



ACOSTAVERDE.

Resultados Consolidados Del Tercer Trimestre

2023

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

www.grupoav.com



ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2023

San Pedro Garza García, México a 25 de octubre 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 tercer trimestre de 2023 (“3T23”).

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

- Acosta Verde reportó 442,253 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 17 propiedades, al cierre del 3T23, con una tasa de ocupación de 93.8%, 1.1 p.p. por encima del 92.7% reportado al cierre de 3T22.
- Al 30 de septiembre de 2023, la afluencia fue aproximadamente 26.8 millones de visitas acumuladas durante el trimestre. La afluencia del portafolio mismas plazas en operación se ubicó al 95% respecto a la afluencia del mismo periodo en 2019, un incremento de 12% en comparación con el 3T22.
- Al cierre del 3T23, nuestros estacionamientos recibieron aproximadamente 6.1 millones de vehículos, 4% superior al 3T22 cuando se registraron 5.9 millones de vehículos. El portafolio de mismas plazas conforme a ingreso de estacionamiento tuvo una afluencia vehicular 6.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.
- Durante el tercer trimestre de 2023, el desempeño en cobranza tuvo una eficiencia de 100% en comparación con la facturación trimestral.
- El desarrollo de Sendero Ensenada continúa avanzando, al cierre del 3T23 cuenta con un 28% de avance de obra y fecha estimada de apertura en marzo de 2024.
- En temas ASG, durante el trimestre se brindó la capacitación anual en materia anticorrupción, dirigida al 100% del personal de corporativo y de centros comerciales. En la esfera social, nos integramos al programa acelerador Meta Igualdad de Género de Pacto Mundial de Naciones Unidas.

Financieros

- Durante el tercer trimestre de 2023, el NOI base flujo alcanzó Ps. 324,724, representando un incremento del 19% en comparación con los Ps. 273,339 registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen de NOI para el tercer trimestre de 2023 fue del 89%.
- Los ingresos por arrendamiento durante el 3T23 fueron de Ps. 350,395, representando un incremento de 17% comparado con el 3T22.
- El EBITDA Operativo para el 3T23 alcanzó los Ps. 278,616, reflejando un incremento del 22% en comparación con el mismo trimestre del año 2022. El margen de EBITDA operativo para el 3T23 fue del 74%.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas, bienvenidos a nuestro informe de resultados del tercer trimestre de 2023. Durante este periodo, continuamos alcanzando y superando los objetivos que como compañía establecimos. Esto se refleja en el aumento de las ventas de nuestros socios comerciales, así como las visitas a nuestros centros comerciales que continúan creciendo, lo cual nos llena de satisfacción. Gracias a la eficiente operación y gestión de nuestros centros comerciales, se ha logrado asegurar la colocación de metros cuadrados de ABR en el tercer trimestre de 2023. Estos espacios se abrirán entre el tercer y cuarto trimestre del año y ofrecerán una amplia gama de restaurantes, servicios, marcas de gran prestigio y entre otras cosas.

Es importante destacar el fortalecimiento de nuestro NOI y EBITDA en este trimestre. Continuamos con un balance sólido que sostiene nuestra operación, el desarrollo y nuestro futuro crecimiento, ya que estamos en la búsqueda activa de oportunidades de inversión.

A continuación, un resumen de nuestros resultados al tercer trimestre 2023:

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 367.4 millones, representando un incremento del 15% comparado con 2022.
- El NOI alcanzó los MXN 324.7 millones, un incremento del 19% con respecto al 3T22.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 278.6 millones, 22% de incremento en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- Al cierre de septiembre 2023, nuestros centros comerciales recibieron una afluencia de 26.8 millones de visitantes, lo que representa un incremento del 12% en comparación con el año 2022.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 93.8%, un aumento de 1.1 puntos porcentuales en comparación con el mismo período de 2022.

Con el objetivo de seguir implementando estrategias para impulsar el crecimiento de nuestra afluencia y el aumento de las ventas de nuestros socios comerciales, Acosta Verde adoptó una estrategia innovadora en el tercer trimestre. Nos unimos a la tendencia de "Team Infierno" al contratar a Nicola Porcella, quien obtuvo el segundo lugar en el programa "La Casa de los Famosos". Durante los meses de septiembre y octubre, Nicola Porcella estuvo presente en todos nuestros centros comerciales, generando una respuesta positiva por parte de nuestros visitantes.

Adicional, en el mes de octubre tendremos nuestro "Mega Día Sendero" en donde como cada año colaboramos estrechamente con nuestros clientes para ofrecer productos de manera gratuita a nuestros visitantes. Este día es muy especial para nosotros y representa una oportunidad única para disfrutar de increíbles beneficios que creamos para ti. Los invitamos cordialmente a unirse al evento y aprovechar esta emocionante celebración.

Para concluir, es un placer compartir que nuestro proyecto actual en desarrollo en la ciudad de Ensenada, Baja California, sigue siendo muy bien recibido por parte de los comercios. Además, me complace informarles que estamos avanzando según el calendario previsto para la inauguración en el 1T24.

Agradecemos como siempre su apoyo y su confianza en nuestra empresa, esperamos continuar compartiendo nuestros éxitos con ustedes en el futuro.

Jesús Acosta
CEO

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 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 3T23 y 3T22, y 9M23 y 9M22 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras¹ (Miles de pesos)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
NOI	324,724	273,339	19%	939,336	781,386	20%
Margen NOI	89%	87%	2 p.p.	88%	86%	2 p.p.
EBITDA Operativo	278,616	228,794	22%	761,445	600,319	27%
Margen EBITDA Operativo	74%	70%	4 p.p.	70%	65%	5 p.p.
Deuda Financiera	4,866,881	5,596,639	(13%)	4,866,881	5,596,639	(13%)
LTV	13%	13%	0 p.p.	13%	13%	0 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Ingresos Totales	367,397	319,608	15%	1,062,936	907,742	17%
Gastos de Operación	(99,091)	(104,224)	(5%)	(331,908)	(350,312)	(5%)
Utilidad (pérdida) de Operación	392,183	394,817	(1%)	1,293,591	990,809	31%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	263,383	216,717	22%	729,991	559,409	30%
Margen de Operación	72%	68%	4 p.p.	69%	62%	7 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	356,550	281,229	27%	546,053	555,113	(2%)

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Número de Propiedades en Operación ²	17	17	0%	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	442,253	442,044	0%	442,253	442,044	0%
Tasa de Ocupación (%)	93.8%	92.7%	1.1 p.p.	93.8%	92.7%	1.1 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	26.8	24.0	11.9%	77.4	71.1	8.9%

¹ 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.

² Adicionalmente, AV tiene un desarrollo en Ensenada, Baja California y administra tres centros comerciales para terceros

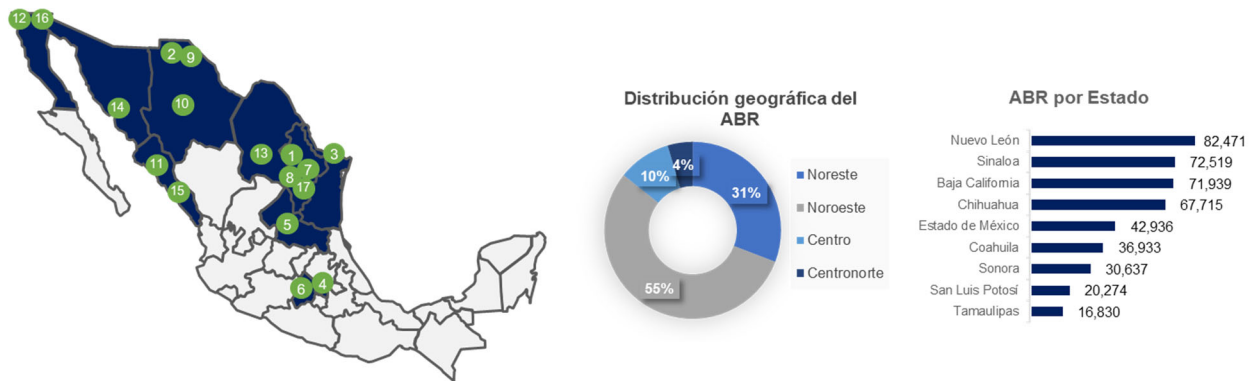
³ Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.


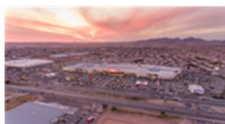















Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 3T23, 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 3T23, 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 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>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: 98%</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: 95%</p>	 <p>8. SENDERO APODACA Apodaca N.L. ABR: 26,355 m² Ocupación: 99%</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: 91%</p>
 <p>11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m² Ocupación: 95%</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: 89%</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: 89%</p>
 <p>16. SENDERO MEXICALI Mexicali, BC. ABR: 32,737 m² Ocupación: 94%</p>	 <p>17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,613 m² Ocupación: 82%</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 442,253 m², con una ocupación total de 93.8% del ABR al cierre del 3T23. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 26.8 millones de visitantes.

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

Portafolio en Operación ⁴	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	98%	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	95%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	99%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁵		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	97%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	91%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	95%	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	89%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	86%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,078	89%	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	34,613	82%	Merco, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				442,253	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 Ingresos⁶ (En miles de pesos.)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Renta Base	289,226	256,153	13%	843,955	738,829	14%
Renta Variable	33,503	24,586	36%	96,037	64,133	50%
Áreas comunes	37,489	28,611	31%	100,197	76,071	32%
Derechos de Arrendamiento	5,692	4,804	18%	21,995	24,828	(11%)
Ingreso Total	365,909	314,153	16%	1,062,185	903,861	18%

⁴ 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%.

⁵ Subanclas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.

⁶ 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 3T23:

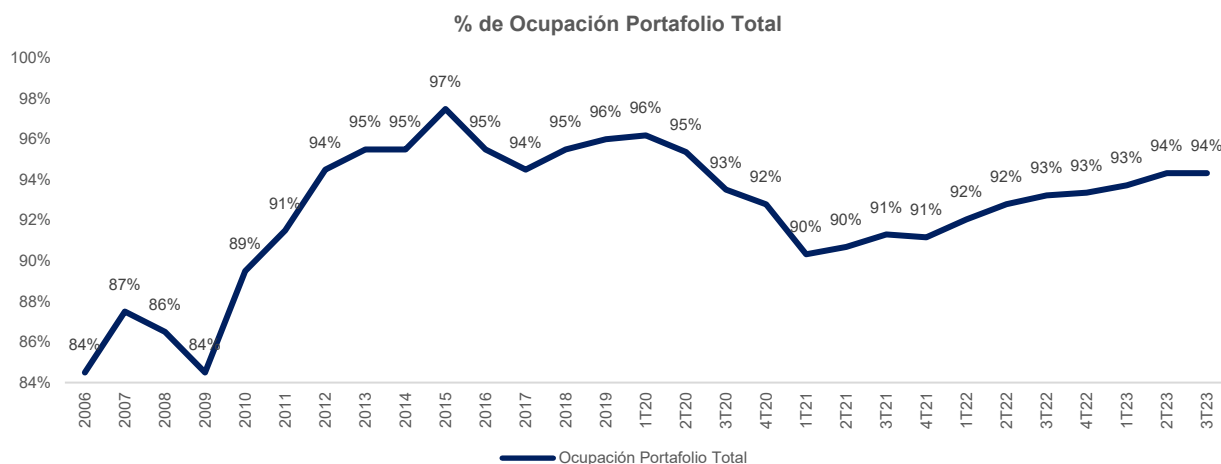
(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁷			NOI ⁷		
	3T23	3T22	Var. %	3T23	3T22	Var. %
Sendero Escobedo	18,183	17,446	4%	16,661	15,847	5%
Sendero Las Torres	25,683	21,535	19%	23,941	20,034	20%
Sendero Periférico	16,580	13,441	23%	15,832	11,830	34%
Sendero Ixtapaluca	23,842	20,428	17%	22,185	18,917	17%
Sendero San Luis	26,530	22,906	16%	24,738	21,223	17%
Sendero Toluca	29,902	27,309	9%	27,717	25,244	10%
Sendero San Roque	3,122	2,336	34%	2,194	1,542	42%
Sendero Apodaca	32,105	25,048	28%	25,278	18,208	39%
Sendero Juárez	18,302	15,292	20%	16,522	13,586	22%
F2715 Subanclas	6,738	6,956	(3%)	6,532	6,745	(3%)
Sendero Chihuahua	16,717	14,858	13%	14,070	12,333	14%
Sendero Los Mochis	21,967	18,460	19%	19,691	16,096	22%
Sendero Tijuana	35,196	31,698	11%	33,007	29,831	11%
Sendero Sur	17,638	15,195	16%	15,060	12,782	18%
Sendero Obregón	13,553	12,350	10%	11,304	9,706	16%
Sendero Culiacán	21,914	19,141	14%	18,310	15,456	18%
Sendero Mexicali	22,837	19,171	19%	20,195	16,515	22%
Sendero Santa Catarina	15,100	10,583	43%	11,489	7,443	54%
Total Portafolio en Operación	365,909	314,153	16%	324,724	273,339	19%
Margen NOI				89%	87%	2 p.p.

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

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁷			NOI ⁷		
	9M23	9M22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Sendero Escobedo	51,778	46,442	11%	47,276	41,930	13%
Sendero Las Torres	76,266	63,539	20%	71,176	58,909	21%
Sendero Periférico	48,996	47,840	2%	46,810	44,040	6%
Sendero Ixtapaluca	70,076	59,248	18%	65,247	54,805	19%
Sendero San Luis	76,241	67,720	13%	70,846	62,770	13%
Sendero Toluca	88,310	78,181	13%	81,771	71,845	14%
Sendero San Roque	7,991	5,780	38%	5,161	3,391	52%
Sendero Apodaca	87,941	70,464	25%	67,804	51,274	32%
Sendero Juárez	51,587	43,116	20%	46,431	37,634	23%
F2715 Subanclas	25,740	16,199	59%	24,823	14,619	70%
Sendero Chihuahua	49,929	41,908	19%	42,142	34,256	23%
Sendero Los Mochis	63,415	52,396	21%	56,462	45,078	25%
Sendero Tijuana	104,686	89,083	18%	98,191	83,846	17%
Sendero Sur	52,331	44,209	18%	44,698	36,619	22%
Sendero Obregón	40,591	35,577	14%	33,321	27,518	21%
Sendero Culiacán	63,506	55,582	14%	52,912	44,468	19%
Sendero Mexicali	65,274	54,281	20%	57,244	46,305	24%
Sendero Santa Catarina	37,526	32,296	16%	27,021	22,077	22%
Total Portafolio en Operación	1,062,185	903,861	18%	939,336	781,386	20%
Margen NOI				88%	86%	2 p.p.

Ocupación

Al cierre del 3T23, la tasa de ocupación del portafolio total fue 93.8%, en comparación con 92.7% en 3T22.



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 3T23, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,798 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 397 contratos de arrendamiento de espacios en áreas comunes, los cuales generan parte del ingreso operativo de la Compañía.

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

Distribución de Renta Base por Giro Comercial	% Renta Base	% ABR
Alimentos y bebidas	17%	11%
Ropa y calzado	17%	13%
Entretenimiento	15%	21%
Especializados	11%	8%
Departamental	10%	18%
Accesorios	5%	2%
Telefonía	5%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Mueblería	2%	2%
Servicios financieros	2%	1%
Otros	9%	8%

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

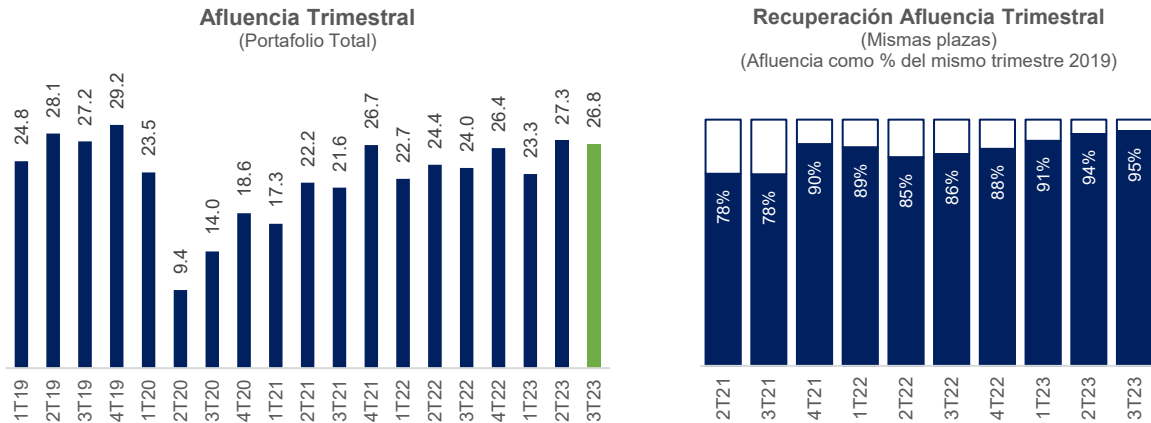
Distribución por ABR			
Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m ²)	% del ABR total
 cinépolis	16	67,933	16.4%
 Casa Ley	5	33,674	8.1%
 Coppel	16	24,487	5.9%
 Suburbia	3	19,029	4.6%
 Woolworth	9	17,497	4.2%
 merco	2	11,408	2.8%
 Cuidado con Perro	7	7,767	1.9%
 ULTRA GYM Fitness	6	7,216	1.7%
 Promoda	4	7,179	1.7%
 Parisina	8	5,719	1.4%
Total	76	201,910	48.7%

Afluencia de visitantes

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

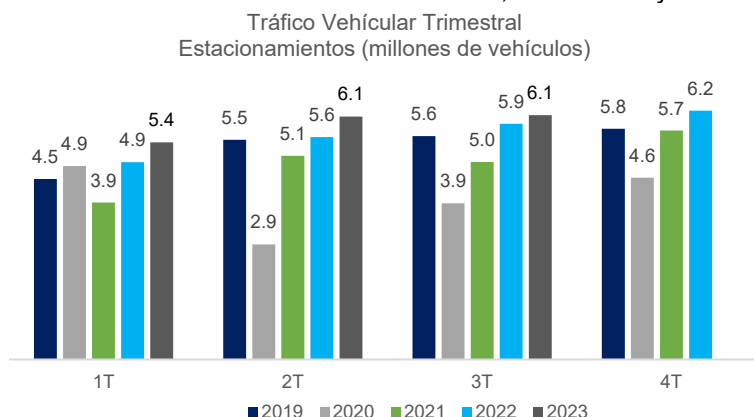
Durante el 3T23, el portafolio total registró un total de 26.8 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 11.9% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2022 y se ubicó al 95% respecto al mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).

Las Plazas Sendero han recibido 77.4 millones de visitas acumuladas al cierre de los primeros nueve meses del año, lo que representa un incremento de 8.9% en comparación con el mismo periodo de 2022 y se encuentra a niveles de 94% en comparación con la afluencia de los 9M19 (en los mismos centros comerciales).



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 3T23 fue de 6.1 millones de vehículos, con 4% de incremento respecto al 3T22 cuando se registraron 5.9 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 6.4% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.

En cifras acumuladas, al cierre de los primeros nueve meses del año la afluencia fue de 17.7 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 7% mayor al mismo periodo de 2022.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 3T23, se renovaron 18,813 m² de ABR en el portafolio, equivalente a 96 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 3T23 fue de 7.4%, tomando como base para la comparación 20,717 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

Por los nueve meses acumulados el Lease Spread fue de 6.6%, tomando como base 57,438 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 septiembre 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	175	28,923	7%	8,060,962	8%
2024	540	57,717	14%	22,977,957	23%
2025	552	57,448	14%	22,459,296	23%
2026	331	56,968	14%	15,895,417	16%
2027 y posterior	200	213,502	52%	29,917,978	30%

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 3T23 el proyecto cuenta con un avance de obra de 28%, 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, llevamos a cabo la capacitación anual de anticorrupción, dirigida al 100% de los colaboradores de corporativo y centros comerciales.

En el bloque social, avanzamos con nuestro compromiso hacia una mayor igualdad y equidad de género, por lo que nos integramos al programa acelerador "Meta Igualdad de Género" de Pacto Mundial, en el que trabajaremos en los siguientes meses con el objetivo de alcanzar mejores prácticas y establecer objetivos que fortalezcan la equidad e igualdad en la operación nuestra Compañía.

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.

El tercer Informe Anual de Sostenibilidad de la Compañía se encuentra disponible para todos nuestros grupos de interés, en él, 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,591,472	\$ 3,414,058	(24%)
Cuentas por cobrar	19,439	20,049	(3%)
Partes relacionadas	1,091	5,145	(79%)
Otras cuentas por cobrar	2,320	1,705	36%
Pagos anticipados	8,159	1,449	463%
Incentivos a arrendatarios por devengar	11,957	22,221	(46%)
Impuestos por recuperar	247,320	143,740	72%
Instrumentos financieros derivados	15,481	-	100%
Inventario de terrenos	-	-	-
Total activo circulante	2,897,239	3,608,367	(20%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	229,057	49,852	359%
Propiedades de inversión	14,897,100	14,333,500	4%
Inmuebles y equipo, neto	111,610	111,641	(0%)
Efectivo restringido	145,983	157,499	(7%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	38,975	48,323	(19%)
Depósitos en garantía	25,143	24,346	3%
Activos intangibles	4,953	4,360	14%
Activo por derecho de uso	130,633	130,505	0%
Instrumentos financieros derivados	66,976	113,470	(41%)
Inversiones en negocios conjuntos	253,566	200,608	26%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	-
Total activo no circulante	15,903,996	15,174,104	5%
Total activo	\$ 18,801,235	\$ 18,782,471	0%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 330,555	\$ 302,493	9%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	262,325	235,264	12%
Pasivo por arrendamiento	18,499	17,339	7%
Partes relacionadas	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuestos a la utilidad	89,243	23,104	286%
Total pasivo circulante	700,622	578,200	21%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	4,513,311	5,153,508	(12%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	154,553	148,984	4%
Ingresos diferidos no circulante	41,860	39,393	6%
Instrumentos financieros derivados	87,112	42,300	106%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,797,345	1,717,015	5%
Beneficios a los empleados	4,349	4,686	(7%)
Total pasivo no circulante	6,598,530	7,105,886	(7%)
Total pasivo	\$ 7,299,152	\$ 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	4,241,518	3,937,636	8%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,153)	(2,153)	0%
Total participación controladora	10,087,929	9,784,047	3%
Participación no controladora	1,414,154	1,314,338	8%
Total capital contable	\$ 11,502,083	\$ 11,098,385	4%
Total pasivo y capital contable	\$ 18,801,235	\$ 18,782,471	0%

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

Efectivo

El efectivo al 30 de septiembre de 2023 ascendió a Ps. 2,591,472 un decremento de 24% o Ps. 822,586 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de septiembre 2023 son Ps. 19,439 un decremento en 3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Al cierre de septiembre de 2023 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 13,232.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de septiembre 2023 se tiene una cuenta por Ps. 11,957 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 46% 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.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión que al cierre de septiembre 2023 tienen un valor de Ps. 14,897,100 presentando un incremento en 4% o Ps. 563,600 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 septiembre de 2023 ascendió a Ps. 700,622 con lo que tuvo un incremento de 21% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 28,062 de deuda circulante, incremento en Ps. 27,061 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 66,139 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2023 ascendió a Ps. 6,598,530 con lo que tuvo un decremento en Ps. 507,356 o 7% 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 cierre de septiembre de 2023 fue de Ps. 11,502,083 en comparación con el capital total de Ps. 11,098,385 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 4% explicado por el incremento en Ps. 428,882 en las utilidades del periodo y el decremento en Ps. 125,000 por el pago de dividendos.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

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

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

Adicionalmente, la Compañía cuenta con ingresos por servicios de administración de proyectos, que consisten en ingresos obtenidos derivado de la actividad de administración de Centros Comerciales, e incluyen una: (I) comisión por desarrollo, (II) comisión por arrendamiento (consiste en una comisión pagada por generar y cerrar la primera generación de arrendamientos en un centro comercial), (III) comisión por renovación de arrendamientos (en proyectos construidos antes del 2010, consiste en una comisión pagada por arrendatarios por programas de mejora y renovaciones), (IV) comisión por administración, y (V) comisión por gestión de activos (consiste en una comisión pagada por un condominio por los servicios de seguridad, mantenimiento de áreas comunes, limpieza entre otros).

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

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

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

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

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

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

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

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales
 Por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de septiembre de		Var. %	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de		Var. %
	2023	2022		2023	2022	
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	350,395	299,670	17%	1,011,972	856,513	18%
Venta de Propiedades	-	-	-	-	-	-
Servicios de administración	17,002	19,938	(15%)	50,964	51,229	(1%)
Total Ingresos	367,397	319,608	15%	1,062,936	907,742	17%
Gastos de operación	(99,091)	(104,224)	(5%)	(331,908)	(350,312)	(5%)
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-	-	-	-
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Valuación de propiedades de inversión	128,800	178,100	(28%)	563,600	431,400	31%
Otros ingresos (gastos), neto	(4,923)	1,333	(469%)	(1,037)	1,979	(152%)
(Pérdida) utilidad de operación	392,183	394,817	(1%)	1,293,591	990,809	31%
Ingresos financieros	192,903	170,669	13%	413,814	404,431	2%
Gastos financieros	(179,760)	(223,522)	(20%)	(1,001,488)	(722,272)	39%
	13,143	(52,853)	(125%)	(587,674)	(317,841)	85%
Deterioro en inversión de asociadas	-	-	-	-	-	-
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	9,006	(277)	(3351%)	9,709	1,615	501%
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	414,332	341,687	21%	715,626	674,583	6%
Impuestos a la utilidad	(57,782)	(60,458)	(4%)	(169,573)	(119,470)	42%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	356,550	281,229	27%	546,053	555,113	(2%)
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados:						
Remediación de pasivo laboral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	356,550	281,229	27%	546,053	555,113	(2%)
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	320,227	244,376		428,882	438,647	
Participación no controladora	36,323	36,853		117,171	116,466	
	356,550	281,229		546,053	555,113	

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

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

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 367,397 representando un incremento comparado con 2022 de 15%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps. 350,395 en comparación con los Ps. 299,670 del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022, lo cual representa un incremento en 17%.

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

Detalle de Ingresos por arrendamiento

(miles de pesos)

Centro Comercial	3T23	3T22
Sendero Escobedo	17,821	14,193
Sendero Las Torres	22,042	20,744
Sendero Periférico	16,942	14,349
Sendero Ixtapaluca	23,653	19,838
Sendero San Luis	25,758	23,002
Sendero Toluca	29,659	26,151
Sendero San Roque	3,137	2,408
Sendero Juárez	18,636	15,099
Sendero Apodaca	30,406	26,416
Sendero Chihuahua	16,580	13,784
Sendero Los Mochis	20,666	17,743
Sendero Tijuana	35,802	31,135
Sendero Sur	17,161	14,975
Sendero Obregón	13,854	11,864
Sendero Culiacán	21,620	18,871
Sendero Mexicali	21,962	18,627
Sendero Santa Catarina	14,696	10,471
Total	350,395	299,670

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 17,002, 15% menores 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 septiembre de 2023 fueron de Ps. 99,091 en comparación con los Ps. 104,224 del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre 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 tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 128,800 en comparación con los Ps. 178,100 del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022 representando un decremento en 28%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 resultó en un gasto de Ps. 4,923 en comparación con el ingreso por Ps. 1,333 del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022, explicado principalmente por el pago de suministro de aire acondicionado en Ensenada de Ps. 5,613.

Ingresos financieros, neto

Los ingresos financieros neto ascendió a Ps. 13,143 por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 52,853 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 125%.

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 septiembre de 2023 fue de Ps. 9,006 en comparación con los Ps. (277) registrados al cierre del 3T22. 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 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps. 57,782 en comparación con los Ps. 60,458 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2022, lo que representa un decremento en 4%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 356,550 en comparación con los Ps. 281,229 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 27%. 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 nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023 contra al periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,062,936 representando un incremento comparado con mismo periodo de 2022 de 17%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps. 1,011,972 en comparación con los Ps. 856,513 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, lo cual representa un incremento en 18%.

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

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
<i>(miles de pesos)</i>		
Centro Comercial	9M23	9M22
Sendero Escobedo	50,861	42,071
Sendero Las Torres	64,236	58,972
Sendero Periférico	50,029	42,291
Sendero Ixtapaluca	68,615	56,790
Sendero San Luis	75,569	67,693
Sendero Toluca	86,710	74,972
Sendero San Roque	7,878	6,002
Sendero Juárez	53,750	42,486
Sendero Apodaca	84,398	73,018
Sendero Chihuahua	49,231	39,072
Sendero Los Mochis	61,800	49,009
Sendero Tijuana	104,768	89,532
Sendero Sur	51,159	42,616
Sendero Obregón	40,133	34,148
Sendero Culiacán	62,431	54,559
Sendero Mexicali	63,798	52,520
Sendero Santa Catarina	36,606	30,762
Total	1,011,972	856,513

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 50,964, 1% menores 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps. 331,908 en comparación con los Ps. 350,312 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 563,600 en comparación con los Ps. 431,400 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 representando un incremento en 31%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 resultó en un gasto de Ps. 1,037 en comparación con el ingreso por Ps. 1,979 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, explicado principalmente por el pago de suministro de aire acondicionado de Ps. 5,613 en 2023.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendieron a Ps. 587,674 por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 317,841 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 85%.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 9,709 en comparación con los Ps. 1,615 registrados al cierre del 9M22. 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 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps. 169,573 en comparación con Ps. 119,470 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2022, lo que representa un incremento en 42%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps. 546,053 en comparación con los Ps. 555,113 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 2%. 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 el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2023	2022	Var. %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$546,053	\$555,113	(2%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	21,251	20,840	2%
Deterioro de clientes	1,212	(844)	(244%)
Pérdida en venta de terreno, neta	-	-	-
Deterioro de construcciones en proceso	-	-	-
Impuestos a la utilidad diferido	169,573	119,470	42%
Valor razonable de propiedades de inversión	(563,600)	(431,400)	31%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(9,709)	(1,615)	501%
Beneficios a empleados	(337)	(413)	(18%)
Efectos de fusión	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros	75,825	(64,879)	(217%)
Intereses a favor	(62,048)	(36,149)	72%
Intereses ganados por derivados	(128,993)	-	(100%)
Intereses y comisiones a cargo	438,008	386,458	13%
Subtotal	487,235	546,581	(11%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	(602)	5,473	(111%)
Otras cuentas por cobrar	(522)	1,339	(139%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	19,612	35,788	(45%)
Partes relacionadas	4,054	(6,714)	(160%)
Pagos anticipados	(6,710)	(7,010)	(4%)
Impuestos por recuperar	(17,429)	17,724	(198%)
Depósitos en garantía	(797)	(897)	(11%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	29,434	4,616	538%
Impuestos a la utilidad	(109,254)	(97,348)	12%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	405,021	499,552	(19%)
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	-	-
Intereses y rendimientos cobrados	62,048	36,149	72%
Intereses ganados por derivados	128,993	-	100%
Aportaciones en negocios conjuntos	-	-	-
Utilidades recibidas de negocio conjunto	7,275	-	100%
Pago de dividendos	(125,000)	-	(100%)
Venta de terreno	-	-	-
Construcciones en proceso	(179,205)	-	(100%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(14,374)	(10,508)	37%
Inversiones en subsidiarias	(50,526)	-	(100%)
Venta de inversiones en asociadas	-	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(170,789)	25,641	(766%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	6,600	-	100%
Rendimientos pagados a participación no controladora	(23,955)	(16,797)	43%
Préstamos recibidos de instituciones financieras	-	-	-
Pago de préstamos bancarios	(447,280)	(62,734)	613%
Pago de otros préstamos	(50,732)	(3,295)	1440%
Pago de certificados bursátiles	(115,375)	(99,436)	16%
Intereses y comisiones pagadas	(424,673)	(368,957)	15%
Pago de préstamos de partes relacionadas	-	-	-
Pago de intereses a partes relacionadas	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-
Pagos de capital por arrendamientos	(12,919)	(12,107)	7%
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	11,516	(19,415)	(159%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(1,056,818)	(583,474)	81%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(822,586)	(58,281)	1311%
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,414,058	3,554,467	(4%)
Proveniente de fusión	-	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,591,472	3,496,186	(26%)
Actividades de financiamiento que no requirieron uso de efectivo:			
Devolución en especie a fideicomitentes-fideicomisarios	-	-	-

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

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

Cifras en miles de pesos	3T23	3T22	%Var.	9M23	9M22	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	392,183	394,817	(1%)	1,293,591	990,809	31%
Revaluación de Propiedades	(128,800)	(178,100)	(28%)	(563,600)	(431,400)	31%
Depreciaciones y Amortizaciones	6,979	7,109	(2%)	21,251	20,840	2%
EBITDA	270,362	223,826	21%	751,242	580,249	29%
Otros ingresos y gastos ¹	4,923	(1,333)	(469%)	1,037	(1,979)	(152%)
F2715 Subanclas ²	8,020	8,072	(1%)	21,080	16,913	25%
Gastos no recurrentes y otros ³	(4,689)	(1,771)	165%	(11,914)	5,136	(332%)
EBITDA Operativo	278,616	228,794	22%	761,445	600,319	27%
Margen de EBITDA	74%	70%	4 p. p	70%	65%	5 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 septiembre 2023 y al 30 de septiembre 2022.

Cifras en miles de pesos	3T23	3T22	%Var.	9M23	9M22	%Var.
Ingresos Contables	350,395	299,670	17%	1,011,972	856,513	18%
CIB/2715 Contable ¹	8,145	8,467	(4%)	21,431	17,455	23%
Predial	(5,486)	(5,133)	(7%)	(16,458)	(15,399)	(7%)
Servicios de mantenimientos	(21,009)	(22,329)	6%	(63,522)	(67,580)	6%
NOI Contable	332,045	280,675	18%	953,422	790,989	21%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,364)	(4,118)	(6%)	(12,807)	(11,936)	(7%)
Gasto de Administración ³	(10,857)	(9,327)	(16%)	(31,378)	(26,904)	(17%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	(1,545)	(145)	(966%)	5,972	9,933	(40%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	6,042	10,873	(44%)	21,547	35,788	(40%)
Ajuste CXC e Incobrables	3,403	(4,619)	174%	2,579	(16,484)	116%
NOI Base Flujo de Efectivo	324,724	273,339	19%	939,336	781,386	20%

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 Deuda⁷

Acosta Verde cerró el 3T23 con una deuda total de Ps. 4,866,881 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	3T23	3T22	Var. %
Deuda Total ¹	4,866,881	5,596,639	(13%)
Deuda Neta Total ¹	2,097,504	1,917,042	9%
Deuda Neta Proporcional ¹	1,293,463	1,071,112	21%
Loan to Value ²	13%	13%	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 82% 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 Actual¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional
AcostCB15 ²	feb-35	2,334,856	8%	-	100%	2,334,856
Sendero Chihuahua	jul-31	295,230	TIIE 28	2.50%	57%	167,986
Sendero Los Mochis	ago-31	347,398	TIIE 28	2.50%	57%	197,669
Sendero Tijuana	feb-33	396,367	TIIE 28	2.50%	76%	299,653
Sendero Sur	ago-34	381,549	TIIE 28	2.50%	76%	288,451
Sendero Obregón	sep-34	284,222	TIIE 28	2.50%	76%	214,872
Sendero Culiacán	may-32	407,785	TIIE 28	2.50%	75%	307,062
Sendero Santa Catarina	dic-26	409,878	TIIE 28	2.25%	40%	163,951
Total Deuda Corporativa		4,857,286				3,974,501

¹ Incluye Intereses provisionales al 30 de septiembre de 2023.

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

⁷ 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 tercer trimestre 2023.

Fecha: jueves 26 de octubre 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.