22%	44,468	38,194	16%
Sendero Mexicali	16,515	14,733	12%	46,305	41,946	10%
Sendero Santa Catarina	7,443	4,822	54%	22,077	9,641	129%
<b>Portafolio en Estabilización</b>	<b>90,332</b>	<b>73,229</b>	<b>23%</b>	<b>256,322</b>	<b>205,514</b>	<b>25%</b>
Margen Operativo	82%	80%		81%	80%	
<b>Total Portafolio en Operación</b>	<b>273,339</b>	<b>228,588</b>	<b>20%</b>	<b>781,386</b>	<b>659,940</b>	<b>18%</b>
Margen Operativo	87%	86%		86%	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.

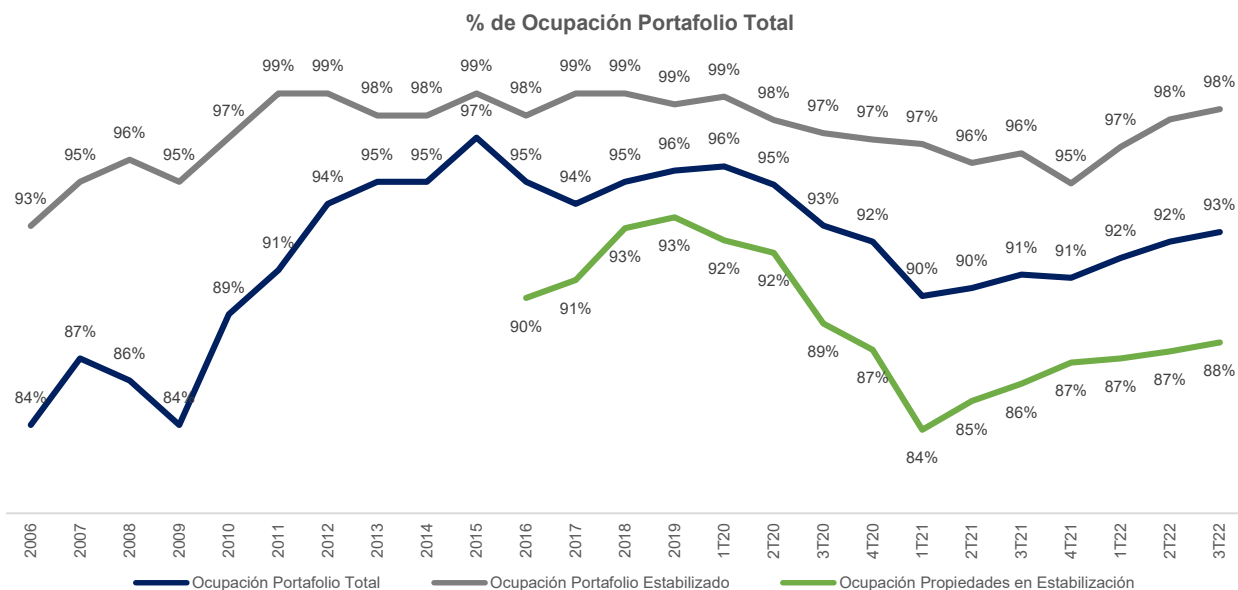
La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75., Mexicali 100% y Santa Catarina 40%.

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 3T22, la tasa de ocupación del portafolio total fue de 92.7%, en comparación con 90.8% en 3T21.

La tasa de ocupación del portafolio estabilizado al cierre del 3T22 fue 98.3%, en comparación con 96.3% al cierre del mismo periodo del 2021. Al cierre de 3T22 la ocupación del portafolio en estabilización fue de 87.7%.



## 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 3T22, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,732 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 368 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	16%	11%
Departamental	11%	20%
Especializados	10%	7%
Accesorios	5%	2%
Telefonía	4%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Deportes	2%	1%
Mueblería	2%	3%
Otros	11%	8%

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	16.6%
 Casa Ley	5	33,686	8.2%
 Coppel	16	24,400	6.0%
 Suburbia	3	19,029	4.6%
 Woolworth	9	17,497	4.3%
 merco	2	11,408	2.8%
 ULTRA	6	7,216	1.8%
 Promoda	4	7,179	1.8%
 Parisina	8	5,719	1.4%
 Cuidado con el Perro	4	5,616	1.4%
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>199,683</b>	<b>48.7%</b>

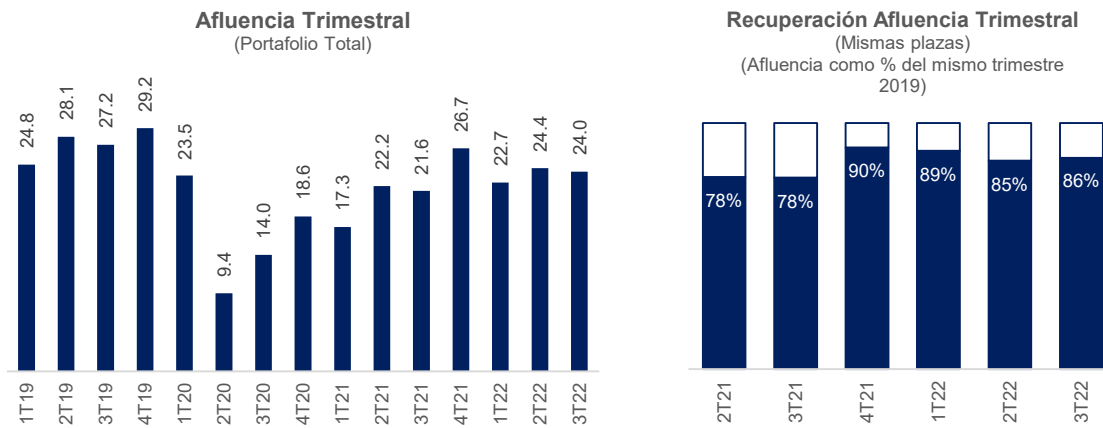
### Afluencia de visitantes

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.

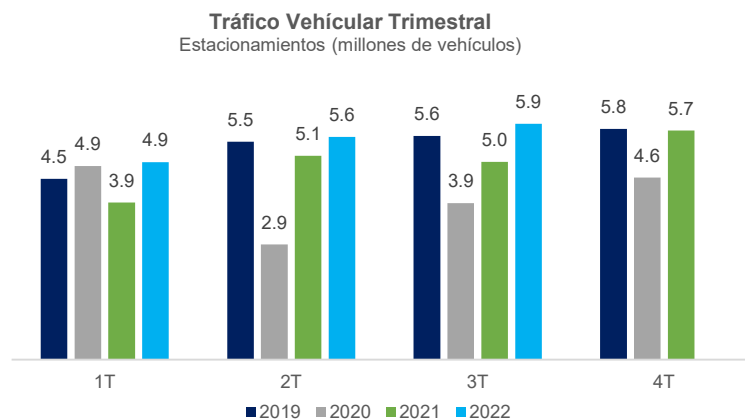
Al cierre del 3T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal y no existen restricciones de acceso a grupos vulnerables o de operación de giros comerciales. Acosta Verde continúa monitoreando las disposiciones oficiales emitidas por cada municipio y/o entidad federativa.

Durante el 3T22, el portafolio total registró un total de 24.0 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 10.7% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2021 y se ubicó al 86% respecto del mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).

Para el período de nueve meses, mismas plazas en operación registraron 71.0 millones de visitantes, un aumento del 16% en comparación con el mismo período de 2021.



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 3T22 fue de 5.9 millones de vehículos, con 19% de incremento respecto al 3T21 (solo considera los centros comerciales de portafolio que cuentan con cobro de estacionamiento). El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo un tráfico vehicular 8% menor a lo registrado en el mismo trimestre del 2019.



La afluencia de vehículos de estacionamiento acumulada a septiembre 2022 incrementó 17% contra el año anterior alcanzando los 16.4 millones de vehículos.



## Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 3T22, se renovaron 21,317 m<sup>2</sup> del ABR en el portafolio, equivalente a 173 contratos de arrendamiento. Por el periodo de nueve meses, se renovaron 44,030 m<sup>2</sup> del ABR en el portafolio, equivalente a 342 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 3T22 fue de 9.8%, tomando como base para la comparación, 22,582 m<sup>2</sup> sustituidos y renovados durante el trimestre. Por los nueve meses acumulados el Lease Spread fue de 9.0%, tomando como base 53,461 m<sup>2</sup> sustituidos y renovados.

## Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 30 de septiembre de 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	190	21,904	5%	7,470,614	8%
2023	346	66,617	16%	17,401,528	19%
2024	560	59,488	15%	21,662,306	24%
2025	417	44,167	11%	15,922,883	17%
2026	54	32,163	8%	5,087,950	6%
2027 y posterior	165	185,631	45%	23,845,999	26%

## 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 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. Como se mencionó anteriormente, a la fecha no se encuentra en la fase de desarrollo. Sendero Ensenada tiene una ubicación privilegiada, 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

Acosta Verde siempre se ha caracterizado por ser una compañía con un enfoque en ofrecer un modelo de negocio sostenible, como lo dicta nuestra visión.

La Compañía busca que sus acciones aporten a las principales iniciativas en materia de sostenibilidad, por lo que firmamos nuestra carta compromiso para participar en el Pacto Mundial, la cual es la principal iniciativa de sostenibilidad empresarial en el mundo. El Pacto Mundial invita a las empresas y organizaciones a que alineen sus estrategias y operaciones con Diez Principios universales sobre derechos humanos, normas laborales, medioambiente y lucha contra la corrupción, así como a promover y colaborar para el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030.

Durante este trimestre también hemos dedicado esfuerzos para robustecer nuestras políticas ESG, estableciendo lineamientos para temas de medioambiente, seguridad y salud del colaborador y ética para proveedores.

Con el objetivo de llevar a cabo buenas prácticas de gobierno corporativo en todas nuestras operaciones y en cumplimiento de nuestra política de derechos humanos, llevamos a cabo capacitación sobre este tema para el personal de seguridad en todas las Plazas Sendero.

En el ámbito social, continuamos colaborando con las autoridades locales y estatales, para que las Plazas Sendero sigan siendo sedes de las brigadas de vacunación contra COVID-19. Durante este trimestre recibimos las campañas de vacunación dirigidas al grupo de 5 a 11 años, beneficiando a más de 17,000 menores de nuestras comunidades.

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

## Estados Financieros

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

**Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**  
Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera  
Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021	Var. %
<b>Activo</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,496,186	\$ 3,554,467	(2%)
Cuentas por cobrar	24,711	29,341	(16%)
Partes relacionadas	5,104	4,830	6%
Otras cuentas por cobrar	2,094	3,180	(34%)
Pagos anticipados	8,358	1,348	520%
Incentivos a arrendatarios por devengar	26,790	45,557	(41%)
Impuestos por recuperar	215,817	166,502	30%
Inventario de terrenos	-	-	-
<b>Total activo circulante</b>	<b>3,779,060</b>	<b>3,805,225</b>	<b>(1%)</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Construcciones en proceso	49,852	49,852	0%
Propiedades de inversión	14,133,900	13,702,500	3%
Inmuebles y equipo, neto	112,369	116,593	(4%)
Efectivo restringido	153,280	133,865	15%
Incentivos a arrendatarios por devengar	51,705	68,726	(25%)
Depósitos en garantía	24,346	23,449	4%
Activos intangibles	5,242	3,862	36%
Activo por derecho de uso	131,169	134,927	(3%)
Instrumentos financieros derivados	127,145	62,689	103%
Inversiones en negocios conjuntos	193,053	193,617	(0%)
Impuestos a la utilidad diferidos	29,200	20,320	44%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>15,011,261</b>	<b>14,510,400</b>	<b>3%</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$ 18,790,321</b>	<b>\$ 18,315,625</b>	<b>3%</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Deuda circulante	\$ 291,371	\$ 260,093	12%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	228,797	232,500	(2%)
Pasivo por arrendamiento	17,591	17,780	(1%)
Partes relacionadas	-	6,440	(100%)
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuestos a la utilidad	80,311	30,309	165%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>618,070</b>	<b>547,122</b>	<b>13%</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Deuda no circulante	5,226,509	5,417,919	(4%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	147,460	144,214	2%
Ingresos diferidos no circulante	37,515	28,944	30%
Instrumentos financieros derivados	42,302	42,725	(1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,726,410	1,678,370	3%
Beneficios a los empleados	3,706	4,119	(10%)
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>7,183,902</b>	<b>7,316,291</b>	<b>(2%)</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 7,801,972</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	3,856,661	3,418,014	13%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,094)	(2,094)	0%
<b>Total participación controladora</b>	<b>9,703,131</b>	<b>9,264,484</b>	<b>5%</b>
Participación no controladora	1,285,218	1,187,728	8%
<b>Total capital contable</b>	<b>\$ 10,988,349</b>	<b>\$ 10,452,212</b>	<b>5%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 18,790,321</b>	<b>\$ 18,315,625</b>	<b>3%</b>

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

### **Efectivo**

El efectivo al 30 de septiembre de 2022 ascendió a Ps. 3,496,186 un decremento de 2% o Ps. 58,281 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021.

### **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar al cierre de septiembre 2022 son Ps. 24,711 un decremento en 16% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 explicado por recuperación de cartera vencida. Al cierre de septiembre de 2022 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 17,919.

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

Al cierre de septiembre 2022 se tiene una cuenta por Ps. 26,790 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 41% 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 septiembre 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 continúa en pausa desde 2020.

### **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión que al cierre de septiembre 2022 tienen un valor de Ps. 14,133,900 presentando un incremento en 3% o Ps. 431,400 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 30 de septiembre de 2022 ascendió a Ps. 618,070 con lo que tuvo un incremento de 13% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 31,278 de deuda circulante, disminución en Ps. 3,703 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 43,562 en partes relacionadas e impuestos a la utilidad.

### **Pasivo no circulante**

El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2022 ascendió a Ps. 7,183,902 con lo que tuvo un decremento en Ps. 132,389 o 2% 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 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 10,988,349 en comparación con el capital total de Ps. 10,452,212 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 5% 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 construidos antes del 2010, consiste en una comisión pagada por arrendatarios por programas de mejora y renovaciones), (IV) comisión por administración, y (V) comisión por gestión de activos (consiste en una comisión pagada por un condominio por los servicios de seguridad, mantenimiento de áreas comunes, limpieza entre otros).

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

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

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

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

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

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

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



**Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales**  
 Por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021  
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de septiembre de			Nueve meses terminados el 30 de septiembre de		
	2022	2021	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	299,670	247,065	21%	856,513	712,136	20%
Venta de Propiedades	-	-	-	-	15,000	(100%)
Servicios de administración	19,938	17,705	13%	51,229	76,963	(33%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>319,608</b>	<b>264,770</b>	<b>21%</b>	<b>907,742</b>	<b>804,099</b>	<b>13%</b>
Gastos de operación	(104,224)	(96,877)	8%	(350,312)	(301,681)	16%
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-	-	(8,800)	(100%)
Valuación de propiedades de inversión	178,100	64,600	176%	431,400	260,000	66%
Otros ingresos (gastos), neto	1,333	3,199	(58%)	1,979	7,732	(74%)
<b>(Pérdida) utilidad de operación</b>	<b>394,817</b>	<b>235,692</b>	<b>68%</b>	<b>990,809</b>	<b>761,350</b>	<b>30%</b>
Ingresos financieros	170,669	98,208	74%	404,431	302,548	34%
Gastos financieros	(223,522)	(118,530)	89%	(722,272)	(476,362)	52%
	(52,853)	(20,322)	160%	(317,841)	(173,814)	83%
Deterioro en inversión de asociadas	-	-	-	-	-	-
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	(277)	(8,533)	(97%)	1,615	(1,581)	(202%)
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>341,687</b>	<b>206,837</b>	<b>65%</b>	<b>674,583</b>	<b>585,955</b>	<b>15%</b>
Impuestos a la utilidad	(60,458)	(39,600)	53%	(119,470)	(142,957)	(16%)
<b>(Pérdida) utilidad neta del periodo</b>	<b>281,229</b>	<b>167,237</b>	<b>68%</b>	<b>555,113</b>	<b>442,998</b>	<b>25%</b>
Otras partidas del resultado integral	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>281,229</b>	<b>167,237</b>	<b>68%</b>	<b>555,113</b>	<b>442,998</b>	<b>25%</b>
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	244,376	145,742		438,647	350,512	
Participación no controladora	36,853	21,495		116,466	92,486	
	281,229	167,237		555,113	442,998	

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

*Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2022 contra el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2021*

### Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 319,608 representando un incremento comparado con 2021 de 21%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 299,670 en comparación con los Ps. 247,065 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2021, lo cual representa un incremento en 21%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021:

<b>Detalle de Ingresos por Arrendamiento</b> (miles de pesos)		
<b>Centro Comercial</b>	<b>3T22</b>	<b>3T21</b>
Sendero Escobedo	14,193	12,495
Sendero Las Torres	20,744	17,831
Sendero Periférico	14,349	12,853
Sendero Ixtapaluca	19,838	16,193
Sendero San Luis	23,002	19,728
Sendero Toluca	26,151	21,719
Sendero San Roque	2,408	1,745
Sendero Juárez	15,099	11,691
Sendero Apodaca	26,416	20,403
Sendero Chihuahua	13,784	10,885
Sendero Los Mochis	17,743	12,865
Sendero Tijuana	31,135	26,647
Sendero Sur	14,975	12,917
Sendero Obregón	11,864	9,703
Sendero Culiacán	18,871	15,594
Sendero Mexicali	18,627	14,917
Sendero Santa Catarina	10,471	8,879
<b>Total</b>	<b>299,670</b>	<b>247,065</b>

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 19,938, 13% mayores al mismo periodo en 2021.

#### **Costo de venta y gastos de la operación**

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 104,224 en comparación con los Ps. 96,877 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2021, 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 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 178,100 en comparación con los Ps. 64,600 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2021 representando un incremento en 176%.

#### **Otros ingresos (gastos), neto**

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 1,333 en comparación con el ingreso por Ps. 3,199 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2021, explicado principalmente por ingresos de penalizaciones por cancelación de contratos en 2021.

#### **Gastos financieros, neto**

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 52,853 por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022, en comparación con un gasto de Ps. 20,322 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 160%.

### Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La pérdida por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. (277) en comparación con los Ps. (8,533) registrados al cierre del 3T21. 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 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 60,458 en comparación con los Ps. 39,600 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2021, lo que representa un incremento en 53% por impuestos diferidos.

### Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 281,229 en comparación con los Ps. 167,237 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 68%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios de descritos anteriormente.

*Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022 contra el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021*

### Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 907,742 representando un incremento comparado con 2021 de 13%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 856,513 en comparación con los Ps. 712,136 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, lo cual representa un incremento en 20%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021:

<b>Detalle de Ingresos por Arrendamiento</b> (miles de pesos)		
<b>Centro Comercial</b>	<b>9M22</b>	<b>9M21</b>
Sendero Escobedo	42,071	38,124
Sendero Las Torres	58,972	51,922
Sendero Periférico	42,291	38,111
Sendero Ixtapaluca	56,790	50,789
Sendero San Luis	67,693	53,212
Sendero Toluca	74,972	57,408
Sendero San Roque	6,002	4,658
Sendero Juárez	42,486	32,725
Sendero Apodaca	73,018	58,870
Sendero Chihuahua	39,072	32,486
Sendero Los Mochis	49,009	40,475
Sendero Tijuana	89,532	77,139
Sendero Sur	42,616	38,114
Sendero Obregón	34,148	29,868
Sendero Culiacán	54,559	45,040
Sendero Mexicali	52,520	45,961
Sendero Santa Catarina	30,762	17,234
<b>Total</b>	<b>856,513</b>	<b>712,136</b>

Durante 2021 se realizó una venta de propiedades referente a un excedente de terreno en Saltillo, Coahuila por Ps. 15,000

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 51,229, 33% 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 350,312 en comparación con los Ps. 301,681 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, lo cual representa un incremento en 16%.

#### **Valuación de las propiedades de inversión**

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 431,400 en comparación con los Ps. 260,000 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 representando un incremento en 66%.

#### **Otros ingresos (gastos), neto**

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 1,979 en comparación con el ingreso por Ps. 7,732 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, explicado principalmente por ingresos de penalizaciones por cancelación de contratos en 2021.

#### **Gastos financieros, neto**

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 317,841 por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, en comparación con un gasto de Ps. 173,814 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 83%.

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

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 1,615 en comparación con los Ps. (1,581) de gasto registrados al cierre del 9M21. 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 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps. 119,470 en comparación con los Ps. 142,957 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2021, lo que representa un decremento en 16%.

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

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 555,113 en comparación con los Ps. 442,998 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 25%. 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 de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2022	2021	Var. %
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ 555,113	\$ 442,998	25%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	20,840	21,336	(2%)
Deterioro de clientes	(844)	(21,767)	(96%)
Impuestos a la utilidad diferido	119,470	142,957	(16%)
Valor razonable de propiedades de inversión	(431,400)	(260,000)	66%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(1,615)	1,581	(202%)
Beneficios a empleados	(413)	(1,613)	(74%)
Efectos de fusión	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros	(64,879)	(103,635)	(37%)
Intereses a favor	(36,149)	(19,697)	84%
Intereses y comisiones a cargo	386,458	352,338	10%
<b>Subtotal</b>	<b>546,581</b>	<b>554,498</b>	<b>(1%)</b>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	5,473	44,889	(88%)
Otras cuentas por cobrar	1,339	536	150%
Incentivos a arrendatarios por devengar	35,788	(3,883)	(1022%)
Partes relacionadas	(6,714)	253	(2754%)
Pagos anticipados	(7,010)	(1,955)	259%
Impuestos por recuperar	17,724	22,551	(21%)
Depósitos en garantía	(897)	(1,031)	(13%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	4,616	(2,665)	(273%)
Impuestos a la utilidad	(97,348)	(33,730)	189%
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>499,552</b>	<b>579,463</b>	<b>(14%)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	36,149	(8,297)	(536%)
Aportaciones en negocios conjuntos	-	80,167	(100%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	-	-	-
Venta de terreno	-	8,184	(100%)
Construcciones en proceso	-	(13,975)	(100%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(10,508)	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	(243)	(100%)
Venta de inversiones en asociadas	-	-	-
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>25,641</b>	<b>65,836</b>	<b>(61%)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Aportaciones de participación no controladora	-	-	-
Rendimientos pagados a participación no controladora	(16,797)	(22,766)	(26%)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	-	294,089	(100%)
Pago de préstamos bancarios	(62,734)	(311,741)	(80%)
Pago de otros préstamos	(3,295)	(670)	392%
Pago de certificados bursátiles	(99,436)	(94,977)	5%
Intereses y comisiones pagadas	(368,957)	(397,625)	(7%)
Pago de préstamos de partes relacionadas	-	-	-
Pago de intereses a partes relacionadas	-	-	-
Arrendamientos	(12,107)	(531)	2180%
Pagos de capital por arrendamientos	-	1,786	(100%)
Prima instrumentos financieros derivados	-	(2,190)	(100%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	(733)	(18,738)	(96%)
Gastos por emisión de capital	-	-	-
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	-	-	-
Disminución de Capital Social	-	-	-
Efectivo restringido	(19,415)	(13,824)	40%
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento</b>	<b>(583,474)</b>	<b>(567,187)</b>	<b>3%</b>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(58,281)	78,112	
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>3,496,186</b>	<b>3,379,904</b>	<b>3%</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 30 de septiembre 2022 y al 30 de septiembre 2021.

Cifras en miles de pesos	3T22	3T21	%Var.	9M22	9M21	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	394,817	235,692	68%	990,809	761,350	30%
Revaluación de Propiedades	(178,100)	(64,600)	(176%)	(431,400)	(260,000)	(66%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,109	7,097	0%	20,840	21,336	(2%)
<b>EBITDA</b>	<b>223,826</b>	<b>178,189</b>	<b>26%</b>	<b>580,249</b>	<b>522,686</b>	<b>11%</b>
Otros ingresos y gastos <sup>1</sup>	(1,333)	(3,199)	58%	(1,979)	(7,732)	74%
Venta neta de propiedades	-	-	-	-	(6,200)	100%
F2715 Subclases <sup>2</sup>	8,072	8,877	(9%)	16,913	25,136	(33%)
Gastos no recurrentes y otros <sup>3</sup>	(1,771)	694	(355%)	5,136	(3,466)	248%
<b>EBITDA Operativo</b>	<b>228,794</b>	<b>184,561</b>	<b>24%</b>	<b>600,319</b>	<b>530,424</b>	<b>13%</b>
<b>Margen de EBITDA</b>	<b>70%</b>	<b>67%</b>	<b>3 p.p</b>	<b>65%</b>	<b>65%</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Incluye ingresos por penalizaciones 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 30 de septiembre 2022 y al 30 de septiembre 2021.

Cifras en miles de pesos	3T22	3T21	%Var.	9M22	9M21	%Var.
Ingresos Contables	299,670	247,065	21%	856,513	712,136	20%
CIB/2715 Contable <sup>1</sup>	8,467	9,214	(8%)	17,455	25,767	(32%)
Predial	(5,133)	(3,915)	(31%)	(15,399)	(11,665)	(32%)
Servicios de mantenimientos	(22,329)	(21,511)	(4%)	(67,580)	(62,314)	(8%)
<b>NOI Contable</b>	<b>280,675</b>	<b>230,853</b>	<b>22%</b>	<b>790,989</b>	<b>663,924</b>	<b>19%</b>
Arrendamiento del Terreno <sup>2</sup>	(4,118)	(3,837)	(7%)	(11,936)	(11,222)	(6%)
Gasto de Administración <sup>3</sup>	(9,327)	(8,023)	(16%)	(26,904)	(22,598)	(19%)
Ajuste Flujo vs Devengado <sup>4</sup>	(145)	(5,695)	97%	9,933	1,288	671%
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios <sup>5</sup>	10,873	14,587	(25%)	35,788	(3,883)	1022%
Ajuste CXC e Incobrables	(4,619)	703	(757%)	(16,484)	32,429	(151%)
<b>NOI Base Flujo de Efectivo</b>	<b>273,339</b>	<b>228,588</b>	<b>20%</b>	<b>781,386</b>	<b>659,940</b>	<b>18%</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 3T22 con una deuda total de Ps. 5,596,639 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	3T22	3T21	Var. %
Deuda Total <sup>1</sup>	5,596,639	5,799,499	(3%)
Deuda Neta Total <sup>1</sup>	1,917,042	2,259,258	(15%)
Deuda Neta Proporcional <sup>1</sup>	1,071,112	1,387,596	(23%)
Loan to Value <sup>2</sup>	13%	16%	(3 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 88% está en dólares).

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional <sup>2</sup>
AcostCB15 <sup>2</sup>	feb-35	2,487,324	8.0%	-	100%	2,487,324
Sendero Chihuahua	jul-31	313,361	TIIE 28	2.50%	57%	178,302
Sendero Los Mochis	ago-31	366,634	TIIE 28	2.50%	57%	208,615
Sendero Tijuana	feb-33	422,139	TIIE 28	2.50%	76%	319,137
Sendero Sur	ago-34	383,755	TIIE 28	2.50%	76%	290,118
Sendero Obregón	sep-34	286,122	TIIE 28	2.50%	76%	216,308
Sendero Culiacán	may-32	429,515	TIIE 28	2.50%	75%	323,425
Sendero Mexicali	abr-25	382,370	TIIE 28	2.25%	100%	382,370
Sendero Santa Catarina	dic-26	410,336	TIIE 28	2.25%	40%	164,134
F2715 Subanclas <sup>3</sup>	oct-27	105,370	TIIE 28	2.50%	100%	105,370
<b>Total Deuda Corporativa</b>		<b>5,586,926</b>				<b>4,675,105</b>

<sup>1</sup> Incluye Intereses provisionales al 30 de septiembre de 2022.

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

<sup>3</sup> La deuda del Fideicomiso 2715 no consolidan a los Estados Financieros. GAV tiene una participación del 50%, sin embargo, le corresponde el 100% de la deuda. Se reconoce en Estados Financieros el 50% por la estructura generada para el financiamiento.

<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 tercer trimestre 2022.

Fecha: jueves 27 de octubre de 2022

Hora: 11:00 am hora de la Ciudad de México

México: +1 201-689-8263

U.S.A. & Canada: +1 877-407-0792

International: +1 201-689-8263

Webcast: <https://www.grupoav.com/earningscall/>

### 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.