



ACOSTAVERDE.

# Resultados Consolidados Del Primer Trimestre

# 2023

## 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 PRIMER TRIMESTRE DEL 2023

San Pedro Garza García, México a 27 de abril 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 primer trimestre de 2023 ("1T23").

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 del 1T23, el portafolio de Plazas Sendero continúa mejorando el desempeño de sus principales indicadores operativos en comparación del año anterior.
- Acosta Verde reportó 442,044 m<sup>2</sup> de ABR compuesto por 17 propiedades, al cierre del 1T23, con una tasa de ocupación de 93.2%, 1.7 p.p. por encima del 91.5% reportado al cierre de 1T22.
- Al 31 de marzo de 2023, la afluencia fue de aproximadamente 23.3 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 91% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019.
- Al cierre del 1T23, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 5.4 millones de vehículos, 10% superior al 1T22 cuando se registraron 4.9 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 4.5% superior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el primer trimestre de 2023, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 99.6% en comparación con la facturación trimestral.

#### Financieros

- El NOI<sup>1</sup> base flujo para el 1T23 alcanzó Ps. 297,029, el resultado del mismo periodo del año anterior fue de Ps. 241,999, un incremento del 23%. El margen de NOI para el 1T23 fue de 88%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 1T23 fueron de Ps. 318,130 representando un incremento de 16% comparado con el 1T22.
- El EBITDA Operativo para el 1T23 alcanzó los Ps. 206,552 que representa un incremento de 22% al compararse con el mismo trimestre del 2022. El margen de EBITDA operativo del 1T23 fue 60%.
- En el 1T23 se llevó a cabo el prepago de deuda en el Centro Comercial de Sendero Mexicali por un total de Ps. 376,949 y en el F2715 Subanclas por un total de Ps. 101,051.
- El 27 de marzo de 2023, se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en la cual se aprobó el pago de dividendos extraordinarios por Ps.125,000, mismo que se repartió en una sola exhibición el día 12 de abril de 2023.

<sup>1</sup> En la información se está incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueño de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis, 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100% y Santa Catarina 40%. Adicional incluye el 100% del Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación; la participación de AV es del 50%.

## Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Me complace saludarlos en este reporte de inicio de año y me es grato compartir con ustedes nuestro desempeño durante el primer trimestre de 2023. En Grupo Acosta Verde seguimos creciendo, enfocados en la preservación de la sólida liquidez de la compañía y manteniéndonos fuertes en la operación de nuestros centros comerciales, logrando así un sólido desempeño financiero que es palpable en los resultados obtenidos.

A continuación, les presento los resultados del primer trimestre 2023 de Acosta Verde:

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 334.9 millones, incremento del 16% comparado con 2022.
- El NOI alcanzó los MXN 297.0 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2022 de 23%.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 206.6 millones, 22% de incremento versus el mismo periodo en 2022, con esto me gustaría mencionar que seguimos enfocados en reducir gastos y aumentar los ingresos con el fin de incrementar nuestra rentabilidad.
- La afluencia de nuestros centros comerciales durante el 1T23 fue de 23.3 millones de visitantes, presentando un incremento de 2.5% comparado con 2022.
- La tasa de ocupación del portafolio fue 93.2%, 2 p.p. superior a la ocupación del 1T22.

En temas ASG, continuamos dedicando esfuerzos en diferentes iniciativas que impulsen a que Acosta Verde siga siendo una Compañía sostenible. Me da gusto comunicarles que hemos publicado ya nuestro tercer informe anual de sostenibilidad, en el cual presentamos los resultados de indicadores ASG de 2022.

En cuanto a nuestras finanzas, me alegra informar que durante el trimestre se llevó a cabo el prepago de deuda de Sendero Mexicali y del F2715 Subanclas por un total de MXN 480 millones. Estamos convencidos de que estas decisiones estratégicas fortalecerán nuestras finanzas y nos permitirán aprovechar nuevas oportunidades. Además, al realizar el prepago de estos créditos, logramos reducir las tasas de interés que pagábamos, lo que sin duda impactará positivamente en nuestra rentabilidad.

Por otra parte, el 27 de marzo se autorizó el primer pago de dividendo de la compañía por MXN 125.0 millones, siendo esto el fruto del gran desempeño que hemos alcanzado aún en tiempos de incertidumbre en cuanto a la economía global.

El primer trimestre de 2023 ha sido un período de importantes avances para Grupo Acosta Verde y cambios en la economía nacional. El "nearshoring" en México y la nueva Gigafactory de Tesla en Nuevo León presentan oportunidades emocionantes para nuestra empresa. Tenemos más del 70% de nuestro ABR en áreas que se están beneficiando y se beneficiarán por estas inversiones, especialmente en Sendero Santa Catarina ubicada en la misma zona que la Gigafactory. Con lo anterior, esperamos ver un impacto positivo en nuestra empresa y en la economía en general.

Todos estos logros son una muestra de la resiliencia de nuestro modelo de negocio reflejando el alto compromiso del equipo de Acosta Verde y su gran habilidad para progresar y adaptarse a cualquier situación que se nos presente. Les agradezco por demostrar su confianza y les aseguro que seguiremos trabajando arduamente para ofrecerles siempre los mejores resultados. Estamos conscientes que es un trabajo constante y en el que se requiere de un esfuerzo continuo, pero estamos comprometidos con este objetivo.

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 1T23 y 1T22 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

<b>Métricas Financieras<sup>2</sup></b> (Miles de pesos)	1T23	1T22	Var. %
NOI	297,029	241,999	23%
Margen NOI	88%	85%	3 p.p.
EBITDA Operativo	206,552	169,016	22%
Margen EBITDA Operativo	60%	58%	2 p.p.
Deuda Financiera	4,994,121	5,713,400	(13%)
LTV	14%	15%	(1 p.p.)

<b>Estado de Resultados</b> (Miles de pesos)	1T23	1T22	Var. %
Ingresos Totales	334,853	289,402	16%
Gastos de Operación	(136,186)	(140,571)	(3%)
Utilidad (pérdida) de Operación	410,532	293,503	40%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	200,132	149,303	34%
Margen de Operación	60%	52%	8 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	32,009	97,053	(67%)

### Indicadores Operativos

<b>Indicadores Operativos</b>	1T23	1T22	Var. %
Número de Propiedades en Operación <sup>3</sup>	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m <sup>2</sup> <sup>4</sup>	442,044	442,044	0%
Tasa de Ocupación (%)	93.2%	91.5%	1.7 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	23.3	22.7	2.5%

<sup>2</sup> Las métricas y ajustes que se muestran a continuación no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de los resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.

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

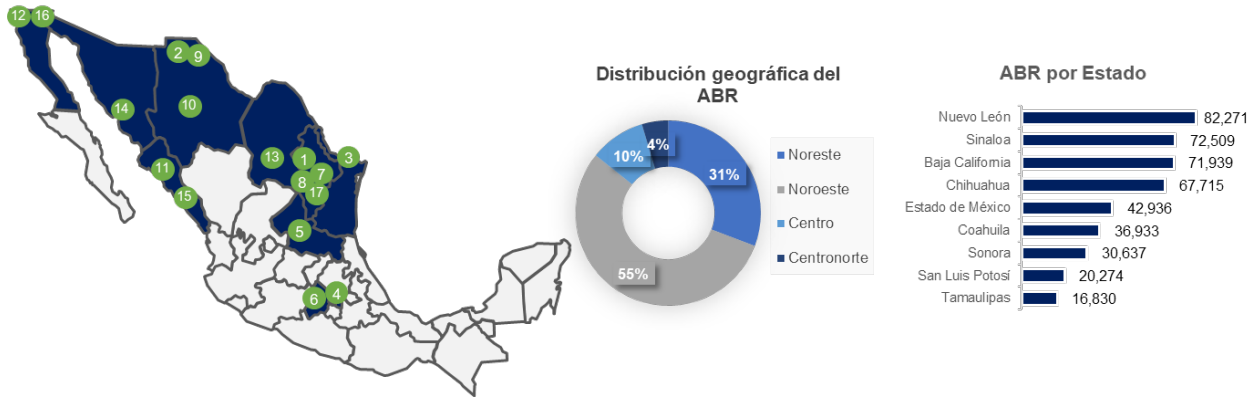
<sup>4</sup> Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

## Portafolio en Operación

### Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 1T23, 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 1T23, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 93.2%.

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



<p><b>1. SENDERO ESCOBEDO</b> Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m2 Ocupación: 98%</p>	<p><b>2. SENDERO LAS TORRES</b> Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m2 Ocupación: 100%</p>	<p><b>3. SENDERO PERIFÉRICO</b> Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m2 Ocupación: 100%</p>	<p><b>4. SENDERO IXTAPALUCA</b> Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m2 Ocupación: 99%</p>	<p><b>5. SENDERO SAN LUIS</b> SLP, SLP. ABR: 17,773 m2 Ocupación: 98%</p>
<p><b>6. SENDERO TOLUCA</b> Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m2 Ocupación: 97%</p>	<p><b>7. SENDERO SAN ROQUE</b> Juárez, N.L. ABR: 6,026 m2 Ocupación: 93%</p>	<p><b>8. SENDERO APODACA</b> Apodaca N.L. ABR: 26,355 m2 Ocupación: 97%</p>	<p><b>9. SENDERO JUÁREZ</b> Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m2 Ocupación: 98%</p>	<p><b>10. SENDERO CHIHUAHUA</b> Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m2 Ocupación: 90%</p>
<p><b>11. SENDERO LOS MOCHIS</b> Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m2 Ocupación: 93%</p>	<p><b>12. SENDERO TIJUANA</b> Tijuana, BC. ABR: 39,203 m2 Ocupación: 100%</p>	<p><b>13. SENDERO SUR</b> Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m2 Ocupación: 90%</p>	<p><b>14. SENDERO OBREGÓN</b> Cajeme, Son. ABR: 30,637 m2 Ocupación: 82%</p>	<p><b>15. SENDERO CULIACÁN</b> Culiacán, Sin. ABR: 38,068 m2 Ocupación: 91%</p>
<p><b>16. SENDERO MEXICALI</b> Mexicali, BC. ABR: 32,737 m2 Ocupación: 94%</p>	<p><b>17. SENDERO SANTA CATARINA</b> Santa Catarina N.L. ABR: 34,413 m2 Ocupación: 80%</p>			

## Propiedades del Portafolio en Operación

El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 17 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 442,044 m<sup>2</sup>, con una ocupación total de 93.2% del ABR al cierre del 1T23. En este trimestre el portafolio total registró un total de 23.3 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de marzo de 2023.

Portafolio en Operación <sup>5</sup>	Tipo de Centro Comercial	Ubicación	Año Apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	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	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 Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	98%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas <sup>6</sup>		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	97%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	90%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	93%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	100%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	90%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	82%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,068	91%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC	2018	32,737	94%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,413	80%	Merco, Cinépolis
<b>Total Portafolio en Operación</b>				<b>442,044</b>	<b>93%</b>	

## Ingresos Netos Operativos

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

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

<b>Detalle de Ingresos <sup>7</sup></b> (En miles de pesos.)	1T23	1T22	Var. %
Renta Base	273,209	235,824	16%
Renta Variable	27,050	21,446	26%
Áreas comunes	27,577	20,919	32%
Derechos de Arrendamiento	10,582	5,097	108%
<b>Ingreso Total</b>	<b>338,417</b>	<b>283,286</b>	<b>19%</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%.

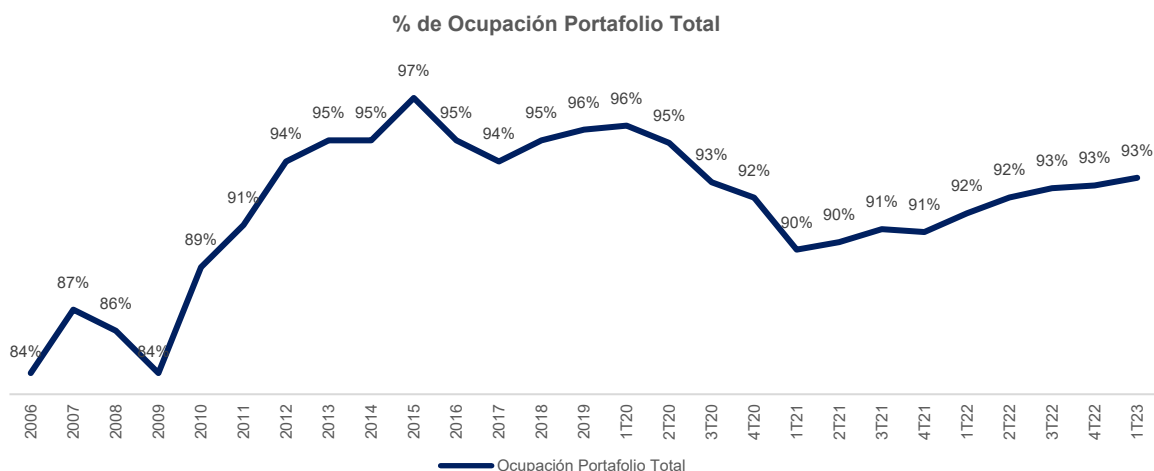
<sup>6</sup> Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros del portafolio en base flujo de efectivo al 31 de marzo de 2023:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales <sup>7</sup>			NOI <sup>7</sup>		
	1T23	1T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
Sendero Escobedo	16,000	14,093	14%	14,524	12,623	15%
Sendero Las Torres	26,415	21,671	22%	24,637	20,063	23%
Sendero Periférico	16,696	13,253	26%	15,968	12,421	29%
Sendero Ixtapaluca	22,303	19,009	17%	20,755	17,588	18%
Sendero San Luis	23,064	21,452	8%	21,311	19,842	7%
Sendero Toluca	27,475	25,248	9%	25,354	23,116	10%
Sendero San Roque	1,591	1,747	(9%)	680	955	(29%)
Sendero Apodaca	26,916	21,659	24%	20,241	15,347	32%
Sendero Juárez	16,039	13,735	17%	14,204	11,849	20%
F2715 Subanclas	10,193	2,449	316%	10,032	1,324	658%
Sendero Chihuahua	16,071	13,094	23%	13,430	10,514	28%
Sendero Los Mochis	20,619	16,429	26%	18,174	13,850	31%
Sendero Tijuana	33,880	27,855	22%	31,725	26,250	21%
Sendero Sur	17,302	14,727	17%	14,704	12,134	21%
Sendero Obregón	13,258	11,471	16%	10,679	8,647	23%
Sendero Culiacán	20,356	18,021	13%	16,932	14,296	18%
Sendero Mexicali	19,942	16,941	18%	17,280	14,254	21%
Sendero Santa Catarina	10,299	10,430	(1%)	6,399	6,928	(8%)
<b>Total Portafolio en Operación</b>	<b>338,417</b>	<b>283,286</b>	<b>19%</b>	<b>297,029</b>	<b>241,999</b>	<b>23%</b>

## Ocupación

Al cierre del 1T23, la tasa de ocupación del portafolio total fue 93.2%, en comparación con 91.5% en 1T22.



<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%.



### Características Contratos de Arrendamiento











Plaza Sendero cuenta con un modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado, enfocado en necesidades esenciales, donde las tiendas ancla y la composición de arrendatarios juega un papel importante en el desempeño del centro comercial. Aproximadamente el 50% del ABR de cada centro comercial está comercializada con cadenas nacionales que han acompañado a Acosta Verde en cada proyecto. Esto ayuda a los nuevos desarrollos a lograr la meta de alta tasa de ocupación desde la apertura.

Al término del 1T23, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,765 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 384 contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía.

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

Distribución de Renta Base por Giro Comercial	% Renta Base	% ABR
Ropa y Calzado	17%	12%
Alimentos y bebidas	16%	10%
Entretenimiento	15%	22%
Especializados	11%	8%
Departamental	9%	18%
Accesorios	5%	2%
Telefonía	5%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Servicios Financieros	2%	1%
Mueblería	1%	2%
Otros	12%	9%

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

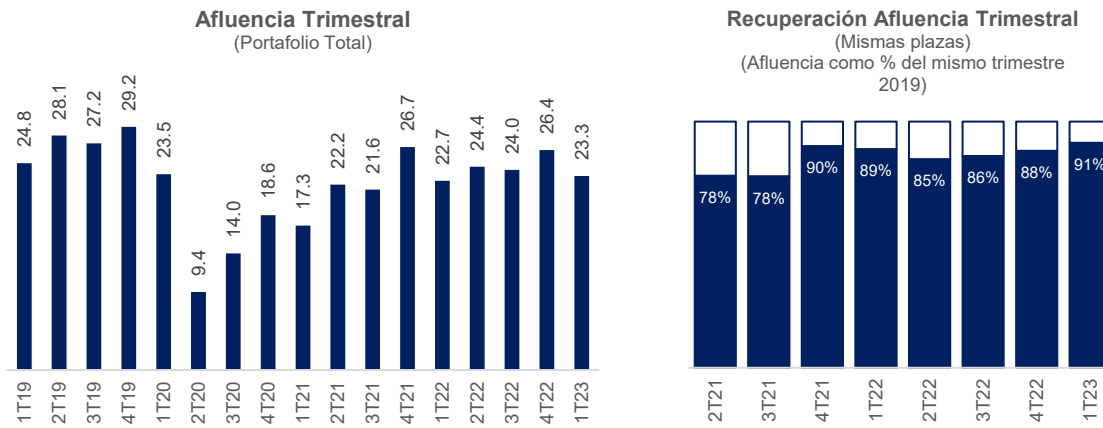
Distribución por ABR			
Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m2)	% del ABR total
	16	67,933	16.6%
	5	33,686	8.2%
	16	24,487	6.0%
	3	19,029	4.6%
	9	17,497	4.3%
	2	11,408	2.8%
	7	7,767	1.9%
	6	7,216	1.8%
	4	7,179	1.8%
	8	5,719	1.4%
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>201,922</b>	<b>49.3%</b>

### Afluencia de visitantes

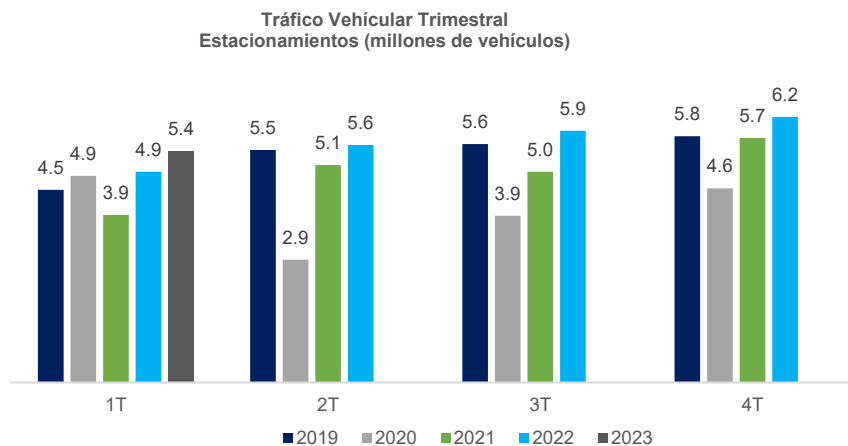
En los últimos trimestres se ha presentado una notable mejoría en la afluencia de visitantes, principalmente derivado de factores como: (i) implementación del protocolo de seguridad de Plaza Sendero, que brinda confianza a los visitantes, (ii) reactivación del comercio e (iii) importante avance en la vacunación contra COVID-19 en México, la cual alcanza más del 65% de la población completamente vacunada.

Al cierre del 1T23, 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 1T23, el portafolio total registró un total de 23.3 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 2.5% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2022 y se ubicó al 91% respecto del mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 1T23 fue de 5.4 millones de vehículos, con 10% de incremento respecto al 1T22 (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 4.5% superior a lo registrado en el mismo trimestre del 2019.



## Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 1T23, se renovaron 20,726 m<sup>2</sup> del ABR en el portafolio, equivalente a 75 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 1T23 fue de 5.4%, tomando como base para la comparación, 25,070 m<sup>2</sup> sustituidos y renovados durante el trimestre.

## Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 31 de marzo de 2023. Como se puede observar en la siguiente tabla, el mayor porcentaje del ABR vence a largo plazo (2027 y años posteriores).

Año	Número de Contratos que Vencen	ABR de Contratos que Vencen (m2)	% de ABR que Expira	Renta Fija que Vence	% Renta Fija que Vence
2022	5 (*)	1,061	0%	187,542	0%
2023	335	58,246	14%	16,515,473	17%
2024	551	59,472	15%	22,684,590	24%
2025	561	57,769	14%	21,703,924	23%
2026	133	37,074	9%	7,766,340	8%
2027 y posterior	180	196,292	48%	26,267,925	28%

(\*) Contratos que al 31 de marzo de 2023 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 continúa con su compromiso de impulsar la estrategia ASG de la Compañía y así operar de una manera responsable en las comunidades donde tiene presencia.

Durante este trimestre, en materia de gobierno corporativo, se continuó con el plan integral de capacitación en materia de ciberseguridad brindado a todos los colaboradores de oficinas corporativas y centros comerciales, logrando así más de 120 horas de capacitación.

En el bloque social, con el objetivo de conocer y mejorar la satisfacción de nuestros colaboradores, implementamos la encuesta de Clima Organizacional 2023, la cual nos ayudará a tener mejor entendimiento de aquellos aspectos laborales que son valorados por los colaboradores, así como identificar en los que la Compañía debe mejorar para brindar un mejor ambiente de trabajo.

En el eje ambiental, durante este trimestre en colaboración con todos los arrendatarios, se implementó un plan a nivel portafolio para la instalación de medidores de agua en el 100% de los locales en operación con el objetivo de (i) contar con mejores indicadores del consumo de agua de arrendatarios, (ii) identificar casos de ineficiencias e (iii) incorporar mejoras operativas. Además, continuamos avanzando con los planes de reemplazo de iluminación a LED e implementación de equipos de menor consumo de agua.

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

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



## Estados Financieros

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

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

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	Var. %
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,754,468	\$ 3,414,058	(19%)
Cuentas por cobrar	18,659	20,049	(7%)
Partes relacionadas	1,091	5,145	(79%)
Otras cuentas por cobrar	2,007	1,705	18%
Pagos anticipados	20,440	1,449	1311%
Incentivos a arrendatarios por devengar	18,676	22,221	(16%)
Impuestos por recuperar	160,519	143,740	12%
Instrumentos financieros derivados	20,424	-	100%
Inventario de terrenos	-	-	-
<b>Total activo circulante</b>	<b>2,996,284</b>	<b>3,608,367</b>	<b>(17%)</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Construcciones en proceso	49,852	49,852	0%
Propiedades de inversión	14,543,900	14,333,500	1%
Inmuebles y equipo, neto	109,388	111,641	(2%)
Efectivo restringido	142,289	157,499	(10%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	45,324	48,323	(6%)
Depósitos en garantía	24,282	24,346	(0%)
Activos intangibles	8,052	4,360	85%
Activo por derecho de uso	130,027	130,505	(0%)
Instrumentos financieros derivados	90,602	113,470	(20%)
Inversiones en negocios conjuntos	247,763	200,608	24%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	-
<b>Total activo no circulante</b>	<b>15,391,479</b>	<b>15,174,104</b>	<b>1%</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$18,387,763</b>	<b>\$18,782,471</b>	<b>(2%)</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Deuda circulante	\$ 295,989	\$ 302,493	(2%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	242,991	235,264	3%
Pasivo por arrendamiento	17,164	17,339	(1%)
Partes relacionadas	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuestos a la utilidad	28,985	23,104	25%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>585,129</b>	<b>578,200</b>	<b>1%</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Deuda no circulante	4,672,961	5,153,508	(9%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	150,648	148,984	1%
Ingresos diferidos no circulante	42,026	39,393	7%
Instrumentos financieros derivados	71,260	42,300	68%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,738,077	1,717,015	1%
Beneficios a los empleados	4,483	4,686	(4%)
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>6,679,455</b>	<b>7,105,886</b>	<b>(6%)</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>\$7,264,584</b>	<b>\$7,684,086</b>	<b>(5%)</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	3,930,842	3,937,636	(0%)
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,153)	(2,153)	0%
<b>Total participación controladora</b>	<b>9,777,253</b>	<b>9,784,047</b>	<b>(0%)</b>
Participación no controladora	1,345,926	1,314,338	2%
<b>Total capital contable</b>	<b>\$11,123,179</b>	<b>\$11,098,385</b>	<b>0%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$18,387,763</b>	<b>\$18,782,471</b>	<b>(2%)</b>

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

### **Efectivo**

El efectivo al 31 de marzo de 2023 ascendió a Ps. 2,754,468, un decremento de 19% o Ps. 659,590 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 explicado por un menor tipo de cambio afectando por Ps. (204,231) el registro contable del efectivo en dólares y Ps. (478,000) por el prepago del servicio de deuda de Sendero Mexicali y F2715 subanclas (Ps. 376,949 y Ps. 101,051, respectivamente).

### **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar al cierre de marzo 2023 son Ps. 18,659 un decremento en 7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 explicado por recuperación de cartera vencida. Al cierre de marzo de 2023 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 14,104.

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

Al cierre de marzo 2023 se tiene una cuenta por Ps. 18,676 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 16% respecto al cierre del 2022. Esta cuenta se refiere a las concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19 que están siendo reconocidas contablemente en línea recta por la vigencia de los contratos.

### **Construcciones en proceso**

Las construcciones en proceso al cierre de marzo 2023 tienen un saldo de Ps. 49,852, sin variación con respecto al cierre al 31 de diciembre de 2022. 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 marzo 2023 tienen un valor de Ps. 14,543,900 presentando un incremento en 1% o Ps. 210,400 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

### **Pasivo circulante**

El pasivo circulante al 31 de marzo de 2023 ascendió a Ps. 585,129 con lo que tuvo un incremento de 1% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior explicado por el efecto neto de decremento en Ps. 6,504 de deuda circulante, incremento en Ps. 7,727 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 5,706 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

### **Pasivo no circulante**

El pasivo no circulante al 31 de marzo de 2023 ascendió a Ps. 6,679,455 con lo que tuvo un decremento en Ps. 426,431 o 6% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022 explicado principalmente por deuda bancaria, instrumentos financieros derivados e impuestos a la utilidad diferidos.

### **Capital contable**

El capital total al 31 de marzo de 2023 fue de Ps. 11,123,179 en comparación con el capital total de Ps. 11,098,385 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 0.2% 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 meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022  
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados		Var.
	el 31 de marzo de 2023	2022	
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	318,130	274,266	16%
Venta de propiedades	-	-	-
Servicios de administración	16,723	15,136	10%
<b>Total Ingresos</b>	<b>334,853</b>	<b>289,402</b>	<b>16%</b>
Gastos de operación	(136,186)	(140,571)	(3%)
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-
Valuación de propiedades de inversión	210,400	144,200	46%
Otros ingresos (gastos), neto	1,465	472	210%
<b>(Pérdida) utilidad de operación</b>	<b>410,532</b>	<b>293,503</b>	<b>40%</b>
Ingresos financieros	158,651	65,604	142%
Gastos financieros	(483,758)	(236,491)	105%
	<b>(325,107)</b>	<b>(170,887)</b>	90%
Deterioro en inversión de asociadas	-	-	-
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	(3,370)	(1,745)	93%
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>82,055</b>	<b>120,871</b>	<b>(32%)</b>
Impuestos a la utilidad	(50,046)	(23,818)	110%
<b>(Pérdida) utilidad neta del periodo</b>	<b>32,009</b>	<b>97,053</b>	<b>(67%)</b>
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	-	-	-
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>32,009</b>	<b>97,053</b>	<b>(67%)</b>
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	(6,794)	50,272	
Participación no controladora	38,803	46,781	
	<b>32,009</b>	<b>97,053</b>	

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

*Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2023 contra el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2022*

### Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 334,853 representando un incremento comparado con 2022 de 16% y se explica por el efecto neto de: incremento en Ps. 43,864 de ingresos por arrendamiento y el incremento en servicios de administración por Ps. 1,587.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 fueron de Ps. 318,130 en comparación con los Ps. 274,266 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2022, lo cual representa un incremento en 16%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022:



**Detalle de Ingresos por Arrendamiento**

(miles de pesos)

Centro Comercial	1T23	1T22
Sendero Escobedo	15,430	13,554
Sendero Las Torres	19,977	19,010
Sendero Periférico	17,375	14,256
Sendero Ixtapaluca	21,473	18,333
Sendero San Luis	23,120	21,025
Sendero Toluca	27,695	23,777
Sendero San Roque	1,577	1,754
Sendero Juárez	16,696	13,524
Sendero Apodaca	25,742	23,046
Sendero Chihuahua	15,880	12,569
Sendero Los Mochis	20,192	15,428
Sendero Tijuana	33,127	28,770
Sendero Sur	17,066	13,843
Sendero Obregón	13,136	11,095
Sendero Culiacán	19,942	17,888
Sendero Mexicali	19,490	16,472
Sendero Santa Catarina	10,212	9,922
<b>Total</b>	<b>318,130</b>	<b>274,266</b>

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 16,723, 10% mayores al mismo periodo en 2022.

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

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 fueron de Ps. 136,186 en comparación con los Ps. 140,571 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2022, lo cual representa un decremento en 3%.

**Valuación de las propiedades de inversión**

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 fue de Ps. 210,400 en comparación con los Ps. 144,200 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2022 representando un incremento en 46%.

**Otros ingresos (gastos), neto**

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 resultó en un ingreso de Ps. 1,465 en comparación con el ingreso por Ps. 472 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2022, explicado principalmente por ingresos de penalizaciones por cancelación de contratos y reembolso de gastos.

**Gastos financieros, neto**

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 325,107 por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 170,887 del mismo periodo del año anterior presentando un incremento del 90%, explicado principalmente por el registro contable de la pérdida cambiaria de Ps. (112,880).

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

La (Pérdida) utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2023 fue de Ps. (3,370), en comparación con los Ps. (1,745) registrados al cierre del 1T22. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

### **Impuestos a la utilidad**

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 31 de marzo de 2023 fueron de Ps. 50,046 en comparación con los Ps. 23,818 registrados por el periodo concluido el 31 de marzo de 2022, lo que representa un incremento en 110% por impuestos diferidos.

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

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2023 fue de Ps. 32,009 en comparación con los Ps. 97,053 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 67%. 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022	Var. %
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ 32,009	\$ 97,053	(67%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7,113	6,964	2%
Deterioro de clientes	1,233	1,342	(8%)
Pérdida en venta de terreno, neta	-	-	-
Deterioro de construcciones en proceso	-	-	-
Impuestos a la utilidad diferido	50,047	23,818	110%
Valor razonable de propiedades de inversión	(210,400)	(144,200)	46%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	3,370	1,745	93%
Beneficios a empleados	(205)	(216)	(5%)
Efectos de fusión	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros	31,405	(32,971)	(195%)
Intereses a favor	(38,775)	(8,274)	369%
Intereses y comisiones a cargo	152,988	120,758	27%
<b>Subtotal</b>	<b>28,785</b>	<b>66,019</b>	<b>(56%)</b>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	157	1,962	(92%)
Otras cuentas por cobrar	(324)	355	(191%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,543	12,467	(48%)
Partes relacionadas	4,054	(6,631)	(161%)
Pagos anticipados	(18,991)	(18,656)	2%
Impuestos por recuperar	1,663	5,784	(71%)
Depósitos en garantía	65	(91,175)	(100%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	10,383	4,477	132%
Impuestos a la utilidad	(41,545)	(43,260)	(4%)
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>(9,210)</b>	<b>(68,658)</b>	<b>(87%)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	38,775	8,272	369%
Aportaciones en negocios conjuntos	(50,526)	-	-
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(6,123)	(4,864)	26%
Inversiones en subsidiarias	-	-	-
Venta de inversiones en asociadas	-	-	-
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(17,874)</b>	<b>3,408</b>	<b>(624%)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Aportaciones de participación no controladora	-	-	-
Rendimientos pagados a participación no controladora	(7,215)	(8,606)	(16%)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	-	-	-
Pago de préstamos bancarios	(399,448)	(16,350)	2343%
Pago de otros préstamos	(50,732)	(1,098)	4520%
Pago de certificados bursátiles	(38,525)	(33,014)	17%
Intereses y comisiones pagadas	(147,134)	(114,036)	29%
Pagos de capital por arrendamientos	(4,661)	(4,141)	13%
Prima instrumentos financieros derivados	-	-	-
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	-	(733)	(100%)
Gastos por emisión de capital	-	-	-
Aportaciones de Capital Social neto de gastos por emisión	-	-	-
Disminución de Capital Social	-	-	-
Efectivo restringido	15,209	(3,974)	(483%)
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento</b>	<b>(632,506)</b>	<b>(181,952)</b>	<b>248%</b>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(659,590)	(247,202)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,414,058	3,554,467	
Proveniente de fusión	-	-	
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>2,754,468</b>	<b>3,307,265</b>	<b>(17%)</b>

## Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

### Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (Utilidad (Pérdida) de operación) al cierre del 31 de marzo 2023 y al 31 de marzo 2022.

<i>Cifras en miles de pesos</i>	1T23	1T22	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	410,532	293,503	40%
Revaluación de Propiedades	(210,400)	(144,200)	46%
Depreciaciones y Amortizaciones	7,113	6,964	2%
<b>EBITDA</b>	<b>207,245</b>	<b>156,267</b>	<b>33%</b>
Otros ingresos y gastos <sup>1</sup>	(1,465)	(472)	210%
F2715 Subanclas <sup>2</sup>	6,446	3,130	106%
Gastos no recurrentes y otros <sup>3</sup>	(5,673)	10,091	(156%)
<b>EBITDA Operativo</b>	<b>206,552</b>	<b>169,016</b>	<b>22%</b>
<b>Margen de EBITDA</b>	<b>60%</b>	<b>58%</b>	<b>2 p.p</b>

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

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

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

### Conciliación NOI

La Compañía calcula NOI con base en flujo de efectivo, a continuación, se muestra la conciliación del NOI contable al NOI en base a flujo de efectivo al cierre del 31 de marzo 2023 y al 31 de marzo 2022.

<i>Cifras en miles de pesos</i>	1T23	1T22	%Var.
Ingresos Contables	318,130	274,266	16%
CIB/2715 Contable <sup>1</sup>	6,657	3,277	103%
Predial	(5,486)	(5,162)	(6%)
Servicios de mantenimientos	(22,290)	(22,877)	3%
<b>NOI Contable</b>	<b>297,011</b>	<b>249,504</b>	<b>19%</b>
Arrendamiento del Terreno <sup>2</sup>	(4,222)	(3,909)	(8%)
Gasto de Administración <sup>3</sup>	(9,999)	(8,552)	(17%)
Ajuste Flujo vs Devengado <sup>4</sup>	6,653	16	40852%
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios <sup>5</sup>	8,460	12,467	(32%)
Ajuste CXC e Incobrables	(873)	(7,527)	88%
<b>NOI Base Flujo de Efectivo</b>	<b>297,029</b>	<b>241,999</b>	<b>23%</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>8</sup>

Acosta Verde cerró el 1T23 con una deuda total de Ps. 4,994,121 y un LTV de 14%.

En el 1T23 se llevó a cabo el prepago de deuda en el Centro Comercial de Sendero Mexicali por un total de Ps. 376,949 y en el F2715 Subanclas por un total de Ps. 101,051.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	1T23	1T22	Var. %
Deuda Total <sup>1</sup>	4,994,121	5,713,400	(13%)
Deuda Neta Total <sup>1</sup>	2,065,955	2,147,661	(4%)
Deuda Neta Proporcional <sup>1</sup>	1,229,852	1,288,909	(5%)
Loan to Value <sup>2</sup>	14%	15%	(1 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 85% 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
AcostCB15 <sup>2</sup>	feb-35	2,412,497	8%	-	100%	2,412,497
Sendero Chihuahua	jul-31	304,811	TIIE 28	2.50%	57%	173,437
Sendero Los Mochis	ago-31	357,590	TIIE 28	2.50%	57%	203,468
Sendero Tijuana	feb-33	409,764	TIIE 28	2.50%	76%	309,781
Sendero Sur	ago-34	383,427	TIIE 28	2.50%	76%	289,871
Sendero Obregón	sep-34	285,818	TIIE 28	2.50%	76%	216,079
Sendero Culiacán	may-32	419,311	TIIE 28	2.50%	75%	315,741
Sendero Santa Catarina	dic-26	410,604	TIIE 28	2.25%	40%	164,242
<b>Total Deuda Corporativa</b>		<b>4,983,821</b>				<b>4,085,116</b>

<sup>1</sup> Incluye Intereses provisionales al 31 de marzo de 2023.

<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>8</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%. En los números de Deuda Proporcional, excluye la participación de minoritarios.

## Conferencia Telefónica

Acosta Verde lo invita a participar en la conferencia telefónica de resultados del primer trimestre 2023.

Fecha: viernes 28 de abril de 2023

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

México: +1-201-689-8263

U.S.A. & Canadá: +1-877-407-0792

International: +1-201-689-8263

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

Acceso directo telefónico: <https://www.grupoav.com/callme/>

### 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.