



ACOSTAVERDE. 

Resultados Consolidados Del Cuarto 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 CUARTO TRIMESTRE DEL 2023

San Pedro Garza García, México a 22 de febrero del 2024 – ACOSTA VERDE S.A.B. de C.V. (“Acosta Verde”, “AV” o “la Compañía”) (BMV: GAV), compañía enfocada en el desarrollo, administración y operación de centros comerciales en México, anuncia el día de hoy los resultados del cuarto trimestre de 2023 (“4T23”).

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 un Área Bruta Rentable (ABR) de 442,453 m² distribuidos en 17 propiedades al cierre del 4T23, alcanzando una tasa de ocupación del 94.1%, 1.2 p.p. de incremento con respecto al 92.9% registrado en el mismo período del año anterior.
- Al 31 de diciembre de 2023, la afluencia acumulada alcanzó aproximadamente 29.0 millones de visitantes durante el trimestre. La afluencia de los mismos centros comerciales en operación dentro del portafolio se ubicó en un 96% con respecto al mismo período en 2019. En términos anuales, el portafolio registró un total de aproximadamente 106.4 millones de visitantes, un incremento del 9% en comparación con el 2022.
- Al cierre del 4T23, se recibieron alrededor de 6.3 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, superando en un 1% la cifra registrada en el 4T22 de 6.2 millones de vehículos. El portafolio de las mismas plazas en operación, en cuanto a ingresos por estacionamiento, experimentó una disminución del 7.1% en la afluencia vehicular en comparación con el 4T19.
- Durante el cuarto trimestre de 2023, el desempeño en la cobranza demostró una eficiencia del 102% en relación con la facturación trimestral, derivado a la recuperación de cartera vencida.
- El desarrollo de Sendero Ensenada continúa avanzando y, al cierre del 4T23, alcanzó un 72% de avance en la obra. Se estima que abrirá sus puertas en el segundo trimestre del 2024.
- En temas ASG, durante el trimestre se concluyeron los programas de reemplazo de iluminación a tecnología LED e incorporación de equipos de menor consumo de agua en sanitarios, en las áreas comunes del portafolio. Ambas iniciativas nos ayudarán a alcanzar nuestros objetivos de reducción en la intensidad hídrica y energética del portafolio.

Financieros

- Durante el 4T23, el NOI base flujo ascendió a Ps. 327,382, lo que representa un incremento del 12% en comparación con los Ps. 291,733 registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen de NOI para el 4T23 se situó en 90%.
- Los ingresos por arrendamiento durante el 4T23 ascendieron a Ps. 354,681, reflejando un crecimiento del 16% en comparación con el 4T22.
- Para el 4T23, el EBITDA Operativo alcanzó un total de Ps. 263,257, reflejando un aumento del 20% en comparación con el mismo periodo del año 2022. El margen de EBITDA operativo para el 4T23 se situó en el 69%.



Comentarios del Director General

Estimados inversionistas,

Acosta Verde durante este 2023 intensificó sus esfuerzos para obtener crecimientos importantes de NOI, EBITDA y afluencia de visitantes con el firme objetivo de mantener y preservar la solidez de nuestro balance. Me es grato compartirles que los objetivos anuales se cumplieron con resultados sólidos y favorables.

Los resultados operativos y financieros de Acosta Verde reflejan la solidez y rentabilidad de nuestro proyecto de "Plazas Sendero", sin dejar de cuidar lo que más nos mueve que son nuestros visitantes. Nos esforzamos por ofrecer ambientes familiares limpios, seguros, y divertidos para que nuestros visitantes no duden en visitarnos nuevamente.

Durante el cuarto trimestre se llevó a cabo el fin de semana de "El Buen Fin" obteniendo buena aceptación y afluencia de nuestros visitantes.

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

- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 373.0 millones representando un incremento comparado con 2022 de 14%.
- El NOI alcanzó los MXN 327.4 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2022 de 12%.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 263.3 millones, 20% de incremento versus el 4T22.
- La afluencia de nuestros centros comerciales durante el 4T23 fue de 29.0 millones de visitantes, 10% mayor comparado con 2022.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 94.1%, 1.2 p.p. por encima de la ocupación del mismo periodo del 2022.

Además, me complace informarles que nuestro proyecto actualmente en desarrollo en la ciudad de Ensenada, Baja California, continúa avanzando según lo planeado y está en camino de ser inaugurado en el segundo trimestre de 2024. Este proyecto representa una expansión para nuestra empresa y estamos entusiasmados de poder ofrecer nuevas oportunidades de inversión y crecimiento.

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad, seguimos implementando iniciativas para reducir nuestro impacto ambiental y contribuir positivamente a las comunidades en las que operamos. Creemos firmemente que el éxito empresarial va de la mano con la responsabilidad social y ambiental.

En resumen, estamos orgullosos de los logros alcanzados hasta la fecha y estamos comprometidos a seguir trabajando arduamente para mantener el impulso y continuar generando valor para nuestros inversionistas, empleados y comunidades. Continuaremos trabajando y concretando planes y proyectos. Hay mucho por seguir trabajando para seguirles dando más de nuestras Plazas Sendero.

Agradeciendo su apoyo y confianza

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 4T23 y 4T22, y 2023 y 2022 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras¹ (Miles de pesos)	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
NOI	327,382	291,733	12%	1,266,718	1,073,119	18%
Margen NOI	90%	89%	1 p.p.	89%	87%	2 p.p.
EBITDA Operativo	263,257	219,414	20%	1,024,703	819,732	25%
Margen EBITDA Operativo	69%	65%	4 p.p.	70%	65%	5 p.p.
Deuda Financiera	4,802,161	5,534,769	(13%)	4,802,161	5,534,769	(13%)
LTV	13%	13%	0 p.p.	13%	13%	0 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Ingresos Totales	373,147	328,751	14%	1,436,084	1,236,492	16%
Gastos de Operación	(121,194)	(115,667)	5%	(453,102)	(465,979)	(3%)
Utilidad (pérdida) de Operación	682,865	413,678	65%	1,976,457	1,404,487	41%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	256,365	214,078	20%	986,357	773,487	28%
Margen de Operación	69%	65%	4 p.p.	69%	63%	6 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	370,800	116,780	218%	916,852	671,893	36%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Número de Propiedades en Operación ²	17	17	0%	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	442,453	442,044	0%	442,453	442,044	0%
Tasa de Ocupación (%)	94.1%	92.9%	1.2 p.p.	94.1%	92.9%	1.2 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	29.0	26.4	9.9%	106.4	97.5	9.2%

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

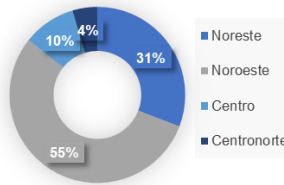
Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 4T23, 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 4T23, el portafolio total registró un porcentaje de ocupación promedio de 94.1%.

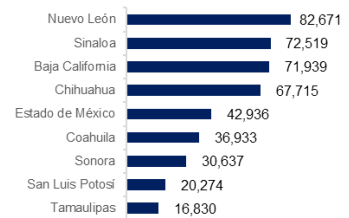
Dentro del portafolio se considera el F2715 Subanclas por un total de 11,713 m² de ABR compuesto por ocho espacios comerciales, comprados en 2017 y cuyos locales se encuentran en cinco centros comerciales (Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis y Sendero Toluca).



Distribución geográfica del ABR



ABR por Estado



<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: 97%</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: 94%</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: 99%</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: 87%</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: 95%</p>	<p>17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,813 m² Ocupación: 83%</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 442,453 m², con una ocupación total de 94.1% del ABR al cierre del 4T23. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 29.0 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de diciembre 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	97%	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	94%	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	99%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,933	89%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	87%	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	95%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,813	83%	Merco, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				442,453	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 Ingresos^{4,6} (En miles de pesos.)	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Renta Base	300,298	269,351	11%	1,144,253	1,008,180	13%
Renta Variable	19,219	16,144	19%	115,256	80,278	44%
Áreas comunes	40,970	34,950	17%	141,167	111,021	27%
Derechos de Arrendamiento	5,008	6,690	(25%)	27,003	31,518	(14%)
Ingreso Total	365,495	327,135	12%	1,427,680	1,230,996	16%

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

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 4T23:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁷			NOI ⁷		
	4T23	4T22	Var. %	4T23	4T22	Var. %
Sendero Escobedo	19,086	15,700	22%	17,608	14,257	24%
Sendero Las Torres	23,295	23,091	1%	21,801	21,877	(0%)
Sendero Periférico	16,137	14,487	11%	15,455	12,940	19%
Sendero Ixtapaluca	23,361	20,514	14%	21,813	19,181	14%
Sendero San Luis	25,573	23,847	7%	23,922	22,383	7%
Sendero Toluca	30,794	29,880	3%	28,621	27,863	3%
Sendero San Roque	2,104	1,597	32%	1,312	822	60%
Sendero Apodaca	31,535	28,377	11%	25,070	22,034	14%
Sendero Juárez	17,540	16,130	9%	15,948	14,874	7%
F2715 Subanclas	8,420	6,095	38%	8,216	5,954	38%
Sendero Chihuahua	17,283	16,016	8%	14,861	13,783	8%
Sendero Los Mochis	22,091	19,899	11%	19,855	17,980	10%
Sendero Tijuana	34,037	30,861	10%	31,851	29,167	9%
Sendero Sur	17,960	16,433	9%	15,524	14,392	8%
Sendero Obregón	14,630	12,541	17%	12,466	10,157	23%
Sendero Culiacán	22,277	20,744	7%	18,706	17,461	7%
Sendero Mexicali	23,765	20,407	16%	21,279	17,906	19%
Sendero Santa Catarina	15,605	10,516	48%	13,072	8,700	50%
Total Portafolio en Operación	365,495	327,135	12%	327,382	291,733	12%
Margen NOI				90%	89%	1 p.p.

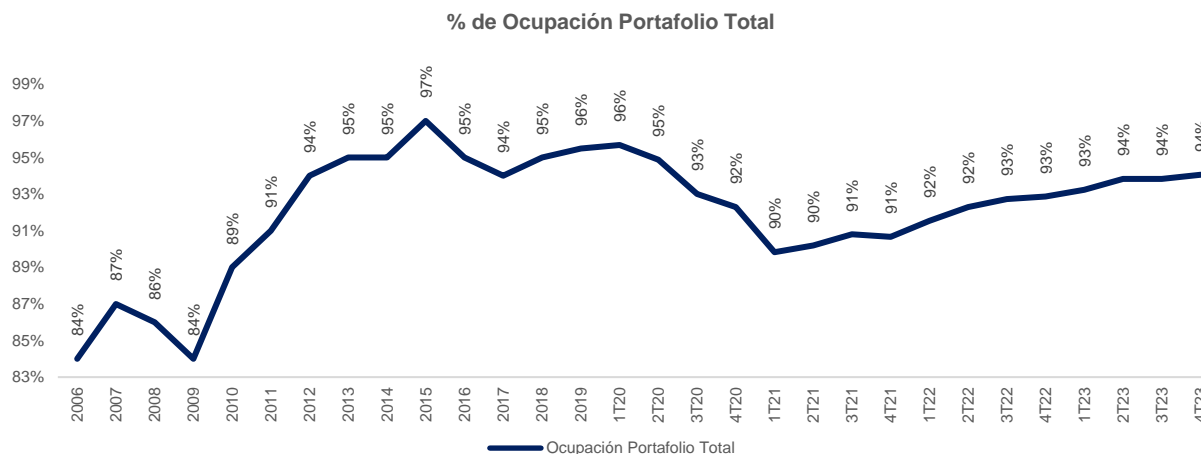
A continuación se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2023:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁷			NOI ⁷		
	2023	2022	Var. %	2023	2022	Var. %
Sendero Escobedo	70,864	62,142	14%	64,885	56,187	15%
Sendero Las Torres	99,561	86,630	15%	92,976	80,786	15%
Sendero Periférico	65,133	62,327	5%	62,264	56,981	9%
Sendero Ixtapaluca	93,438	79,762	17%	87,061	73,986	18%
Sendero San Luis	101,814	91,567	11%	94,769	85,153	11%
Sendero Toluca	119,105	108,061	10%	110,392	99,708	11%
Sendero San Roque	10,095	7,377	37%	6,474	4,213	54%
Sendero Apodaca	119,476	98,841	21%	92,875	73,308	27%
Sendero Juárez	69,128	59,246	17%	62,379	52,508	19%
F2715 Subanclas	34,160	22,294	53%	33,039	20,574	61%
Sendero Chihuahua	67,213	57,924	16%	57,003	48,039	19%
Sendero Los Mochis	85,507	72,295	18%	76,317	63,058	21%
Sendero Tijuana	138,723	119,944	16%	130,042	113,013	15%
Sendero Sur	70,291	60,642	16%	60,221	51,012	18%
Sendero Obregón	55,221	48,118	15%	45,787	37,676	22%
Sendero Culiacán	85,784	76,326	12%	71,618	61,929	16%
Sendero Mexicali	89,038	74,688	19%	78,523	64,212	22%
Sendero Santa Catarina	53,131	42,812	24%	40,093	30,777	30%
Total Portafolio en Operación	1,427,680	1,230,996	16%	1,266,718	1,073,119	18%
Margen NOI				89%	87%	2 p.p.

⁷ La información 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. 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 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%.

Ocupación

Al cierre del 4T23, la tasa de ocupación del portafolio total fue 94.1%, en comparación con 92.9% en 4T22.



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 4T23, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,813 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 417 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	17%	11%
Entretenimiento	15%	21%
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.

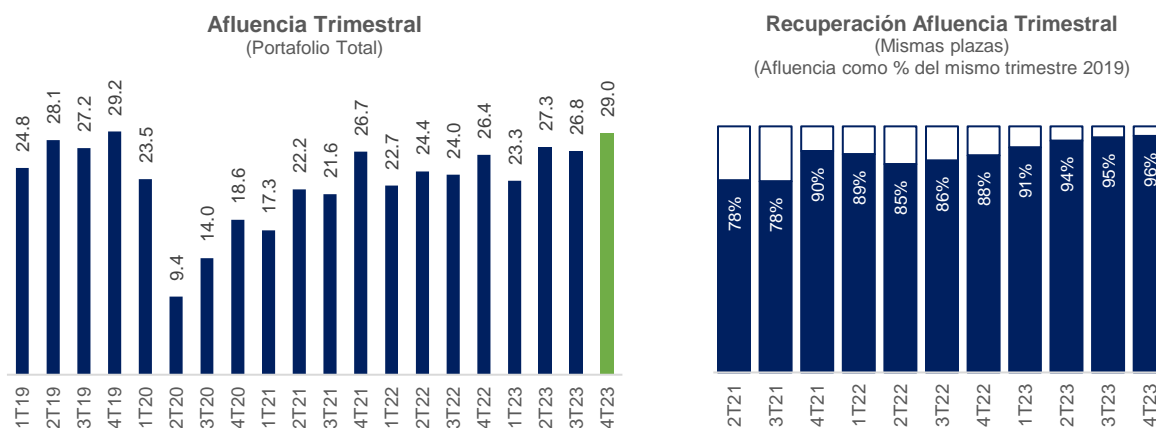
Distribución por ABR			
Top 10 Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m ²)	% del ABR total
	16	67,933	16.4%
	5	33,674	8.1%
	16	24,487	5.9%
	3	19,029	4.6%
	9	17,497	4.2%
	2	11,408	2.7%
	7	7,767	1.9%
	6	7,216	1.7%
	4	7,179	1.7%
	8	5,719	1.4%
Total	76	201,910	48.6%

Afluencia de visitantes

La afluencia de visitantes en el portafolio continua con una tendencia positiva.

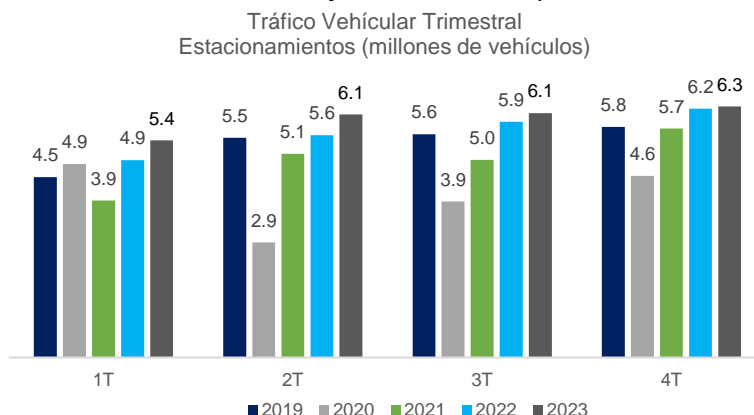
Durante el 4T23, el portafolio total registró un total de 29.0 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 10% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2022 y se ubicó al 96% respecto al mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).

Las Plazas Sendero recibieron aproximadamente 106.4 millones de visitas acumuladas durante 2023, lo que representa un incremento de 9% en comparación con la afluencia anual de 2022 y se encuentra a niveles de 94% en comparación con la afluencia de 2019 (en mismos centros comerciales).



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 4T23 fue de 6.3 millones de vehículos, con 1% de incremento respecto al 4T22 cuando se registraron 6.2 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 7% inferior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.

En cifras acumuladas, durante 2023 la afluencia fue de 24.0 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 6% mayor a la afluencia presentada durante 2022.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 4T23, se renovaron 13,595 m² de ABR en el portafolio, equivalente a 80 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 4T23 fue de 15.2%, tomando como base para la comparación 16,488 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

En el acumulado de 2023, el Lease Spread fue de 8.6%, tomando como base 73,926 m² sustituidos y renovados durante el año.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 31 de diciembre 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	54*	9,292	2%	2,614,387	3%
2024	538	58,454	14%	23,207,810	23%
2025	548	57,326	14%	22,812,301	22%
2026	442	65,294	16%	20,622,173	20%
2027 y posterior	231	225,051	54%	32,394,768	32%

* Contratos que al 31 de diciembre de 2023 se encuentran en proceso de renovación.

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 4T23 el proyecto cuenta con un avance de obra de 72%, con una fecha estimada de apertura en el segundo trimestre 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.

En el ámbito ambiental, durante el cuarto trimestre de 2023, se concluyeron los programas de reemplazo de iluminación a LED e implementación de equipos de menor consumo de agua en sanitarios de las áreas comunes del portafolio, lo cual ayudará al cumplimiento de nuestros objetivos de reducción en la intensidad hídrica y energética.

En la esfera social, los colaboradores recibieron capacitación en materia de diversidad e inclusión laboral, como parte de su formación integral en el trabajo. Además, buscando mejorar el bienestar de colaboradores, se llevó a cabo la “Semana de la Salud” en la cual se realizaron conferencias, evaluaciones de bienestar integral, check up médico y actividades deportivas.

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 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,480,055	\$ 3,414,058	(27%)
Cuentas por cobrar	25,409	20,049	27%
Partes relacionadas	1,091	5,145	(79%)
Otras cuentas por cobrar	1,977	1,705	16%
Pagos anticipados	1,374	1,449	(5%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	10,340	22,221	(53%)
Impuestos por recuperar	180,026	143,740	25%
Instrumentos financieros derivados	57,904	-	100%
Total activo circulante	2,758,176	3,608,367	(24%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	317,730	49,852	537%
Propiedades de inversión	15,323,600	14,333,500	7%
Inmuebles y equipo, neto	110,090	111,641	(1%)
Efectivo restringido	149,400	157,499	(5%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	36,843	48,323	(24%)
Depósitos en garantía	25,858	24,346	6%
Activos intangibles	4,059	4,360	(7%)
Activo por derecho de uso	128,729	130,505	(1%)
Instrumentos financieros derivados	-	113,470	(100%)
Inversiones en negocios conjuntos	228,885	200,608	14%
Total activo no circulante	16,325,194	15,174,104	8%
Total activo	\$19,083,370	\$18,782,471	2%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 350,737	\$ 302,493	16%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	273,387	235,264	16%
Pasivo por arrendamiento	17,725	17,339	2%
Impuestos a la utilidad	18,073	23,104	(22%)
Total pasivo circulante	659,922	578,200	14%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	4,428,245	5,153,508	(14%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	155,342	148,984	4%
Ingresos diferidos no circulante	42,118	39,393	7%
Instrumentos financieros derivados	104,817	42,300	148%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,823,062	1,717,015	6%
Beneficios a los empleados	5,616	4,686	20%
Total pasivo no circulante	6,559,200	7,105,886	(8%)
Total pasivo	\$7,219,122	\$7,684,086	(6%)
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	4,534,945	3,937,636	15%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,418)	(2,153)	12%
Total participación controladora	10,381,091	9,784,047	6%
Participación no controladora	1,483,157	1,314,338	13%
Total capital contable	\$11,864,248	\$11,098,385	7%
Total pasivo y capital contable	\$19,083,370	\$18,782,471	2%

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

Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre de 2023 ascendió a Ps. 2,480,055 un decremento de 27% o Ps. 934,003 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de diciembre 2023 son Ps. 25,409 un incremento en 27% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Al cierre de diciembre de 2023 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps.10,445.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de diciembre 2023 se tiene una cuenta por Ps. 10,340 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 53% 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

Las construcciones en proceso al cierre de diciembre 2023 tienen un valor de Ps. 317,730 presentando un incremento con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior es explicado por el desarrollo del centro comercial ubicado en Ensenada, Baja California, con fecha estimada de apertura en 2T24.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de diciembre 2023 tienen un valor de Ps. 15,323,600 presentando un incremento en 7% o Ps. 990,100 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2023 ascendió a Ps. 659,922 con lo que tuvo un incremento de 14% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior explicado por el efecto neto de incremento en Ps. 48,244 de deuda circulante, incremento en Ps. 38,123 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento neto en Ps. 4,645 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 31 de diciembre de 2023 ascendió a Ps. 6,559,200 con lo que tuvo un decremento en Ps. 548,369 o 8% 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 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 11,864,248 en comparación con el capital total de Ps. 11,098,385 al 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento de 7% explicado por el incremento en las utilidades del periodo neto del pago de dividendos por Ps.125,000 pagados en 2023.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales
 Por los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 31 de diciembre de			Var. %	Doce meses terminados el 31 de diciembre de		
	2023	2022			2023	2022	
Ingresos por:							
Arrendamiento de inmuebles	354,681	304,609	16%	1,366,653	1,161,121	18%	
Venta de Propiedades	-	-	-	-	-	-	
Servicios de administración	18,466	24,142	(24%)	69,431	75,371	(8%)	
Total Ingresos	373,147	328,751	14%	1,436,084	1,236,492	16%	
Gastos de operación	(121,194)	(115,667)	5%	(453,102)	(465,979)	(3%)	
Gastos de operación de servicios de adm. y com.	-	-	-	-	-	-	
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	
Valuación de propiedades de inversión	426,500	199,600	114%	990,100	631,000	57%	
Otros ingresos (gastos), neto	4,412	994	344%	3,375	2,974	13%	
(Pérdida) utilidad de operación	682,865	413,678	65%	1,976,457	1,404,487	41%	
Ingresos financieros	110,571	54,017	105%	524,385	458,448	14%	
Gastos financieros	(332,717)	(305,284)	9%	(1,334,205)	(1,027,556)	30%	
	(222,146)	(251,267)	(12%)	(809,820)	(569,108)	42%	
Deterioro en inversión de asociadas	-	-	-	-	-	-	
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	(19,076)	7,559	(352%)	(9,367)	9,174	(202%)	
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	441,643	169,970	160%	1,157,270	844,553	37%	
Impuestos a la utilidad	(70,578)	(53,131)	33%	(240,153)	(172,601)	39%	
(Pérdida) utilidad neta del periodo	371,065	116,839	218%	917,117	671,952	36%	
Otras partidas del resultado integral							
Remediación de pasivo laboral	(265)	(59)	349%	(265)	(59)	349%	
Resultado integral del periodo	370,800	116,780	218%	916,852	671,893	36%	
Resultado integral atribuible a:							
Participación controladora	293,163	80,916		722,044	519,563		
Participación no controladora	77,637	35,864		194,808	152,330		
	370,800	116,780		916,852	671,893		

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

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

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 373,147 representando un incremento comparado con 2022 de 14%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 354,681 en comparación con los Ps. 304,609 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento en 16%.

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

Detalle de Ingresos por arrendamiento

(miles de pesos)

Centro Comercial	4T23	4T22
Sendero Escobedo	16,931	15,267
Sendero Las Torres	22,075	19,513
Sendero Periférico	17,742	14,128
Sendero Ixtapaluca	22,966	19,463
Sendero San Luis	25,547	22,755
Sendero Toluca	29,797	27,447
Sendero San Roque	2,091	1,346
Sendero Juárez	20,889	16,161
Sendero Apodaca	33,227	26,351
Sendero Chihuahua	16,398	15,034
Sendero Los Mochis	21,305	19,640
Sendero Tijuana	34,297	31,273
Sendero Sur	17,846	15,773
Sendero Obregón	14,003	12,135
Sendero Culiacán	21,787	18,926
Sendero Mexicali	22,509	19,313
Sendero Santa Catarina	15,271	10,084
Total	354,681	304,609

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 18,466, 24% 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 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 121,194 en comparación con los Ps. 115,667 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento 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 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 426,500 en comparación con los Ps. 199,600 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2022 representando un incremento en 114%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2023 resultó en un ingreso de Ps. 4,412 en comparación con el ingreso por Ps. 994 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2022, explicado principalmente por el cobro de suministro de aire acondicionado de Ps. 2,688.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. 222,146 por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 251,267 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 12%.



Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de tres meses concluido el 31 de diciembre de 2023 fue una pérdida de Ps. 19,076 en comparación con la utilidad de Ps. 7,559 registrados al cierre del 4T22, explicado principalmente por el reconocimiento de los avalúos. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 70,578 en comparación con los Ps. 53,131 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento en 33%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 370,800 en comparación con los Ps. 116,780 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 218%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente.

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2023 contra al periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2022

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,436,084 representando un incremento comparado con 2022 de 16%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 1,366,653 en comparación con los Ps. 1,161,121 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre 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 doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	2023	2022
Sendero Escobedo	67,792	57,337
Sendero Las Torres	86,311	78,485
Sendero Periférico	67,771	56,419
Sendero Ixtapaluca	91,581	76,253
Sendero San Luis	101,116	90,448
Sendero Toluca	116,507	102,419
Sendero San Roque	9,969	7,348
Sendero Juárez	74,639	58,647
Sendero Apodaca	117,625	99,369
Sendero Chihuahua	65,629	54,106
Sendero Los Mochis	83,105	68,649
Sendero Tijuana	139,065	120,805
Sendero Sur	69,005	58,389
Sendero Obregón	54,136	46,283
Sendero Culiacán	84,218	73,485
Sendero Mexicali	86,307	71,833
Sendero Santa Catarina	51,877	40,846
Total	1,366,653	1,161,121

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 69,431, 8% 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 453,102 en comparación con los Ps. 465,979 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un decremento en 3%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 990,100 en comparación con los Ps. 631,000 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 representando un incremento en 57%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 resultó en un ingreso de Ps. 3,375 en comparación con el ingreso por Ps. 2,974 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022, explicado principalmente por cobro de penalizaciones.

Gastos financieros, neto

Los gastos financieros neto ascendió a Ps. 809,820 por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, en comparación con un gasto de Ps. 569,108 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 42%.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La pérdida por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 9,367 en comparación con la utilidad de Ps. 9,174 registrados al cierre del 2022. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 240,153 en comparación con los Ps. 172,601 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento en 39%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 91,852 en comparación con los Ps. 671,893 de utilidad relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 36%. 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de		Var. %
	2023	2022	
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$916,852	\$671,893	36%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	28,343	27,899	2%
Deterioro de clientes	58	(4,290)	(101%)
Impuestos a la utilidad diferido	240,038	172,576	39%
Valor razonable de propiedades de inversión	(990,100)	(631,000)	57%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	9,367	(9,174)	(202%)
Beneficios a empleados	930	568	64%
Valuación de instrumentos financieros	118,083	(51,206)	(331%)
Intereses a favor	(73,753)	(74,002)	0%
Intereses ganados por derivados	(183,265)	-	(100%)
Intereses y comisiones a cargo	581,137	532,733	9%
Subtotal	647,690	635,997	2%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	(5,419)	13,581	(140%)
Otras cuentas por cobrar	(136)	1,612	(108%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	23,361	43,739	(47%)
Partes relacionadas	4,054	(6,756)	(160%)
Pagos anticipados	75	(101)	(174%)
Impuestos por recuperar	(36,286)	22,762	(259%)
Depósitos en garantía	(1,512)	(897)	69%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	40,712	13,078	211%
Impuestos a la utilidad	(139,022)	(120,817)	15%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	533,517	602,198	(11%)
Actividades de inversión			
Intereses y rendimientos cobrados	73,753	74,002	0%
Utilidades recibidas de negocio conjunto	12,882	2,183	490%
Construcciones en proceso	(267,879)	-	(100%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(16,436)	(13,505)	22%
Inversiones en subsidiarias	(50,526)	-	(100%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(248,206)	62,680	0%
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	6,600	-	100%
Rendimientos pagados a participación no controladora	(32,589)	(25,720)	27%
Pago de préstamos bancarios	(471,728)	(87,803)	437%
Pago de otros préstamos	(50,732)	(4,939)	927%
Pago de certificados bursátiles	(157,706)	(136,022)	16%
Intereses y comisiones pagadas	(561,588)	(509,662)	10%
Pago de Dividendos	(125,000)	-	100%
Arrendamientos	(4,767)	(1,680)	184%
Pagos de capital por arrendamientos	(13,168)	(15,095)	(13%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	183,265	(733)	(25102%)
Efectivo restringido	8,099	(23,633)	(134%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(1,219,314)	(805,287)	51%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(934,003)	(140,409)	565%
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,414,058	3,554,467	(4%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,480,055	3,414,058	(27%)

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

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

Cifras en miles de pesos	4T23	4T22	%Var.	2023	2022	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	682,865	413,678	65%	1,976,457	1,404,487	41%
Revaluación de Propiedades	(426,500)	(199,600)	114%	(990,100)	(631,000)	57%
Depreciaciones y Amortizaciones	7,092	7,059	0%	28,343	27,899	2%
EBITDA	263,457	221,137	19%	1,014,700	801,386	27%
Otros ingresos y gastos ¹	(4,412)	(994)	344%	(3,375)	(2,974)	13%
F2715 Subanclas ²	8,174	7,257	13%	29,254	24,170	21%
Gastos no recurrentes y otros ³	(3,962)	(7,986)	(50%)	(15,876)	(2,850)	457%
EBITDA Operativo	263,257	219,414	20%	1,024,703	819,732	25%
Margen de EBITDA	69%	65%	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 IFRS 16, reconocimiento de licencias corporativas, indemnización y gastos no recurrentes.

Conciliación NOI

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

Cifras en miles de pesos	4T23	4T22	%Var.	2023	2022	%Var.
Ingresos Contables	354,681	304,609	16%	1,366,653	1,161,121	18%
CIB/2715 Contable ¹	8,350	7,433	12%	29,782	24,889	20%
Predial	(5,486)	(5,133)	(7%)	(21,944)	(20,532)	(7%)
Servicios de mantenimientos	(17,991)	(16,775)	(7%)	(81,513)	(84,355)	3%
NOI Contable	339,555	290,134	17%	1,292,977	1,081,123	20%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,435)	(4,222)	(5%)	(17,242)	(16,158)	(7%)
Gasto de Administración ³	(10,707)	(9,594)	(12%)	(42,085)	(36,497)	(15%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	(3,445)	3,209	(207%)	2,527	13,142	(81%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	3,776	7,951	(53%)	25,323	43,739	(42%)
Ajuste CXC e Incobrables	2,638	4,254	(38%)	5,218	(12,230)	143%
NOI Base Flujo de Efectivo	327,382	291,733	12%	1,266,718	1,073,119	18%

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 4T23 con una deuda total de Ps. 4,802,161 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	4T23	4T22	Var. %
Deuda Total ¹	4,802,161	5,534,769	(13%)
Deuda Neta Total ¹	2,143,158	1,933,490	11%
Deuda Neta Proporcional ¹	1,349,361	1,094,570	23%
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 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 Actual¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional
AcostCB15 ²	feb-35	2,292,892	8%	-	100%	2,292,892
Sendero Chihuahua	jul-31	290,599	TIIE 28	2.50%	57%	165,351
Sendero Los Mochis	ago-31	342,489	TIIE 28	2.50%	57%	194,876
Sendero Tijuana	feb-33	389,881	TIIE 28	2.50%	76%	294,750
Sendero Sur	ago-34	380,528	TIIE 28	2.50%	76%	287,679
Sendero Obregón	sep-34	283,329	TIIE 28	2.50%	76%	214,197
Sendero Culiacán	may-32	402,241	TIIE 28	2.50%	75%	302,887
Sendero Santa Catarina	dic-26	409,731	TIIE 28	2.25%	40%	163,893
Total Deuda Corporativa		4,791,691				3,916,526

¹ Incluye Intereses provisionales al 31 de diciembre 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 cuarto trimestre 2023.

Fecha: viernes 23 de febrero de 2024

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.