



ACOSTAVERDE.

Resultados Consolidados Del Segundo Trimestre

2023

Relación con Inversionistas

Edgar Maldonado de los Reyes

inversionistas@grupoav.com

+52 (81)1001 9800



ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2023

San Pedro Garza García, México a 27 de julio 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 segundo trimestre de 2023 (“2T23”).

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 2T23, el portafolio de Plazas Sendero continúa mejorando el desempeño de sus principales indicadores operativos en comparación con el año anterior.
- Acosta Verde reportó 442,053 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades, al cierre del 2T23, con una tasa de ocupación de 93.8%, 1.5 p.p. por encima del 92.3% reportado al cierre de 2T22.
- Al 30 de junio de 2023, la afluencia fue de aproximadamente 27.3 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia trimestral del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 94% respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2019, así mismo presentó un incremento de 12% en comparación con el 2T22.
- Al cierre del 2T23, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.1 millones de vehículos, 9% superior al 2T22 cuando se registraron 5.6 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 3.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el segundo trimestre de 2023, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.
- En el mes de junio, se llevó a cabo la apertura de Cinépolis Sendero Santa Catarina, lo que resultó en un notable aumento de la afluencia de visitantes a dicho centro comercial.
- Durante el 2T23 la Compañía reinició el desarrollo de Sendero Ensenada, con el cual se reforzará la presencia de Plaza Sendero en la región noroeste del país. El desarrollo avanza según lo planeado y se espera su apertura en marzo de 2024.
- En materia ASG, seguimos comprometidos con la transparencia en nuestras operaciones hacia nuestros principales grupos de interés. Durante el mes de junio dimos respuesta al cuestionario homologado de la AMAFORE y la Bolsa Mexicana de Valores, donde presentamos los resultados de indicadores ASG de la Compañía correspondientes al ejercicio 2022.

Financieros

- Durante el segundo trimestre de 2023, el NOI¹ base flujo alcanzó Ps. 317,582, representando un incremento del 19% en comparación con los Ps. 266,047 registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen de NOI para el segundo trimestre de 2023 fue del 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante 2T23 ascendieron a Ps. 343,447, lo que representa un incremento del 22% en comparación con el 2T22.
- El EBITDA Operativo para el 2T23 alcanzó los Ps. 276,277, reflejando un incremento del 36% en comparación con el mismo trimestre del año 2022. El margen de EBITDA operativo para el 2T23 fue del 75%.
- El 21 de Junio 2023, Fitch Ratings subió la calificación de los certificados bursátiles ACOSTCB 15 a AAA desde AA+. La perspectiva se modificó a Estable desde Positiva. El alza en la calificación refleja la mejora observada en el desempeño de acuerdo con la perspectiva de la última revisión y la fortaleza del flujo de caja de las propiedades. Desde 2021, la cobranza se recuperó hasta alcanzar los niveles previos a la pandemia de coronavirus, además ha mostrado un crecimiento gradual y sostenible acorde con la calidad del portafolio que permite incrementos en el precio de renta, una baja rotación de inquilinos y riesgo de renovación bajo.

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

Estimados inversionistas:

Es un placer darles la bienvenida a nuestro segundo reporte trimestral de este 2023. En este trimestre se lograron resultados esperados, cumplimos metas y se superaron desafíos. Nuestro NOI ha tenido un comportamiento favorable explicado por el buen desempeño de las ventas de los comercios, incremento en afluencia de clientes y el repunte que ha tenido los cines en nuestros centros comerciales.

Me es grato comunicar que durante el segundo trimestre se reactivó la construcción del proyecto de Sendero Ensenada con fecha esperada de apertura en marzo 2024.

A continuación, me complace presentarles los resultados del segundo trimestre 2023 de Acosta Verde y su comparativa con 2022:

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 360.7 millones representando un incremento comparado con 2022 de 21%.
- El NOI alcanzó los MXN 317.6 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2022 de 19%.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 276.3 millones, 36% de incremento versus el mismo periodo en 2022.
- La afluencia de nuestros centros comerciales durante el 2T23 fue de 27.3 millones de visitantes, 12% mayor comparado con 2022.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 93.8%, 1.5 p.p. por encima de la ocupación del mismo periodo del 2022. A excepción de Plaza Sendero Santa Catarina nuestros centros comerciales ya se encuentran en niveles de ocupación previos a la pandemia por el COVID-19.

Por otro lado, nos emociona presenciar el potencial y el impacto positivo del fenómeno de Nearshoring en nuestros centros comerciales. Gracias a las ubicaciones estratégicas de nuestros centros comerciales, estamos experimentando un ecosistema en crecimiento, donde aproximadamente el 70% de nuestro GLA se beneficia de esta tendencia. Esto podría generar más oportunidades laborales mejor remuneradas y, en consecuencia, la probabilidad de aumentar la afluencia de visitantes a nuestros centros comerciales, resultando en un mayor poder adquisitivo entre nuestros clientes en comparación con años anteriores.

En Acosta Verde continuamos ofreciendo y mejorando sus experiencias de visitas con la promoción y creación de eventos realizados en nuestros centros comerciales para que sus visitas sean únicas, placenteras y seguras.

Mi gratitud al esfuerzo y perseverancia del talento de Acosta Verde y en conjunto con nuestros clientes e inversionistas logramos un primer semestre de resultados extraordinarios. Nos queda continuar con la misma dedicación y empeño para alcanzar los resultados trazados para este año.

Gracias por su confianza
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.

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 resultados 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 2T23 y 2T22, y 6M23 y 6M22 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los centros comerciales:

| Métricas Financieras² (Miles de pesos) | 2T23 | 2T22 | Var. % | 6M23 | 6M22 | Var. % |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| NOI | 317,582 | 266,047 | 19% | 614,612 | 508,047 | 21% |
| Margen NOI | 89% | 87% | 2 p.p. | 88% | 86% | 2 p.p. |
| EBITDA Operativo | 276,277 | 202,507 | 36% | 482,829 | 371,523 | 30% |
| Margen EBITDA Operativo | 75% | 66% | 9 p.p. | 68% | 62% | 6 p.p. |
| Deuda Financiera | 4,945,577 | 5,657,128 | (13%) | 4,945,577 | 5,657,128 | (13%) |
| LTV | 14% | 14% | 0 p.p. | 14% | 14% | 0 p.p. |

| Estado de Resultados (Miles de pesos) | 2T23 | 2T22 | Var. % | 6M23 | 6M22 | Var. % |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| Ingresos Totales | 360,686 | 298,732 | 21% | 695,539 | 588,134 | 18% |
| Gastos de Operación | (96,631) | (105,517) | (8%) | (232,817) | (246,089) | (5%) |
| Utilidad (pérdida) de Operación | 490,876 | 302,491 | 62% | 901,408 | 595,993 | 51% |
| Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión | 266,476 | 193,391 | 38% | 466,608 | 342,693 | 36% |
| Margen de Operación | 74% | 65% | 9 p.p. | 67% | 58% | 9 p.p. |
| Utilidad (pérdida) Neta del Periodo | 157,493 | 176,832 | (11%) | 189,501 | 273,885 | (31%) |

Indicadores Operativos

| Indicadores Operativos | 2T23 | 2T22 | Var. % | 6M23 | 6M22 | Var. % |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| Número de Propiedades en Operación ³ | 17 | 17 | 0% | 17 | 17 | 0% |
| Área Bruta Rentable (ABR) m ² ⁴ | 442,053 | 442,044 | 0% | 442,053 | 442,044 | 0% |
| Tasa de Ocupación (%) | 93.8% | 92.3% | 1.5 p.p. | 93.8% | 92.3% | 1.5 p.p. |
| Afluencia de Visitantes (millones) | 27.3 | 24.4 | 11.9% | 50.5 | 47.1 | 7.4% |

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 en Ensenada, Baja California y administra tres centros comerciales para terceros

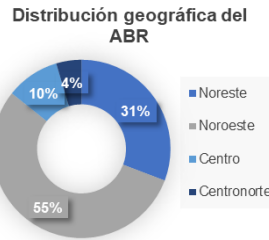
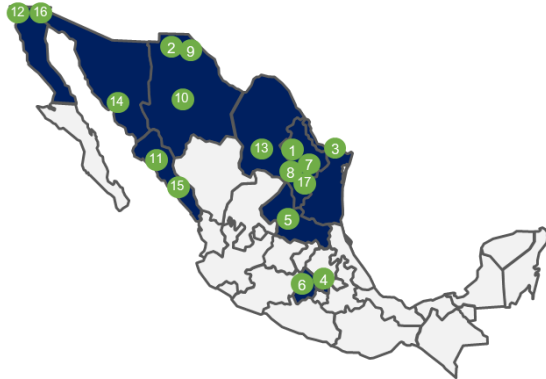
⁴ Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 2T23, 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 2T23, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 93.8%.

Dentro del portafolio se considera el F2715 Subanclas por un total de 11,713 m² de ABR compuesto por catorce 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>1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m² Ocupación: 98%</p> | <p>2. SENDERO LAS TORRES Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m² Ocupación: 100%</p> | <p>3. SENDERO PERIFÉRICO Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m² Ocupación: 99%</p> | <p>4. SENDERO IXTAPALUCA Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m² Ocupación: 98%</p> | <p>5. SENDERO SAN LUIS SLP, SLP. ABR: 17,773 m² Ocupación: 97%</p> |
| <p>6. SENDERO TOLUCA Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m² Ocupación: 98%</p> | <p>7. SENDERO SAN ROQUE Juárez, N.L. ABR: 6,026 m² Ocupación: 94%</p> | <p>8. SENDERO APODACA Apodaca N.L. ABR: 26,355 m² Ocupación: 97%</p> | <p>9. SENDERO JUÁREZ Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m² Ocupación: 99%</p> | <p>10. SENDERO CHIHUAHUA Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m² Ocupación: 94%</p> |
| <p>11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m² Ocupación: 93%</p> | <p>12. SENDERO TIJUANA Tijuana, BC. ABR: 39,203 m² Ocupación: 100%</p> | <p>13. SENDERO SUR Saltillo, Coahuila ABR: 36,933 m² Ocupación: 91%</p> | <p>14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m² Ocupación: 86%</p> | <p>15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 38,078 m² Ocupación: 90%</p> |
| <p>16. SENDERO MEXICALI Mexicali, BC. ABR: 32,737 m² Ocupación: 94%</p> | <p>17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,413 m² Ocupación: 81%</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 442,053 m², con una ocupación total de 93.8% del ABR al cierre del 2T23. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 27.3 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de junio de 2023.

| 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 | 99% | Soriana, Cinépolis |
| Sendero Ixtapaluca | Community Center | Ixtapaluca, Edo. Mex. | 2005 | 18,702 | 98% | Soriana, Cinépolis |
| Sendero San Luis | Community Center | San Luis Potosí, SLP. | 2006 | 17,773 | 97% | Soriana, Cinépolis |
| Sendero Toluca | Community Center | Lerma, Edo. Mex. | 2006 | 20,195 | 98% | Soriana, Cinépolis |
| Sendero San Roque | Community Center | Juárez, N.L. | 2006 | 6,026 | 94% | 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 | 99% | Soriana, Cinépolis |
| F2715 Subanclas ⁶ | | Chih. Mex, Tamps, SLP | - | 11,713 | 97% | |
| Sendero Chihuahua | Community Center | Chihuahua, Chih. | 2016 | 25,351 | 94% | 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 | 91% | Merco, Cinépolis |
| Sendero Obregón | Community Center | Cajeme, Son. | 2017 | 30,637 | 86% | Casa Ley, Cinépolis |
| Sendero Culiacán | Community Center | Culiacán, Sin. | 2018 | 38,078 | 90% | 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 | 81% | Merco, Cinépolis |
| Total Portafolio en Operación | | | | 442,053 | 94% | |

Ingresos Operativos Netos

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

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

| Detalle de Ingresos⁷ (En miles de pesos.) | 2T23 | 2T22 | Var. % | 6M23 | 6M22 | Var. % |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------------|----------------|------------|
| Renta Base | 281,520 | 246,852 | 14% | 554,729 | 482,676 | 15% |
| Renta Variable | 35,485 | 18,102 | 96% | 62,535 | 39,548 | 58% |
| Áreas comunes | 35,132 | 26,542 | 32% | 62,709 | 47,460 | 32% |
| Derechos de Arrendamiento | 5,722 | 14,927 | (62%) | 16,304 | 20,023 | (19%) |
| Ingreso Total | 357,859 | 306,422 | 17% | 696,276 | 589,708 | 18% |

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.

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

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 2T23:

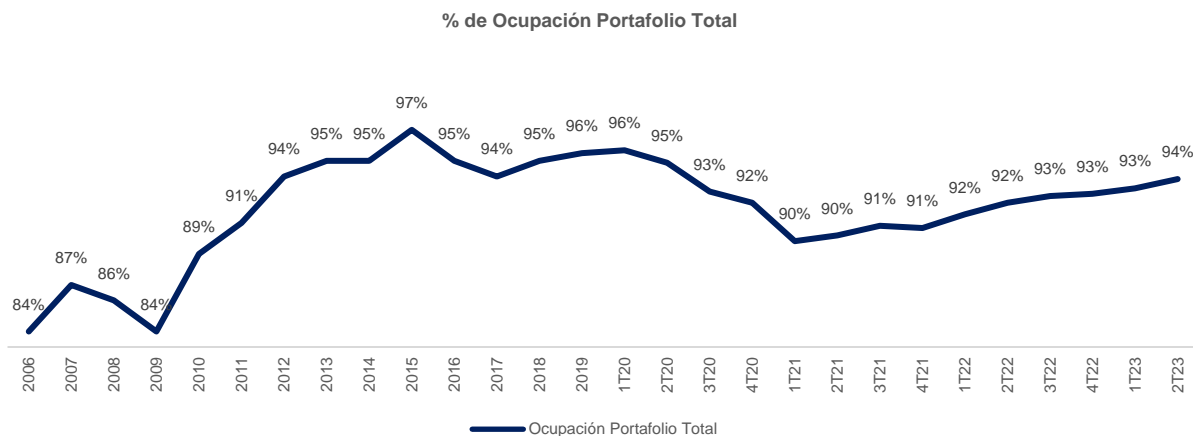
| (En miles de pesos) | Ingresos Totales ⁷ | | | NOI ⁷ | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|------------|------------------|----------------|------------|
| | 2T23 | 2T22 | Var. % | 2T23 | 2T22 | Var. % |
| Sendero Escobedo | 17,595 | 14,903 | 18% | 16,091 | 13,460 | 20% |
| Sendero Las Torres | 24,168 | 20,333 | 19% | 22,598 | 18,812 | 20% |
| Sendero Periférico | 15,720 | 21,145 | (26%) | 15,011 | 19,789 | (24%) |
| Sendero Ixtapaluca | 23,931 | 19,811 | 21% | 22,307 | 18,300 | 22% |
| Sendero San Luis | 26,646 | 23,363 | 14% | 24,797 | 21,704 | 14% |
| Sendero Toluca | 30,934 | 25,624 | 21% | 28,699 | 23,485 | 22% |
| Sendero San Roque | 3,278 | 1,696 | 93% | 2,288 | 894 | 156% |
| Sendero Apodaca | 28,920 | 23,757 | 22% | 22,286 | 17,719 | 26% |
| Sendero Juárez | 17,247 | 14,089 | 22% | 15,705 | 12,199 | 29% |
| F2715 Subanclas | 8,810 | 6,795 | 30% | 8,259 | 6,550 | 26% |
| Sendero Chihuahua | 17,141 | 13,956 | 23% | 14,641 | 11,409 | 28% |
| Sendero Los Mochis | 20,830 | 17,508 | 19% | 18,597 | 15,132 | 23% |
| Sendero Tijuana | 35,610 | 29,530 | 21% | 33,459 | 27,765 | 21% |
| Sendero Sur | 17,391 | 14,287 | 22% | 14,934 | 11,704 | 28% |
| Sendero Obregón | 13,781 | 11,755 | 17% | 11,338 | 9,165 | 24% |
| Sendero Culiacán | 21,237 | 18,420 | 15% | 17,670 | 14,717 | 20% |
| Sendero Mexicali | 22,495 | 18,168 | 24% | 19,769 | 15,536 | 27% |
| Sendero Santa Catarina | 12,127 | 11,282 | 7% | 9,134 | 7,706 | 19% |
| Total Portafolio en Operación | 357,859 | 306,422 | 17% | 317,582 | 266,047 | 19% |
| | | | | 89% | 87% | |

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 30 de junio de 2023:

| (En miles de pesos) | Ingresos Totales ⁷ | | | NOI ⁷ | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|------------|------------------|----------------|------------|
| | 6M23 | 6M22 | Var. % | 6M23 | 6M22 | Var. % |
| Sendero Escobedo | 33,595 | 28,995 | 16% | 30,615 | 26,083 | 17% |
| Sendero Las Torres | 50,583 | 42,004 | 20% | 47,235 | 38,876 | 22% |
| Sendero Periférico | 32,416 | 34,398 | (6%) | 30,978 | 32,210 | (4%) |
| Sendero Ixtapaluca | 46,234 | 38,820 | 19% | 43,062 | 35,888 | 20% |
| Sendero San Luis | 49,710 | 44,815 | 11% | 46,108 | 41,547 | 11% |
| Sendero Toluca | 58,408 | 50,872 | 15% | 54,054 | 46,601 | 16% |
| Sendero San Roque | 4,869 | 3,444 | 41% | 2,968 | 1,849 | 61% |
| Sendero Apodaca | 55,836 | 45,416 | 23% | 42,527 | 33,066 | 29% |
| Sendero Juárez | 33,285 | 27,824 | 20% | 29,909 | 24,048 | 24% |
| F2715 Subanclas | 19,002 | 9,244 | 106% | 18,292 | 7,874 | 132% |
| Sendero Chihuahua | 33,212 | 27,050 | 23% | 28,072 | 21,923 | 28% |
| Sendero Los Mochis | 41,448 | 33,937 | 22% | 36,771 | 28,982 | 27% |
| Sendero Tijuana | 69,490 | 57,385 | 21% | 65,184 | 54,015 | 21% |
| Sendero Sur | 34,693 | 29,014 | 20% | 29,638 | 23,838 | 24% |
| Sendero Obregón | 27,039 | 23,227 | 16% | 22,017 | 17,812 | 24% |
| Sendero Culiacán | 41,592 | 36,441 | 14% | 34,601 | 29,012 | 19% |
| Sendero Mexicali | 42,436 | 35,109 | 21% | 37,049 | 29,790 | 24% |
| Sendero Santa Catarina | 22,426 | 21,713 | 3% | 15,533 | 14,634 | 6% |
| Total Portafolio en Operación | 696,276 | 589,708 | 18% | 614,612 | 508,047 | 21% |
| | | | | 88% | 86% | |

Ocupación

Al cierre del 2T23, la tasa de ocupación del portafolio total fue 93.8%, en comparación con 92.3% en 2T22.



Características Contratos de Arrendamiento




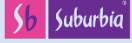






Plaza Sendero cuenta con un modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado, enfocado en necesidades esenciales, donde las tiendas ancla y la composición de arrendatarios juega un papel importante en el desempeño del centro comercial. Aproximadamente el 50% del ABR de cada centro comercial 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 2T23, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,770 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 389 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% | 13% |
| Alimentos y bebidas | 16% | 10% |
| Entretenimiento | 16% | 22% |
| Especializados | 11% | 8% |
| Departamental | 9% | 18% |
| Accesorios | 5% | 2% |
| Telefonía | 5% | 2% |
| Autoservicio | 4% | 12% |
| Bancos | 3% | 2% |
| Servicios Financieros | 2% | 1% |
| Mueblería | 2% | 2% |
| Otros | 10% | 8% |

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

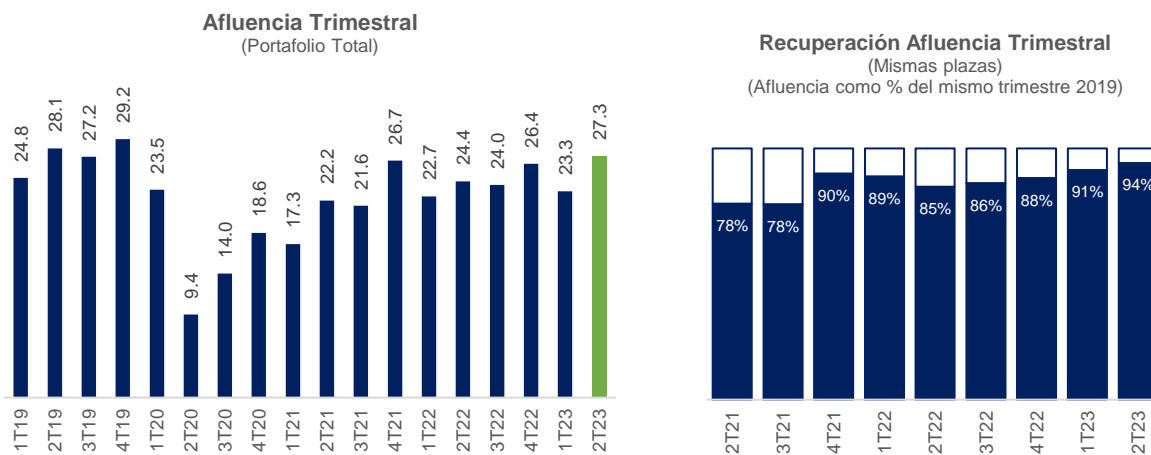
| Distribución por ABR | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| Arrendatarios | Número de contratos | ABR (m2) | % del ABR total |
|  cinépolis | 16 | 67,933 | 16.5% |
|  Casa Ley | 5 | 33,674 | 8.2% |
|  Coppel | 16 | 24,487 | 5.9% |
|  Suburbia | 3 | 19,029 | 4.6% |
|  Woolworth | 9 | 17,497 | 4.2% |
|  merco | 2 | 11,408 | 2.8% |
|  Cuidado con el Perro | 7 | 7,767 | 1.9% |
|  ULTRA GYM | 6 | 7,216 | 1.8% |
|  Promoda | 4 | 7,179 | 1.7% |
|  Parisina | 8 | 5,719 | 1.4% |
| Total | 76 | 201,910 | 49.0% |

Afluencia de visitantes

En los últimos trimestres la afluencia de visitantes de Plazas Sendero continúa mejorando hacia niveles prepandemia.

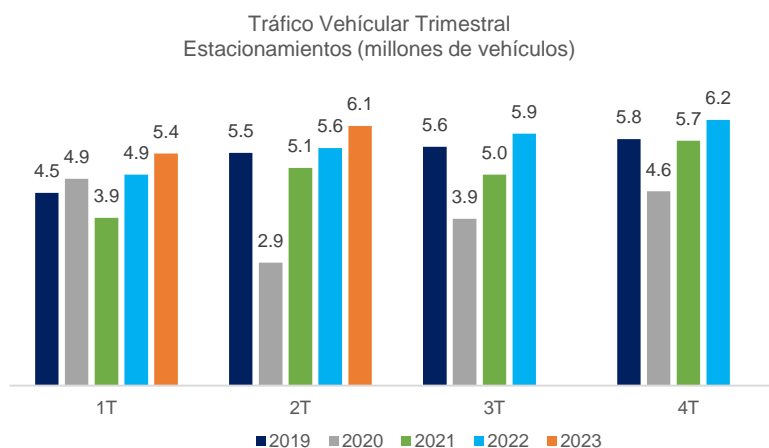
Durante el 2T23, el portafolio total registró un total de 27.3 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 11.9% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2022 y se ubicó al 94% respecto al mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).

Las Plazas Sendero han recibido 50.5 millones de visitas acumuladas al cierre de los primeros seis meses del año, lo que representa un incremento de 7.4% en comparación con el mismo periodo de 2022 y se encuentra a niveles de 93% en comparación con la afluencia de los 6M19 (en los mismos centros comerciales).



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 2T23 fue de 6.1 millones de vehículos, con 9% de incremento respecto al 2T22 cuando se registraron 5.6 millones de vehículos (solo considera los centros comerciales de portafolio que cuentan con cobro de estacionamiento). El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 3.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.

En cifras acumuladas, al cierre de los primeros seis meses del año la afluencia fue de 11.5 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 10% mayor al mismo periodo de 2022. Al comparar el periodo actual con el mismo periodo en 2019, en los mismos centros comerciales, los estacionamientos han recuperado los niveles de tráfico previos a la pandemia mostrando mismos niveles de afluencia vehicular.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 2T23, se renovaron 8,336 m² del ABR en el portafolio, equivalente a 70 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 2T23 fue de 6.9%, tomando como base para la comparación, 11,651 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

Por los seis meses acumulados el Lease Spread fue de 6.0%, tomando como base 36,721 m² sustituidos y renovados.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 30 de junio 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 (m ²) | % de ABR que Expira | Renta Fija que Vence | % Renta Fija que Vence |
|------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| 2023 | 280 | 48,919 | 12% | 13,783,348 | 14% |
| 2024 | 542 | 57,655 | 14% | 22,714,863 | 23% |
| 2025 | 555 | 57,988 | 14% | 22,093,079 | 23% |
| 2026 | 204 | 44,480 | 11% | 10,752,399 | 11% |
| 2027 y posterior | 189 | 203,312 | 49% | 27,996,443 | 29% |

Portafolio en Desarrollo

Durante el 2T23, la Compañía retomó el desarrollo de Plaza Sendero Ensenada, en el estado de Baja California, el cual estuvo en pausa durante la pandemia.

Adicionalmente al desarrollo de centros comerciales, continuamos en la búsqueda de oportunidades de inversión en el mercado ya que la Compañía cuenta con capital disponible lo cual consideramos una ventaja competitiva. En consideración con lo anterior se realizan análisis continuos en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión con el fin de incrementar el portafolio actual e incrementar las utilidades de la empresa. A la vez, con la adquisición de nuevas plazas y mediante una estrategia de posicionamiento adecuada se espera incrementar el reconocimiento de la marca.

A continuación, se presenta información del proyecto en Baja California. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos a la Compañía; estas cifras deben considerarse, hoy en día, como estimaciones y no datos definitivos.

Sendero Ensenada

Acosta Verde tiene una participación del 100% en Sendero Ensenada e inició la construcción durante el 1T20. Sendero Ensenada tiene una ubicación privilegiada, ubicado en Libramiento Sur en la intersección con la calle Mariano Márquez en el municipio de Ensenada. Al cierre del 2T23 el proyecto cuenta con un avance de obra de 7%, con una fecha estimada de apertura en marzo de 2024.

Una vez que se lleve a cabo la apertura de Sendero Ensenada, Acosta Verde tendrá presencia en las 3 ciudades más importantes del Estado, considerando las aperturas previas de Sendero Tijuana y Sendero Mexicali.

ASG

Acosta Verde mantiene un firme compromiso por ser una compañía sostenible, por lo que continuamos impulsando iniciativas que forman parte de nuestra estrategia ASG.

Durante este trimestre, en materia de gobierno corporativo, dimos respuesta al Cuestionario Homologado ASG de la AMAFORE, como parte de nuestro compromiso de transparencia en la información ASG de la Compañía hacia nuestros principales grupos de interés.

En el bloque social, concluimos la aplicación de la encuesta de Clima Organizacional, en la que sobresalen los siguientes aspectos mejor evaluados de nuestra Compañía: (i) situación personal de cada colaborador, (ii) situación general del equipo y/o departamento, (iii) situación general de la empresa y (iv) liderazgo organizacional.

Además, continuamos avanzando con los planes de reemplazo de iluminación a LED e implementación de equipos de menor consumo de agua dentro de nuestro portafolio.

Durante abril publicamos 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 el Pacto Mundial en seguimiento a la forma en que Acosta Verde colabora en el cumplimiento de los Diez Principios y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

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

Estados Financieros

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

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

| | 30 de junio de 2023 | 31 de diciembre de 2022 | Var. % |
|-----------------------------------------|------------------------|----------------------------|--------------|
| ACTIVO | | | |
| ACTIVO CIRCULANTE: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 2,534,257 | \$ 3,414,058 | (26%) |
| Cuentas por cobrar | 20,190 | 20,049 | 1% |
| Partes relacionadas | 1,091 | 5,145 | (79%) |
| Otras cuentas por cobrar | 2,223 | 1,705 | 30% |
| Pagos anticipados | 14,196 | 1,449 | 880% |
| Incentivos a arrendatarios por devengar | 14,639 | 22,221 | (34%) |
| Impuestos por recuperar | 197,250 | 143,740 | 37% |
| Instrumentos financieros derivados | 22,485 | - | 100% |
| Total activo circulante | 2,806,331 | 3,608,367 | (22%) |
| ACTIVO NO CIRCULANTE: | | | |
| Construcciones en proceso | 116,506 | 49,852 | 134% |
| Propiedades de inversión | 14,768,300 | 14,333,500 | 3% |
| Inmuebles y equipo, neto | 112,139 | 111,641 | 0% |
| Efectivo restringido | 144,098 | 157,499 | (9%) |
| Incentivos a arrendatarios por devengar | 42,490 | 48,323 | (12%) |
| Depósitos en garantía | 24,275 | 24,346 | (0%) |
| Activos intangibles | 6,032 | 4,360 | 38% |
| Activo por derecho de uso | 130,742 | 130,505 | 0% |
| Instrumentos financieros derivados | 69,279 | 113,470 | (39%) |
| Inversiones en negocios conjuntos | 248,383 | 200,608 | 24% |
| Impuestos a la utilidad diferidos | - | - | - |
| Total activo no circulante | 15,662,244 | 15,174,104 | 3% |
| Total activo | \$ 18,468,575 | \$ 18,782,471 | (2%) |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | | |
| PASIVO CIRCULANTE: | | | |
| Deuda circulante | \$ 312,267 | \$ 302,493 | 3% |
| Cuentas por pagar e ingresos diferidos | 255,936 | 235,264 | 9% |
| Pasivo por arrendamiento | 17,476 | 17,339 | 1% |
| Partes relacionadas | - | - | - |
| Instrumentos financieros derivados | - | - | - |
| Impuestos a la utilidad | 62,799 | 23,104 | 172% |
| Total pasivo circulante | 648,478 | 578,200 | 12% |
| PASIVO NO CIRCULANTE: | | | |
| Deuda no circulante | 4,595,600 | 5,153,508 | (11%) |
| Pasivo por arrendamiento no circulante | 153,080 | 148,984 | 3% |
| Ingresos diferidos no circulante | 41,139 | 39,393 | 4% |
| Instrumentos financieros derivados | 104,806 | 42,300 | 148% |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 1,766,007 | 1,717,015 | 3% |
| Beneficios a los empleados | 4,377 | 4,686 | (7%) |
| Total pasivo no circulante | 6,665,009 | 7,105,886 | (6%) |
| Total pasivo | \$ 7,313,487 | \$ 7,684,086 | (5%) |
| 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 | 3,921,291 | 3,937,636 | (0%) |
| Otras cuentas de capital | (114,943) | (114,943) | 0% |
| Otros resultados integrales | (2,153) | (2,153) | 0% |
| Total participación controladora | 9,767,702 | 9,784,047 | (0%) |
| Participación no controladora | 1,387,386 | 1,314,338 | 6% |
| Total capital contable | \$ 11,155,088 | \$ 11,098,385 | 1% |
| Total pasivo y capital contable | \$ 18,468,575 | \$ 18,782,471 | (2%) |

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

Efectivo

El efectivo al 30 de junio de 2023 ascendió a Ps. 2,534,257 un decremento de 26% o Ps. 879,801 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de junio 2023 son Ps. 20,190 un incremento en 1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Al cierre de junio de 2023 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 14,235.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de junio 2023 se tiene una cuenta por Ps. 14,639 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 34% respecto al cierre de diciembre 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

El saldo de las Construcciones en proceso al cierre de junio 2023 es de Ps. 116,506, mostrando un incremento de 134% respecto al cierre de diciembre 2022, debido a la reactivación de la construcción de Sendero Ensenada.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de junio 2023 tienen un valor de Ps. 14,768,300 presentando un incremento en 3% o Ps. 434,800 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 30 de junio de 2023 ascendió a Ps. 648,478 con lo que tuvo un incremento de 12% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 9,774 de deuda circulante, incremento en Ps. 20,672 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 39,832 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de junio de 2023 ascendió a Ps. 6,665,009 con lo que tuvo un decremento en Ps. 440,877 o 6% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022 explicado principalmente por efecto neto entre deuda bancaria, instrumentos financieros derivados e impuestos a la utilidad diferidos.

Capital contable

El capital total al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 11,155,088 en comparación con el capital total de Ps. 11,098,385 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 1% explicado por las utilidades del periodo.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

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

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

Adicionalmente, la Compañía cuenta con ingresos por servicios de administración de proyectos, que consisten en ingresos obtenidos derivado de la actividad de administración de Centros Comerciales, e incluyen una: (I) comisión por desarrollo, (II) comisión por arrendamiento (consiste en una comisión pagada por generar y cerrar la primera generación de arrendamientos en un centro comercial), (III) comisión por renovación de arrendamientos (en proyectos 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

| | Tres meses terminados el 30 de junio de 2023 | | | Seis meses terminados el 30 de junio de 2023 | | |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|--------------|----------------------------------------------|------------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | Var. % | 2023 | 2022 | Var. % |
| Ingresos por: | | | | | | |
| Arrendamiento de inmuebles | 343,447 | 282,577 | 22% | 661,577 | 556,843 | 19% |
| Venta de propiedades | - | - | - | - | - | - |
| Servicios de administración | 17,239 | 16,155 | 7% | 33,962 | 31,291 | 9% |
| Total Ingresos | 360,686 | 298,732 | 21% | 695,539 | 588,134 | 18% |
| Gastos de operación | (96,631) | (105,517) | (8%) | (232,817) | (246,089) | (5%) |
| Gastos de operación de servicios de adm. y com. | - | - | - | - | - | - |
| Costo de ventas de propiedades de inversión | - | - | - | - | - | - |
| Valuación de propiedades de inversión | 224,400 | 109,100 | 106% | 434,800 | 253,300 | 72% |
| Otros ingresos (gastos), neto | 2,421 | 176 | 1276% | 3,886 | 648 | 500% |
| (Pérdida) utilidad de operación | 490,876 | 302,491 | 62% | 901,408 | 595,993 | 51% |
| Ingresos financieros | 62,260 | 168,159 | (63%) | 220,911 | 233,763 | (5%) |
| Gastos financieros | (337,971) | (262,260) | 29% | (821,729) | (498,751) | 65% |
| | (275,711) | (94,101) | 193% | (600,818) | (264,988) | 127% |
| Deterioro en inversión de asociadas | - | - | - | - | - | - |
| Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas | 4,072 | 3,637 | 12% | 702 | 1,892 | (63%) |
| (Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad | 219,237 | 212,027 | 3% | 301,292 | 332,897 | (9%) |
| Impuestos a la utilidad | (61,744) | (35,195) | 75% | (111,791) | (59,012) | 89% |
| (Pérdida) utilidad neta del periodo | 157,493 | 176,832 | (11%) | 189,501 | 273,885 | (31%) |
| Otras partidas del resultado integral | | | | | | |
| Partidas que no se reclasificarán a resultados: | | | | | | |
| Remediación de pasivo laboral | - | - | - | - | - | - |
| Resultado integral del periodo | 157,493 | 176,832 | (11%) | 189,501 | 273,885 | (31%) |
| Resultado integral atribuible a: | | | | | | |
| Participación controladora | 115,449 | 143,999 | | 108,655 | 194,271 | |
| Participación no controladora | 42,044 | 32,833 | | 80,846 | 79,614 | |
| | 157,493 | 176,832 | | 189,501 | 273,885 | |

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

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2023 contra al periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2022

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 360,686 representando un incremento comparado con 2022 de 21%, debido al incremento en los ingresos de arrendamiento de Ps. 60,870 y al incremento de servicios de administración de Ps. 1,084.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 343,447 en comparación con los Ps. 282,577 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2022, lo cual representa un incremento en 22%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 30 de junio de 2023 y al 30 de junio de 2022:

Detalle de Ingresos por arrendamiento

(miles de pesos)

| Centro Comercial | 2T23 | 2T22 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Sendero Escobedo | 17,610 | 14,324 |
| Sendero Las Torres | 22,217 | 19,218 |
| Sendero Periférico | 15,712 | 13,686 |
| Sendero Ixtapaluca | 23,489 | 18,619 |
| Sendero San Luis | 26,691 | 23,666 |
| Sendero Toluca | 29,356 | 25,044 |
| Sendero San Roque | 3,164 | 1,839 |
| Sendero Juárez | 18,418 | 13,863 |
| Sendero Apodaca | 28,250 | 23,556 |
| Sendero Chihuahua | 16,771 | 12,719 |
| Sendero Los Mochis | 20,942 | 15,838 |
| Sendero Tijuana | 35,839 | 29,627 |
| Sendero Sur | 16,932 | 13,798 |
| Sendero Obregón | 13,143 | 11,189 |
| Sendero Culiacán | 20,869 | 17,800 |
| Sendero Mexicali | 22,346 | 17,421 |
| Sendero Santa Catarina | 11,698 | 10,369 |
| Total | 343,447 | 282,577 |

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 17,239, 7% 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 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 96,631 en comparación con los Ps. 105,517 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2022, lo cual representa un decremento en 8%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2023 fue de Ps. 224,400 en comparación con los Ps. 109,100 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2022 representando un incremento en 106%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2023 resultó en un ingreso de Ps. 2,421 en comparación con el ingreso por Ps. 176 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2022, explicado principalmente por ingresos de penas por cancelación de contratos y depuración de saldos en 2023.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 275,711 por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 94,101 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 193%.

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 30 de junio de 2023 fue de Ps. 4,072 en comparación con los Ps. 3,637 registrados al cierre del

2T22. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 14 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 61,744 en comparación con los Ps. 35,195 registrados por el mismo periodo concluido el 30 de junio de 2022, lo que representa un incremento en 75% explicado por los impuestos diferidos.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 157,493 en comparación con los Ps. 176,832 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 11%. 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 seis meses que terminó el 30 de junio de 2023 contra al periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 695,539 representando un incremento comparado con 2022 de 18%, explicado por el incremento de ingresos de arrendamiento de Ps. 104,734 y el incremento de servicios de administración de Ps, 2,671.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 661,577 en comparación con los Ps. 556,843 del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, 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 seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y al 30 de junio de 2022:

| Detalle de Ingresos por Arrendamiento | | |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>(miles de pesos)</i> | | |
| Centro Comercial | 6M23 | 6M22 |
| Sendero Escobedo | 33,040 | 27,878 |
| Sendero Las Torres | 42,194 | 38,228 |
| Sendero Periférico | 33,087 | 27,942 |
| Sendero Ixtapaluca | 44,962 | 36,952 |
| Sendero San Luis | 49,811 | 44,691 |
| Sendero Toluca | 57,051 | 48,821 |
| Sendero San Roque | 4,741 | 3,593 |
| Sendero Juárez | 35,114 | 27,387 |
| Sendero Apodaca | 53,992 | 46,602 |
| Sendero Chihuahua | 32,651 | 25,288 |
| Sendero Los Mochis | 41,134 | 31,266 |
| Sendero Tijuana | 68,966 | 58,397 |
| Sendero Sur | 33,998 | 27,641 |
| Sendero Obregón | 26,279 | 22,284 |
| Sendero Culiacán | 40,811 | 35,688 |
| Sendero Mexicali | 41,836 | 33,893 |
| Sendero Santa Catarina | 21,910 | 20,291 |
| Total | 661,577 | 556,843 |

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 33,962, 9% 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 232,817 en comparación con los Ps. 246,089 del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, lo cual representa un decremento en 5%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 fue de Ps. 434,800 en comparación con los Ps. 253,300 del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 representando un incremento en 72%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 resultó en un ingreso de Ps. 3,886 en comparación con el ingreso por Ps. 648 del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, explicado principalmente por ingresos de penas por cancelación de contratos y depuración de saldos en 2023.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 600,818 por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 264,988 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 127%.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2023 fue de Ps. 702 en comparación con los Ps. 1,892 registrados al cierre del 6M22. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 14 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de junio de 2023 fueron de Ps. 111,791 en comparación con los Ps. 59,012 registrados por el periodo concluido el 30 de junio de 2022, lo que representa un incremento en 89% debido principalmente a impuestos diferidos.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 fue de Ps. 189,501 en comparación con los Ps. 273,885 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 31%. 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 terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

| | 30 de junio de | | Var. % |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | |
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | | |
| (Pérdida) utilidad neta consolidada | \$189,501 | \$273,885 | (31%) |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | 14,272 | 13,731 | 4% |
| Deterioro de clientes | 1,365 | 349 | 291% |
| Pérdida en venta de terreno, neta | - | - | - |
| Deterioro de construcciones en proceso | - | - | - |
| Impuestos a la utilidad diferido | 111,791 | 59,012 | 89% |
| Valor razonable de propiedades de inversión | (434,800) | (253,300) | 72% |
| Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados | (702) | (1,892) | (63%) |
| Beneficios a empleados | (309) | (216) | 43% |
| Efectos de fusión | - | - | - |
| Valuación de instrumentos financieros | 84,212 | (55,057) | (253%) |
| Intereses a favor | (49,645) | (18,128) | 174% |
| Intereses y comisiones a cargo | 295,532 | 247,820 | 19% |
| Subtotal | 211,217 | 266,204 | (21%) |
| Cambios en: | | | |
| Cuentas por cobrar, neto | (1,505) | 2,031 | (174%) |
| Otras cuentas por cobrar | (443) | 557 | (180%) |
| Incentivos a arrendatarios por devengar | 13,414 | 24,915 | (46%) |
| Partes relacionadas | 4,054 | (6,672) | (161%) |
| Pagos anticipados | (12,747) | (11,856) | 8% |
| Impuestos por recuperar | (4,078) | 12,516 | (133%) |
| Depósitos en garantía | 72 | (91,180) | (100%) |
| Cuentas por pagar e ingresos diferidos | 22,344 | 3,319 | 573% |
| Impuestos a la utilidad | (72,536) | (70,180) | 3% |
| Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación | 159,792 | 129,654 | 23% |
| Actividades de inversión | | | |
| Adquisiciones de propiedad de inversión | - | - | - |
| Intereses y rendimientos cobrados | 49,645 | 18,128 | 174% |
| Aportaciones en negocios conjuntos | - | - | - |
| Utilidades recibidas de negocio conjunto | - | - | - |
| Pago de dividendos | (125,000) | - | - |
| Venta de terreno | - | - | - |
| Construcciones en proceso | (66,654) | - | - |
| Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles | (11,563) | (9,092) | 27% |
| Inversiones en subsidiarias | - | - | - |
| Venta de inversiones en asociadas | (50,526) | - | - |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión | (204,098) | 9,036 | (2359%) |
| Actividades de financiamiento | | | |
| Aportaciones de participación no controladora | 6,600 | - | - |
| Rendimientos pagados a participación no controladora | (10,946) | (12,246) | (11%) |
| Préstamos recibidos de instituciones financieras | - | - | - |
| Pago de préstamos bancarios | (423,188) | (38,039) | 1013% |
| Pago de otros préstamos | (50,732) | (2,197) | 2209% |
| Pago de certificados bursátiles | (75,010) | (64,548) | 16% |
| Intereses y comisiones pagadas | (286,313) | (236,416) | 21% |
| Pago de préstamos de partes relacionadas | - | - | - |
| Pago de intereses a partes relacionadas | - | - | - |
| Arrendamientos | - | - | - |
| Pagos de capital por arrendamientos | (9,307) | (8,512) | 9% |
| 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 | 13,401 | (11,714) | (214%) |
| Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento | (835,495) | (374,405) | 123% |
| (Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (879,801) | (235,715) | 0% |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 3,414,058 | 3,554,467 | 0% |
| Proveniente de fusión | - | - | 0% |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 2,534,257 | 3,318,752 | (24%) |
| Devolución en especie a fideicomitentes-fideicomisarios | - | - | - |

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (Utilidad (Pérdida) de operación) al cierre del 30 de junio 2023 y al 30 de junio 2022.

| Cifras en miles de pesos | 2T23 | 2T22 | %Var. | 6M23 | 6M22 | %Var. |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| Utilidad (Pérdida) de Operación | 490,876 | 302,491 | 62% | 901,408 | 595,993 | 51% |
| Revaluación de Propiedades | (224,400) | (109,100) | 106% | (434,800) | (253,300) | 72% |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 7,160 | 6,766 | 6% | 14,272 | 13,731 | 4% |
| EBITDA | 273,635 | 200,157 | 37% | 480,880 | 356,424 | 35% |
| Otros ingresos y gastos ¹ | (2,421) | (176) | 1276% | (3,886) | (648) | 500% |
| F2715 Subanclas ² | 6,614 | 5,711 | 16% | 13,060 | 8,841 | 48% |
| Gastos no recurrentes y otros ³ | (1,551) | (3,185) | 51% | (7,225) | 6,906 | (205%) |
| EBITDA Operativo | 276,277 | 202,507 | 36% | 482,829 | 371,523 | 30% |
| Margen de EBITDA | 75% | 66% | 9 p.p | 68% | 62% | 6 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 30 de junio 2023 y al 30 de junio 2022.

| Cifras en miles de pesos | 2T23 | 2T22 | %Var. | 6M23 | 6M22 | %Var. |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------------|----------------|------------|
| Ingresos Contables | 343,447 | 282,577 | 22% | 661,577 | 556,843 | 19% |
| CIB/2715 Contable ¹ | 6,629 | 5,711 | 16% | 13,286 | 8,988 | 48% |
| Predial | (5,486) | (5,104) | (7%) | (10,972) | (10,266) | (7%) |
| Servicios de mantenimientos | (20,223) | (22,374) | 10% | (42,513) | (45,250) | 6% |
| NOI Contable | 324,366 | 260,810 | 24% | 621,377 | 510,315 | 22% |
| Arrendamiento del Terreno ² | (4,222) | (3,909) | (8%) | (8,443) | (7,819) | (8%) |
| Gasto de Administración ³ | (10,521) | (9,024) | (17%) | (20,520) | (17,576) | (17%) |
| Ajuste Flujo vs Devengado ⁴ | 864 | 10,061 | (91%) | 7,517 | 10,078 | (25%) |
| Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵ | 7,046 | 12,448 | (43%) | 15,506 | 24,915 | (38%) |
| Ajuste CXC e Incobrables | 50 | (4,339) | 101% | (824) | (11,866) | 93% |
| NOI Base Flujo de Efectivo | 317,582 | 266,047 | 19% | 614,612 | 508,047 | 21% |

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 Deuda⁸

Acosta Verde cerró el 2T23 con una deuda total de Ps. 4,945,577 y un LTV de 14%.

| Análisis de deuda (En miles de pesos) | 2T23 | 2T22 | Var. % |
|------------------------------------------|-----------|-----------|--------|
| Deuda Total ¹ | 4,945,577 | 5,657,128 | (13%) |
| Deuda Neta Total ¹ | 2,234,956 | 2,056,446 | 9% |
| Deuda Neta Proporcional ¹ | 1,416,953 | 1,204,651 | 18% |
| Loan to Value ² | 14% | 14% | 0 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 83% está en dólares).

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

| Deuda Corporativa (En Miles de pesos) | Fecha de Vencimiento | Saldo Actual ¹ | Tasa Base | Margen | Participación de AV | Saldo Deuda Proporcional |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------|--------|---------------------|--------------------------|
| AcostCB15 ² | feb-35 | 2,375,357 | 8% | - | 100% | 2,375,357 |
| Sendero Chihuahua | jul-31 | 299,973 | TIIE 28 | 2.50% | 57% | 170,685 |
| Sendero Los Mochis | ago-31 | 352,438 | TIIE 28 | 2.50% | 57% | 200,537 |
| Sendero Tijuana | feb-33 | 403,001 | TIIE 28 | 2.50% | 76% | 304,669 |
| Sendero Sur | ago-34 | 382,524 | TIIE 28 | 2.50% | 76% | 289,188 |
| Sendero Obregón | sep-34 | 285,057 | TIIE 28 | 2.50% | 76% | 215,503 |
| Sendero Culiacán | may-32 | 413,482 | TIIE 28 | 2.50% | 75% | 311,352 |
| Sendero Santa Catarina | dic-26 | 410,179 | TIIE 28 | 2.25% | 40% | 164,071 |
| Total Deuda Corporativa | | 4,922,010 | | | | 4,031,362 |

¹ Incluye Intereses provisionales al 30 de junio de 2023.

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

⁸ 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 segundo trimestre 2023.

Fecha: viernes 28 de julio 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

+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.