

Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre 2022

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



ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2022

San Pedro Garza García, México a 23 de febrero del 2023 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. ("Acosta Verde", "AV" o "la Compañía") (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del cuarto trimestre de 2022 ("4T22").

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF", "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de Pesos mexicanos (Ps. y/o "\$"). Los resultados financieros de AV que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Aspectos Destacados:

Operativos

- Al cierre de 2022, la operación de las Plazas Sendero avanza hacia la recuperación pre-pandemia, mostrando un mejor desempeño en afluencia anual de visitantes y en ocupación de ABR.
- 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 4T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal. Al 31 de diciembre de 2022, las ciudades donde opera Plaza Sendero continúan operando sin restricciones a giros comerciales o grupos vulnerables.
- Acosta Verde reportó un total de 442,044 m² de ABR, compuesto por 17 propiedades al cierre del 4T22.
- Al finalizar el 4T22, la tasa de ocupación del portafolio total en operación fue de 92.9%, en comparación con 90.7% en el 4T21.
- Al 31 de diciembre de 2022, la afluencia fue de aproximadamente 26.4 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 88% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019.
- Durante el mes de octubre Acosta Verde realizó actividades en todos los centros comerciales para celebrar el vigésimo aniversario de la creación del concepto Plaza Sendero.
- Al cierre del 4T22, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.2 millones de vehículos, 9% superior al 4T21 cuando se registraron 5.7 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 7% menor a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el cuarto trimestre de 2022, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 101% en comparación con la facturación trimestral.

Financieros

- El NOI¹ base flujo para el 4T22 alcanzó Ps. 291,733, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 283,471. El margen de NOI para el 4T22 fue de 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 4T22 fueron de Ps. 304,609 representando un incremento de 15% comparado con el 4T21.
- El EBITDA Operativo para el 4T22 alcanzó los Ps. 219,414 que representa un incremento de 26% al compararse con el mismo trimestre del 2021. El EBITDA Operativo acumulado por los doce meses del 2022 es de Ps. 819,732, presentando un incremento del 17% contra 2021. El margen de EBITDA operativo del 4T22 fue 65%.

¹ 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:

Me es grato saludarles y hacerles llegar un afectuoso saludo, me gustaría empezar deseándoles que este 2023 sea fructífero para ustedes en todos los aspectos y que sigamos como equipo fortaleciendo a la industria. A continuación, me complace presentarles los resultados del cuarto trimestre 2022:

- Los ingresos por arrendamiento alcanzaron los MXN 304.6 millones representando un incremento comparado con 2021 de 15%.
- El NOI alcanzó los MXN 291.7 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2021 de 3%.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 219.4 millones, 26% de incremento versus el mismo periodo en 2021, vale la pena mencionar que la compañía tiene una fuerte disciplina en el cuidado del gasto de la compañía misma que nos ayuda a generar rendimientos.
- La afluencia de nuestros centros comerciales durante el 4T22 fue de 26.4 millones de visitantes, 1.3% menor comparado con 2021.
- La tasa de ocupación del portafolio fue de 92.9%, 2 p.p. superior de la ocupación al cierre del 2021.

Respecto a nuestros esfuerzos en tema de ASG, Acosta Verde tiene un firme compromiso con sus grupos de interés para continuar siendo una compañía sostenible. Durante este trimestre, en materia de gobierno corporativo, más del 95% de nuestros colaboradores fueron capacitados en temas anticorrupción y en materia de ciberseguridad. En el bloque social, continuamos colaborando con las autoridades locales para que las Plazas Sendero sigan siendo sedes de las brigadas de vacunación contra COVID-19. En búsqueda del bienestar de nuestros colaboradores, en oficinas corporativas se ha implementado una modalidad flexible de trabajo que ha robustecido la cultura de trabajo de la organización. Por último, hablando en el eje ambiental, continuamos con nuestro plan de trabajo para la implementación de ecoeficiencias en consumo de agua en los centros comerciales.

Durante el cuarto trimestre 2022 se continuaron realizando y apoyando eventos en nuestras plazas que promovieron la afluencia de manera importante, entre ellos se tuvo el “Mega Día Sendero” (nuestro aniversario), venta de “El Buen Fin”, encendido de pinos navideños y eventos masivos de publicidad. Acosta Verde demostró en 2022 que pudo repuntar y superarse posterior al ambiente económico de pandemia otorgando los resultados esperados y mostrando la resiliencia de sus centros comerciales. Importante también comentar y resaltar que hemos observado que nuestra exposición geográfica en el norte y frontera del país se ha visto beneficiada con el “nearshoring” estando muy cerca de los mercados de consumo.

Definitivamente el desempeño financiero y operativo alcanzado nos habla de la estabilidad de nuestros centros comerciales, de una gestión de operación sólida y de un profundo conocimiento del mercado en donde nos desempeñamos y donde por supuesto queremos seguir expandiéndonos. Seguimos buscando oportunidades de crecimiento de negocio para ampliar la presencia de nuestras “Plazas Sendero” en el país. Nuestra posición nos expone a continuar mejorando día con día y eso es lo que ofrecen y continuaremos fortaleciendo nuestros centros comerciales: seguridad, limpieza, ambiente familiar, generación de empleos y promoción de economía local y nacional.

Finalizo agradeciendo a nuestros inversionistas por su confianza y a todo nuestro equipo de colaboradores que conforma Acosta Verde por ser el verdadero talento para que lleguen los resultados, gracias por ese compromiso, han hecho un gran trabajo.

¡Estamos listos para este 2023!

Sinceramente,

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 4T22 y 4T21, y 2022 y 2021 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

Métricas Financieras² (Miles de pesos)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
NOI	291,733	283,471	3%	1,073,119	943,412	14%
Margen NOI	89%	89%	0 p.p.	87%	87%	0 p.p.
EBITDA Operativo	219,414	174,305	26%	819,732	701,601	17%
Margen EBITDA Operativo	65%	62%	3 p.p.	65%	64%	1 p.p.
Deuda Financiera	5,534,769	5,765,890	(4%)	5,534,769	5,765,890	(4%)
LTV	13%	14%	(1 p.p.)	13%	14%	(1 p.p.)

Estado de Resultados (Miles de pesos)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos Totales	328,751	358,624	(8%)	1,236,492	1,162,723	6%
Gastos de Operación	(115,667)	(117,312)	(1%)	(465,979)	(418,993)	11%
Utilidad (pérdida) de Operación	413,678	447,759	(8%)	1,404,487	1,209,109	16%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	214,078	120,672	77%	773,487	622,022	24%
Margen de Operación	65%	34%	31 p.p.	63%	53%	10 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	116,780	426,898	(73%)	671,893	869,896	(23%)

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	4T22	4T21	Var. %
Número de Propiedades en Operación ³	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ⁴	442,044	442,008	0%
Tasa de Ocupación (%)	92.9%	90.7%	2.2 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	26.4	26.7	(1.3%)

² 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.

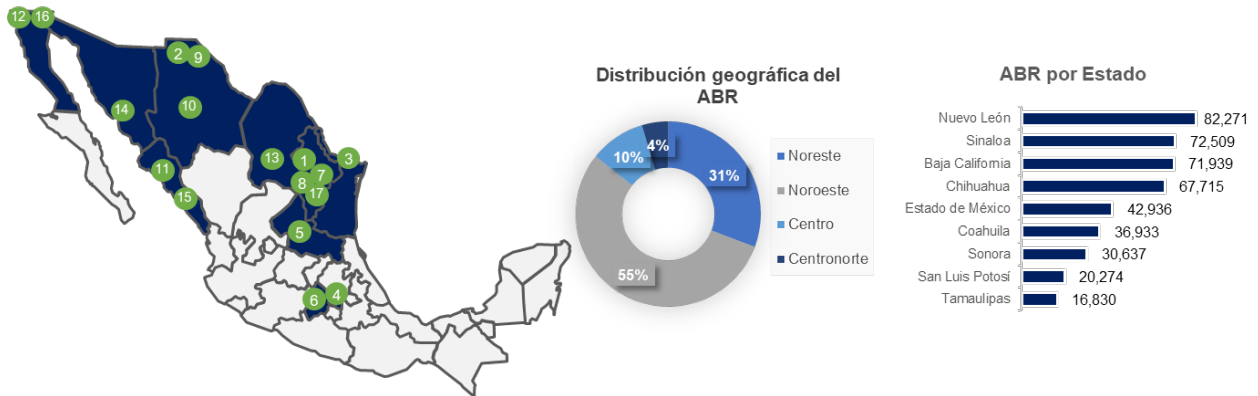
³ Adicionalmente, AV tiene un desarrollo, actualmente en pausa, en Ensenada en Baja California y administra cuatro centros comerciales para terceros

⁴ Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 4T22, 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 4T22, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 92.9%.



1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m ² Ocupación: 98%	2. SENDERO LAS TORRES Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m ² Ocupación: 100%	3. SENDERO PERIFÉRICO Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m ² Ocupación: 100%	4. SENDERO IXTAPALUCA Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m ² Ocupación: 99%	5. SENDERO SAN LUIS SLP, SLP. ABR: 17,773 m ² Ocupación: 99%
6. SENDERO TOLUCA Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m ² Ocupación: 97%	7. SENDERO SAN ROQUE Juárez, N.L. ABR: 6,026 m ² Ocupación: 93%	8. SENDERO APODACA Apodaca N.L. ABR: 26,355 m ² Ocupación: 96%	9. SENDERO JUÁREZ Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m ² Ocupación: 98%	10. SENDERO CHIHUAHUA Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m ² Ocupación: 90%
11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m ² Ocupación: 92%	12. SENDERO TIJUANA Tijuana, BC. ABR: 39,203 m ² Ocupación: 99%	13. SENDERO SUR Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m ² Ocupación: 89%	14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m ² Ocupación: 82%	15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 38,068 m ² Ocupación: 90%
16. SENDERO MEXICALI Mexicali, BC. ABR: 32,737 m ² Ocupación: 92%	17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,413 m ² Ocupación: 79%			

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 92.9% del ABR al cierre del 4T22. En este trimestre el portafolio total registró un total de 26.4 millones de visitantes.

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

Portafolio en Operación ⁵	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m ²)	Ocupación	Anclas
Sendero Escobedo	Community Center	Escobedo, N.L.	2002	15,477	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	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	99%	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	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	96%	Soriana, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	99%	Casa Ley, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁶		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
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	92%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,413	79%	Merco, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				442,044	93%	

⁵ La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100%, Santa Catarina 40% y Fideicomiso CIB F2715 50%.

⁶ 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 diciembre de 2022:

Ingresos Totales ⁷ (En miles de pesos)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Sendero Escobedo	15,700	15,912	(1%)	62,142	52,642	18%
Sendero Las Torres	23,091	21,893	5%	86,630	77,649	12%
Sendero Periférico	14,487	16,985	(15%)	62,327	56,481	10%
Sendero Ixtapaluca	20,514	22,925	(11%)	79,762	73,735	8%
Sendero San Luis	23,847	22,316	7%	91,567	77,530	18%
Sendero Toluca	29,880	27,734	8%	108,061	95,513	13%
Sendero San Roque	1,597	1,368	17%	7,377	6,069	22%
Sendero Apodaca	28,377	27,531	3%	98,841	92,131	7%
Sendero Juárez	16,130	14,126	14%	59,246	50,585	17%
F2715 Subanclas	6,095	9,974	(39%)	22,294	29,692	(25%)
Sendero Chihuahua	16,016	14,938	7%	57,924	48,691	19%
Sendero Los Mochis	19,899	16,510	21%	72,295	59,754	21%
Sendero Tijuana	30,861	33,273	(7%)	119,944	112,995	6%
Sendero Sur	16,433	14,233	15%	60,642	51,959	17%
Sendero Obregón	12,541	11,640	8%	48,118	42,048	14%
Sendero Culiacán	20,744	19,646	6%	76,326	66,238	15%
Sendero Mexicali	20,407	18,794	9%	74,688	67,198	11%
Sendero Santa Catarina	10,516	8,864	19%	42,812	25,780	66%
Total Portafolio en Operación	327,135	318,662	3%	1,230,996	1,086,690	13%

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

Detalle de Ingresos ⁷ (En miles de pesos.)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Renta Base	269,351	266,428	1%	1,008,180	904,877	11%
Renta Variable	16,144	12,743	27%	80,278	60,932	32%
Áreas comunes	34,950	29,003	21%	111,021	92,042	21%
Derechos de Arrendamiento	6,690	10,488	(36%)	31,518	28,839	9%
Ingreso Total	327,135	318,662	3%	1,230,996	1,086,690	13%

⁷ 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%.

NOI⁸ (En miles de pesos)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Sendero Escobedo	14,257	14,550	(2%)	56,187	47,350	19%
Sendero Las Torres	21,877	20,725	6%	80,786	72,523	11%
Sendero Periférico	12,940	16,169	(20%)	56,981	53,328	7%
Sendero Ixtapaluca	19,181	21,539	(11%)	73,986	68,361	8%
Sendero San Luis	22,383	20,893	7%	85,153	71,767	19%
Sendero Toluca	27,863	25,734	8%	99,708	88,037	13%
Sendero San Roque	822	602	37%	4,213	3,041	39%
Sendero Apodaca	22,034	21,190	4%	73,308	67,438	9%
Sendero Juárez	14,874	12,428	20%	52,508	42,895	22%
F2715 Subanclas	5,954	9,362	(36%)	20,574	28,370	(27%)
Sendero Chihuahua	13,783	12,648	9%	48,039	38,285	25%
Sendero Los Mochis	17,980	14,409	25%	63,058	50,886	24%
Sendero Tijuana	29,167	31,906	(9%)	113,013	106,413	6%
Sendero Sur	14,392	12,052	19%	51,012	42,739	19%
Sendero Obregón	10,157	9,422	8%	37,676	32,356	16%
Sendero Culiacán	17,461	17,210	1%	61,929	55,404	12%
Sendero Mexicali	17,906	16,841	6%	64,212	58,788	9%
Sendero Santa Catarina	8,700	5,791	50%	30,777	15,431	99%
Total Portafolio en Operación	291,733	283,471	3%	1,073,119	943,412	14%
Margen Operativo	89%	89%		87%	87%	

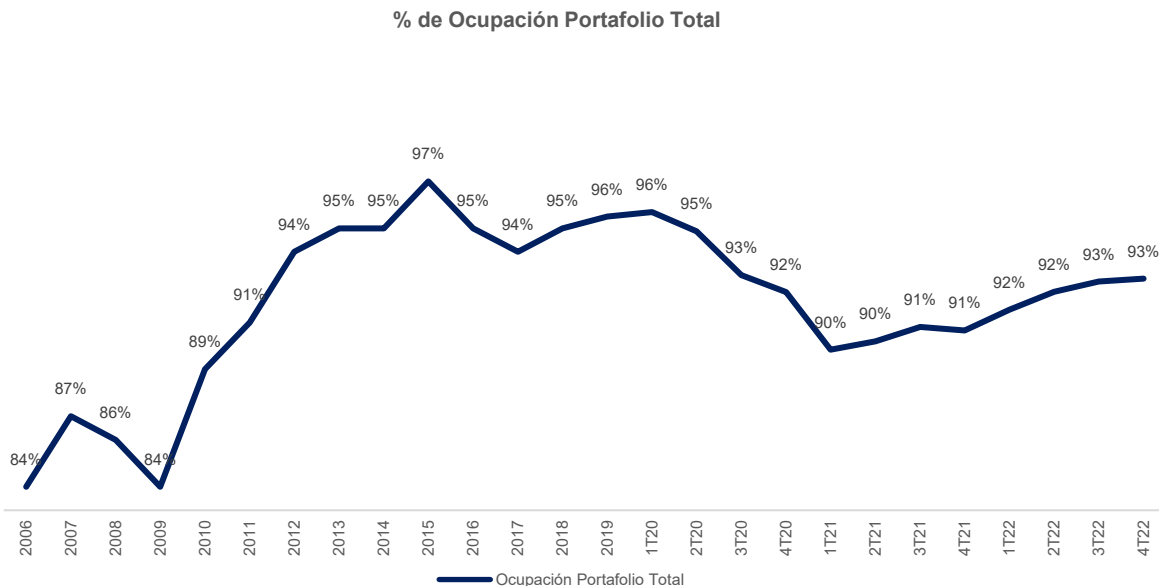
⁸ La información presentada es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total.

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 4T22, la tasa de ocupación del portafolio total fue de 92.9%, en comparación con 90.7% en 4T21.



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 4T22, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,744 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 373 contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía.

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

Distribución de Renta Base por Giro Comercial	% Renta Base	% ABR
Alimentos y Bebidas	16%	10%
Ropa y Calzado	16%	12%
Entretenimiento	16%	22%
Especializados	11%	7%
Departamental	10%	19%
Accesorios	5%	2%
Telefonía	5%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Deportes	2%	1%
Servicios Financieros	2%	1%
Otros	10%	10%

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	24,487	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	1.7%
 Cuidado con el Perro	6	6,868	1.7%
 Parisina	8	5,719	1.4%
Total	75	201,023	49.0%

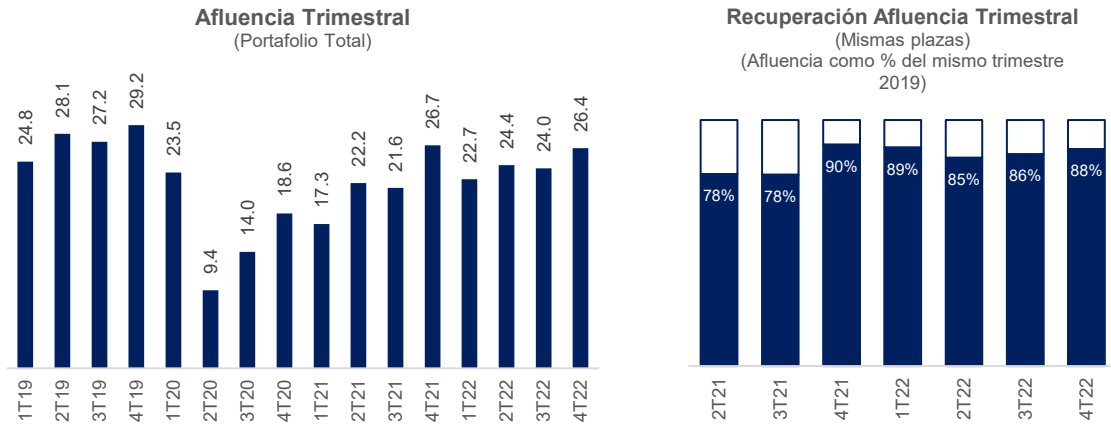
Afluencia de visitantes

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, la cual alcanza más del 65% de la población completamente vacunada.

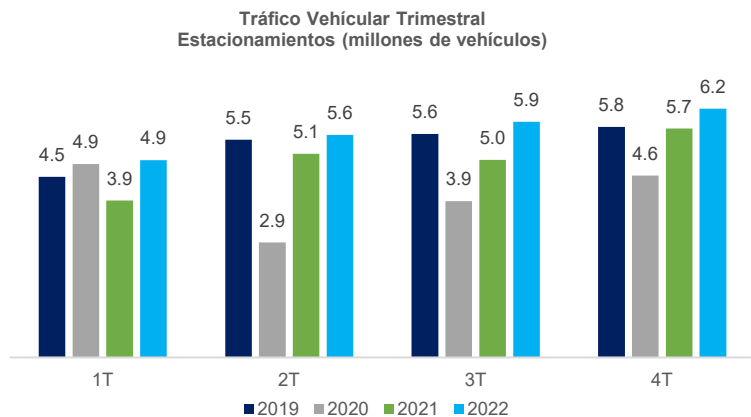
Al cierre del 4T22, las 17 Plazas Sendero se encuentran operando de forma normal y no existen restricciones de acceso a grupos vulnerables o de operación de giros comerciales. Acosta Verde continúa monitoreando las disposiciones oficiales emitidas por cada municipio y/o entidad federativa.

Durante el 4T22, el portafolio total registró un total de 26.4 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 1.3% inferior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2021 y se ubicó al 88% respecto del mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).

En 2022, mismas plazas en operación registraron 97.5 millones de visitantes, un aumento del 11% en comparación con 2021.



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 4T22 fue de 6.2 millones de vehículos, con 9% de incremento respecto al 4T21 (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 7% menor a lo registrado en el mismo trimestre del 2019.



La afluencia de vehículos de estacionamiento acumulada durante 2022 incrementó 15% contra el año anterior alcanzando los 22.7 millones de vehículos.

Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 4T22, se renovaron 13,046 m² del ABR en el portafolio, equivalente a 101 contratos de arrendamiento. Por el periodo de doce meses, se han renovado 51,487 m² del ABR en el portafolio, equivalente a 442 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 4T22 fue de 8.5%, tomando como base para la comparación, 15,905 m² sustituidos y renovados durante el trimestre. Por los doce meses acumulados el Lease Spread fue de 8.9%, tomando como base 57,427 m² sustituidos y renovados.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 31 de diciembre 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	21 (*)	2,078	1%	517,946	1%
2023	369	70,153	17%	18,612,453	20%
2024	556	59,636	15%	22,510,467	24%
2025	563	57,724	14%	21,433,610	23%
2026	62	31,813	8%	5,149,242	6%
2027 y posterior	173	188,984	46%	24,606,730	27%

(*) Contratos que al 31 de diciembre de 2022 se encuentran en proceso de renovación.

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 tiene un firme compromiso con sus grupos de interés, para continuar siendo una compañía sostenible.

Durante este trimestre, en materia de gobierno corporativo, más del 95% de nuestros colaboradores, fueron capacitados en temas anticorrupción. También se dio inicio a un plan integral de capacitación en materia de ciberseguridad. Ambas capacitaciones fueron brindadas a todos los colaboradores de oficinas corporativas y centros comerciales.

En el bloque social, continuamos colaborando con las autoridades locales, para que las Plazas Sendero sigan siendo sedes de las brigadas de vacunación contra COVID-19. En búsqueda del bienestar de nuestros colaboradores, en oficinas corporativas se ha implementado una modalidad flexible de trabajo, que ha robustecido la cultura de trabajo de la organización.

En el eje ambiental, continuamos con nuestro plan de trabajo para la implementación de ecoeficiencias en consumo de agua en los centros comerciales, en dicho plan, se ha alcanzado un 93% de avance en la instalación de iluminación LED en áreas comunes de Plazas Sendero y más de un 70% en avance de cambio de sanitarios de menor consumo de agua en plazas.

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,414,058	\$ 3,554,467	(4%)
Cuentas por cobrar	20,049	29,341	(32%)
Partes relacionadas	5,145	4,830	7%
Otras cuentas por cobrar	1,705	3,180	(46%)
Pagos anticipados	1,449	1,348	7%
Incentivos a arrendatarios por devengar	22,221	45,557	(51%)
Impuestos por recuperar	143,740	166,502	(14%)
Inventario de terrenos	-	-	-
Total activo circulante	3,608,367	3,805,225	(5%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	49,852	49,852	0%
Propiedades de inversión	14,333,500	13,702,500	5%
Inmuebles y equipo, neto	111,641	116,593	(4%)
Efectivo restringido	157,499	133,865	18%
Incentivos a arrendatarios por devengar	48,323	68,726	(30%)
Depósitos en garantía	24,346	23,449	4%
Activos intangibles	4,360	3,862	13%
Activo por derecho de uso	130,505	134,927	(3%)
Instrumentos financieros derivados	113,470	62,689	81%
Inversiones en negocios conjuntos	200,608	193,617	4%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	20,320	(100%)
Total activo no circulante	15,174,104	14,510,400	5%
Total activo	\$18,782,471	\$18,315,625	3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 302,493	\$ 260,093	16%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	235,264	232,500	1%
Pasivo por arrendamiento	17,339	17,780	(2%)
Partes relacionadas	-	6,440	(100%)
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuestos a la utilidad	23,104	30,309	(24%)
Total pasivo circulante	578,200	547,122	6%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	5,153,508	5,417,919	(5%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	148,984	144,214	3%
Ingresos diferidos no circulante	39,393	28,944	36%
Instrumentos financieros derivados	42,300	42,725	(1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,717,015	1,678,370	2%
Beneficios a los empleados	4,686	4,119	14%
Total pasivo no circulante	7,105,886	7,316,291	(3%)
Total pasivo	\$7,684,086	\$7,863,413	(2%)
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%
Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas	3,937,636	3,418,014	15%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,153)	(2,094)	3%
Total participación controladora	9,784,047	9,264,484	6%
Participación no controladora	1,314,338	1,187,728	11%
Total capital contable	\$11,098,385	\$10,452,212	6%
Total pasivo y capital contable	\$18,782,471	\$18,315,625	3%

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

Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre de 2022 ascendió a Ps. 3,414,058 un decremento de 4% o Ps. 140,409 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de diciembre 2022 son Ps. 20,049 un decremento en 32% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 explicado por recuperación de cartera vencida. Al cierre de diciembre de 2022 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 14,472.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de diciembre 2022 se tiene una cuenta por Ps. 22,221 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 51% 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 diciembre 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.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión que al cierre de diciembre 2022 tienen un valor de Ps. 14,333,500 presentando un incremento en 5% o Ps. 631,000 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 diciembre de 2022 ascendió a Ps. 578,200 con lo que tuvo un incremento de 6% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 42,400 de deuda circulante, incremento en Ps. 2,764 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento en Ps. 14,086 en partes relacionadas, pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 31 de diciembre de 2022 ascendió a Ps. 7,105,886 con lo que tuvo un decremento en Ps. 210,405 o 3% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021 explicado principalmente por deuda bancaria e impuestos a la utilidad diferidos.

Capital contable

El capital total al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 11,098,385 en comparación con el capital total de Ps. 10,452,212 al 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento de 6% 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 31 de diciembre de			Doce meses terminados el 31 de diciembre de		
	2022	2021	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	304,609	264,072	15%	1,161,121	976,208	19%
Venta de Propiedades	-	77,400	(100%)	-	92,400	(100%)
Servicios de administración	24,142	17,152	41%	75,371	94,115	(20%)
Total Ingresos	328,751	358,624	(8%)	1,236,492	1,162,723	6%
Gastos de operación	(115,667)	(117,312)	(1%)	(465,979)	(418,993)	11%
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-	-	-	-
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	(105,500)	(100%)	-	(114,300)	(100%)
Valuación de propiedades de inversión	199,600	327,087	(39%)	631,000	587,087	7%
Otros ingresos (gastos), neto	994	(15,140)	(107%)	2,974	(7,408)	(140%)
(Pérdida) utilidad de operación	413,678	447,759	(8%)	1,404,487	1,209,109	16%
Ingresos financieros	54,017	280,033	(81%)	458,448	582,581	(21%)
Gastos financieros	(305,284)	(326,697)	(7%)	(1,027,556)	(803,059)	28%
	(251,267)	(46,664)	438%	(569,108)	(220,478)	158%
Deterioro en inversión de asociadas	-	-	-	-	-	-
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	7,559	3,220	135%	9,174	1,639	460%
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	169,970	404,315	(58%)	844,553	990,270	(15%)
Impuestos a la utilidad	(53,131)	22,587	(335%)	(172,601)	(120,370)	43%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	116,839	426,902	(73%)	671,952	869,900	(23%)
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados:						
Remediación de pasivo laboral	(59)	(4)	1375%	(59)	(4)	1375%
Resultado integral del periodo	116,780	426,898	(73%)	671,893	869,896	(23%)
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	80,916	326,996		519,563	677,508	
Participación no controladora	35,864	99,902		152,330	192,388	
	116,780	426,898		671,893	869,896	

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

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2022 contra el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2021

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 328,751 representando un decremento comparado con 2021 de 8% y se explica por el efecto neto de: incremento en Ps. 40,537 de ingresos por arrendamiento, decremento por la venta de un terreno en 2021 por Ps. 77,400 y el incremento en servicios de administración por Ps. 6,990.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 304,609 en comparación con los Ps. 264,072 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un incremento en 15%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Detalle de Ingresos por Arrendamiento
 (miles de pesos)

Centro Comercial	4T22	4T21
Sendero Escobedo	15,267	14,264
Sendero Las Torres	19,513	18,200
Sendero Periférico	14,128	13,347
Sendero Ixtapaluca	19,463	16,775
Sendero San Luis	22,755	21,233
Sendero Toluca	27,447	23,766
Sendero San Roque	1,346	1,099
Sendero Juárez	16,161	14,655
Sendero Apodaca	26,351	22,641
Sendero Chihuahua	15,034	11,878
Sendero Los Mochis	19,640	14,128
Sendero Tijuana	31,273	28,145
Sendero Sur	15,773	11,229
Sendero Obregón	12,135	10,182
Sendero Culiacán	18,926	17,047
Sendero Mexicali	19,313	16,386
Sendero Santa Catarina	10,084	9,097
Total	304,609	264,072

En el cuarto trimestre de 2021 se realizó la venta de un terreno por 77,400 en Ciudad Juárez, Chihuahua.

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 24,142, 41% 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 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 115,667 en comparación con los Ps. 222,812 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un decremento en 48%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 199,600 en comparación con los Ps. 327,087 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2021 representando un decremento en 39%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 994 en comparación con el gasto por Ps. 15,140 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2021, explicado principalmente por ingresos de penalizaciones por cancelación de contratos en 2021.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 251,267 por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2022, en comparación con un gasto de Ps. 46,664 del mismo periodo del año anterior con un incremento de 438%.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 7,559 en comparación con los Ps. 3,220 registrados al cierre del 4T21. 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 diciembre de 2022 fueron de Ps. 53,131 en comparación con los Ps. 22,587 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, lo que representa un decremento por impuestos diferidos.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 116,780 en comparación con los Ps. 426,898 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 73%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente.

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2022 contra el periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2021

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,236,492 representando un incremento comparado con 2021 de 6%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 1,161,121 en comparación con los Ps. 976,208 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un incremento en 19%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

Detalle de Ingresos por Arrendamiento (miles de pesos)		
Centro Comercial	2022	2021
Sendero Escobedo	57,337	52,388
Sendero Las Torres	78,485	70,122
Sendero Periférico	56,419	51,458
Sendero Ixtapaluca	76,253	67,564
Sendero San Luis	90,448	74,445
Sendero Toluca	102,419	81,174
Sendero San Roque	7,348	5,757
Sendero Juárez	58,647	47,380
Sendero Apodaca	99,369	81,511
Sendero Chihuahua	54,106	44,364
Sendero Los Mochis	68,649	54,603
Sendero Tijuana	120,805	105,284
Sendero Sur	58,389	49,343
Sendero Obregón	46,283	40,050
Sendero Culiacán	73,485	62,087
Sendero Mexicali	71,833	62,347
Sendero Santa Catarina	40,846	26,331
Total	1,161,121	976,208

Durante 2021 se realizaron 2 ventas de propiedades: la primera referente a un excedente de terreno en Saltillo, Coahuila por Ps. 15,000 y la segunda de un terreno en Cd. Juárez, Chihuahua por Ps. 77,400.

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 75,371, 20% menores 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 465,979 en comparación con los Ps. 533,293 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un decremento en 13%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 631,000 en comparación con los Ps. 587,087 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021 representando un incremento en 7%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 resultó en un ingreso de Ps. 2,974 en comparación con el gasto por Ps. 7,408 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendieron a Ps. 569,108 por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022, en comparación con un gasto de Ps. 220,478 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 158%.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 9,174 en comparación con los Ps. 1,639 de ingreso registrados al cierre del 2021. 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 diciembre de 2022 fueron de Ps. 172,601 en comparación con los Ps. 120,370 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento en 43%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 671,893 en comparación con los Ps. 869,896 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 23%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente

Flujos de Efectivo - Método Indirecto

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

	31 de diciembre de 2022	2021	Var. %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$671,893	\$869,896	(23%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	27,899	28,523	(2%)
Deterioro de clientes	(4,290)	(24,988)	(83%)
Pérdida en venta de terreno, neta	-	21,900	(100%)
Deterioro de construcciones en proceso	-	17,376	(100%)
Impuestos a la utilidad diferido	172,576	120,370	43%
Valor razonable de propiedades de inversión	(631,000)	(587,087)	7%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(9,174)	(1,639)	460%
Beneficios a empleados	568	(1,255)	(145%)
Efectos de fusión	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros	(51,206)	(126,007)	(59%)
Intereses a favor	(74,002)	(27,937)	165%
Intereses y comisiones a cargo	532,733	471,701	13%
Subtotal	635,997	760,853	(16%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	13,581	66,316	(80%)
Otras cuentas por cobrar	1,612	1,545	4%
Incentivos a arrendatarios por devengar	43,739	5,987	631%
Partes relacionadas	(6,756)	6,653	(202%)
Pagos anticipados	(101)	3,740	(103%)
Impuestos por recuperar	22,762	132,495	(83%)
Depósitos en garantía	(897)	(1,031)	(13%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	13,078	(91,197)	(114%)
Impuestos a la utilidad	(120,817)	(63,789)	89%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	602,198	821,572	(27%)
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	(10,193)	(100%)
Intereses y rendimientos cobrados	74,002	27,937	165%
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	-	8,184	(100%)
Venta de terreno	-	92,400	(100%)
Construcciones en proceso	(13,505)	(13,347)	1%
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	-	-
Venta de inversiones en asociadas	-	(1,107)	(100%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	60,497	103,874	(42%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	-	-	-
Rendimientos pagados a participación no controladora	(23,537)	(30,187)	(22%)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	-	294,089	(100%)
Pago de préstamos bancarios	(87,803)	(319,952)	(73%)
Pago de otros préstamos	(4,939)	(1,721)	187%
Pago de certificados bursátiles	(136,022)	(126,330)	8%
Intereses y comisiones pagadas	(509,662)	(433,476)	18%
Pago de préstamos de partes relacionadas	-	-	-
Pago de intereses a partes relacionadas	-	-	-
Arrendamientos	(16,775)	-	-
Pagos de capital por arrendamientos	-	(17,359)	(100%)
Prima instrumentos financieros derivados	(733)	(2,190)	(67%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	-	(21,361)	(100%)
Gastos por emisión de capital	-	-	-
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	(23,633)	-	-
Disminución de Capital Social	-	-	-
Efectivo restringido	-	(14,284)	(100%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(803,104)	(672,771)	19%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(140,409)	252,675	
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,554,467	3,301,792	
Proveniente de fusión	-	-	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,414,058	3,554,467	(4%)
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 diciembre 2022 y al 31 de diciembre 2021.

Cifras en miles de pesos	4T22	4T21	%Var.	2022	2021	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	413,678	447,759	(8%)	1,404,487	1,209,109	16%
Revaluación de Propiedades	(199,600)	(327,087)	39%	(631,000)	(587,087)	(7%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,059	7,188	(2%)	27,899	28,523	(2%)
EBITDA	221,137	127,860	73%	801,386	650,545	23%
Otros ingresos y gastos ¹	(994)	15,140	(107%)	(2,974)	7,408	(140%)
Venta neta de propiedades	-	28,100	(100%)	-	21,900	(100%)
F2715 Subanclas ²	7,257	186	3808%	24,170	25,322	(5%)
Gastos no recurrentes y otros ³	(7,986)	3,018	(365%)	(2,850)	(3,574)	20%
EBITDA Operativo	219,414	174,304	26%	819,732	701,601	17%
Margen de EBITDA	65%	62%	3 p.p	65%	64%	1 p.p

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

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

³ Incluye reconocimiento del gasto de arrendamiento 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 diciembre 2022 y al 31 de diciembre 2021.

Cifras en miles de pesos	4T22	4T21	%Var.	2022	2021	%Var.
Ingresos Contables	304,609	264,072	15%	1,161,121	976,208	19%
CIB/2715 Contable ¹	7,433	309	2303%	24,889	26,076	(5%)
Predial	(5,133)	(3,915)	(31%)	(20,532)	(15,580)	(32%)
Servicios de mantenimientos	(16,775)	(17,393)	4%	(84,355)	(79,706)	(6%)
NOI Contable	290,134	243,073	19%	1,081,123	906,998	19%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,222)	(3,909)	(8%)	(16,158)	(15,131)	(7%)
Gasto de Administración ³	(9,594)	(9,210)	(4%)	(36,497)	(31,807)	(15%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	3,209	8,141	(61%)	13,142	9,429	39%
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	7,951	9,869	(19%)	43,739	5,987	631%
Ajuste CXC e Incobrables	4,254	35,507	(88%)	(12,230)	67,936	(118%)
NOI Base Flujo de Efectivo	291,733	283,471	3%	1,073,119	943,412	14%

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

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

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

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

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

Análisis de la Deuda⁹

Acosta Verde cerró el 4T22 con una deuda total de Ps. 5,534,769 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	4T22	4T21	Var. %
Deuda Total ¹	5,534,769	5,765,890	(4%)
Deuda Neta Total ¹	1,933,490	2,052,134	(6%)
Deuda Neta Proporcional ¹	1,094,570	1,192,207	(8%)
Loan to Value ²	13%	14%	(1 p.p.)

¹ Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 86% está en dólares).

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

Deuda Corporativa (En Miles de pesos)	Fecha de Vencimiento	Saldo Actual ¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional ²
AcostCB15 ²	feb-35	2,451,159	8%	-	100%	2,451,159
Sendero Chihuahua	jul-31	309,424	TIIE 28	2.50%	57%	176,062
Sendero Los Mochis	ago-31	362,478	TIIE 28	2.50%	57%	206,250
Sendero Tijuana	feb-33	416,224	TIIE 28	2.50%	76%	314,666
Sendero Sur	ago-34	383,856	TIIE 28	2.50%	76%	290,195
Sendero Obregón	sep-34	286,204	TIIE 28	2.50%	76%	216,370
Sendero Culiacán	may-32	424,830	TIIE 28	2.50%	75%	319,897
Sendero Mexicali	abr-25	378,172	TIIE 28	2.25%	100%	378,172
Sendero Santa Catarina	dic-26	410,731	TIIE 28	2.25%	40%	164,293
F2715 Subanclas ³	oct-27	102,162	TIIE 28	2.50%	100%	102,162
Total Deuda Corporativa		5,525,241				4,619,226

¹ Incluye Intereses provisionales al 31 de diciembre de 2022.

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

³ 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.

⁹ 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 cuarto trimestre 2022.

Fecha: viernes 24 de febrero de 2023

Hora: 12:00 pm 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

+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.