

Resultados Consolidados Del Primer Trimestre

2024

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



ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 2024

San Pedro Garza García, México a 24 de abril 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 primer trimestre de 2024 (“1T24”).

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 1T24, alcanzando una tasa de ocupación del 94.7%, 1.5 p.p. de incremento con respecto al 93.2% registrado en el mismo período del año anterior.
- Al 31 de marzo de 2024, la afluencia acumulada alcanzó aproximadamente 25.1 millones de visitantes durante el trimestre. La afluencia de los mismos centros comerciales en operación dentro del portafolio se ubicó en un 98% con respecto al mismo período en 2019.
- Al cierre del 1T24, se recibieron alrededor de 5.5 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, superando en un 2% la cifra registrada en el 1T23 de 5.4 millones de vehículos. El portafolio de las mismas plazas en operación, en cuanto a ingresos por estacionamiento, presentó un incremento de 4.3% en la afluencia vehicular en comparación con el 1T19.
- Durante el primer trimestre de 2024, el desempeño en la cobranza demostró una eficiencia del 99% en relación con la facturación trimestral.
- El desarrollo de Sendero Ensenada cuenta con un avance de obra cercano al 100%. La plaza inició operación la primera semana de abril de 2024, contando con una ocupación en ABR firmado de 95%
- En temas relevantes ASG, durante el primer trimestre de 2024, Acosta Verde se incorporó al Programa Acelerador de Empresas y Derechos Humanos de Pacto Global de Naciones Unidas.

Financieros

- Durante el 1T24, se observó un aumento del 11% en el NOI base flujo, ascendiendo a Ps. 330,571 en comparación a los Ps. 297,029 registrados en el 1T23. El margen de NOI para el 1T24 resultó en 89%.
- Registrando un crecimiento del 12% en comparación con el mismo periodo del año anterior, los ingresos por arrendamiento durante el primer trimestre del 2024 alcanzaron Ps. 357,590.
- En el 1T24, el EBITDA Operativo totalizó Ps. 242,525, mostrando un incremento del 17% en comparación con el mismo periodo del 2023. El margen de EBITDA operativo para el 1T24 resultó en 63%.



Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Es un placer darles la bienvenida a nuestro primer reporte trimestral de este 2024. Acosta Verde en este trimestre presentó un crecimiento sostenido de NOI y en nuestras tasas de ocupación. Estos resultados no serían posibles sin el esfuerzo del equipo en donde se ha trabajado mucho en buscar la mezcla de inquilinos ideal para ofrecer las mejores experiencias a nuestros visitantes aunado de la mejora continua de nuestros procesos y operaciones.

A continuación, me complace presentarles los resultados del primer trimestre 2024 de Acosta Verde y su comparativa con el mismo periodo en 2023:

- Los ingresos totales ascendieron a MXN 376 millones, registrando un aumento del 12% en comparación con el 1T23.
- El NOI alcanzó MXN 331 millones, representando un incremento del 11% con respecto al mismo periodo en 2023.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 243 millones, experimentando un incremento del 17% en comparación con el 1T23.
- Durante el 1T24, la afluencia a nuestros centros comerciales alcanzó los 25 millones de visitantes, un 8% mayor que en 1T23.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue del 94.7%, superando en 1.5 puntos porcentuales la ocupación del mismo periodo en 2023.

En cuanto a nuestra responsabilidad con la sostenibilidad, continuamos trabajando y profundizando nuestro alcance manteniendo nuestro compromiso con el Pacto Mundial de las Naciones Unidas y alineados con nuestra Estrategia ESG. Aprovecho el presente para invitarlos a conocer nuestros reportes anuales de sostenibilidad.

Me es grato comunicar que a la fecha de emisión de este reporte trimestral, la inauguración del proyecto de Plaza Sendero Ensenada se llevó a cabo con gran éxito y aceptación del público en abril 2024.

Gracias por su confianza.
Continuamos trabajando.

Jesús Acosta Castellanos
Director General



Negocio de Acosta Verde

Acosta Verde fue fundada en 1970 por el Arq. Jesús Acosta Verde. Acosta Verde es una empresa mexicana, pionera en el desarrollo de centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias de la población en México, cuenta con una sólida trayectoria en la planeación, desarrollo, comercialización, administración y operación de centros comerciales comunitarios (*community centers*) en el país. En 2002, Acosta Verde creó el concepto y la marca de centros comerciales Plaza Sendero, a través del cual la Compañía ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación y altos volúmenes de tráfico de visitantes en sus centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias. Plaza Sendero se caracteriza por su enfoque primordial en satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de la comunidad.

Desde que Acosta Verde desarrolló su primer centro comercial Plaza Sendero, la estrategia de negocio se ha enfocado principalmente en atender a la población de clase media y media baja en México, ya que son segmentos de más rápido crecimiento y los cuales abarcan un porcentaje importante de la población total en el país, por lo que ofrecen un potencial considerable de consumidores. Así mismo, Acosta Verde busca ofrecerle a esta población centros comerciales de gran calidad donde puedan realizar sus compras diarias y se atiendan diversas necesidades de consumo gracias a la mezcla comercial ofrecida.

El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación, Acosta Verde ha desarrollado un total de 45 centros comerciales, incluyendo el centro comercial Sendero Ensenada inaugurado en abril de 2024 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 1T24 y 1T23, respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras ¹ (Miles de pesos)	1T24	1T23	Var. %
NOI	330,571	297,029	11%
Margen NOI	89%	88%	1 p.p.
EBITDA Operativo	242,525	206,552	17%
Margen EBITDA Operativo	63%	60%	3 p.p.
Deuda Financiera	4,722,751	4,994,121	(5%)
LTV	13%	14%	(1 p.p.)

Estado de Resultados (Miles de pesos)	1T24	1T23	Var. %
Ingresos Totales	375,797	334,853	12%
Gastos de Operación	(147,068)	(136,186)	8%
Utilidad (pérdida) de Operación	378,938	410,532	(8%)
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	230,638	200,132	15%
Margen de Operación	61%	60%	1 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	207,640	32,009	549%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	1T24	1T23	Var. %
Número de Propiedades en Operación ²	17	17	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	442,453	442,044	0%
Tasa de Ocupación (%)	94.7%	93.2%	1.5 p.p.
Afluencia de Visitantes (millones)	25.1	23.3	8.0%

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, al cierre del 1T24, AV tenía un proyecto en desarrollo en Ensenada, Baja California, que se inauguró en abril de 2024, 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

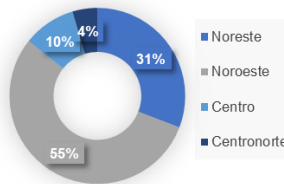
Al cierre del 1T24, el portafolio de Acosta Verde consiste en 17 centros comerciales (community centers) ubicados en nueve estados, principalmente en las regiones norte y central de México. Estos centros comerciales reportaron una tasa de ocupación de 94.7% al finalizar el trimestre.

Dentro del portafolio, hay 11,713 m² de ABR de las tiendas sub-ancla F2715, que comprenden ocho espacios comerciales adquiridos en 2017. Estas tiendas se encuentran dentro de cinco centros comerciales: Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis y Sendero Toluca.

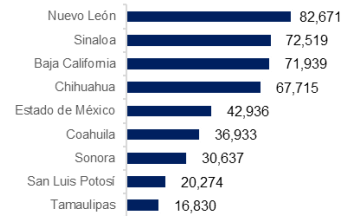
Por otra parte, la inauguración de un nuevo centro comercial en Ensenada, Baja California, en abril de 2024, marcó la incorporación de la decimoctava propiedad al portafolio a partir de ese mes.



Distribución geográfica del ABR



ABR por Estado



<p>1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m² Ocupación: 95%</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: 100%</p>	<p>4. SENDERO IXTAPALUCA Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m² Ocupación: 99%</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: 98%</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: 93%</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: 94%</p>	<p>14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m² Ocupación: 89%</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: 85%</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 94.7% del ABR al cierre del 1T24. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 25.1 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de marzo de 2024.

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	95%	Soriana, Cinépolis
Sendero Las Torres	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2003	19,083	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Periférico	Community Center	Reynosa, Tamps.	2004	13,962	100%	Soriana, Cinépolis
Sendero Ixtapaluca	Community Center	Ixtapaluca, Edo. Mex.	2005	18,702	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Luis	Community Center	San Luis Potosí, SLP.	2006	17,773	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	95%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	99%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁵		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	93%	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	94%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	89%	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	85%	Merco, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				442,453	95%	

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.)	1T24	1T23	Var. %
Renta Base	299,546	273,209	10%
Renta Variable	33,070	27,050	22%
Áreas comunes	35,304	27,577	28%
Derechos de Arrendamiento	3,846	10,582	(64%)
Ingreso Total	371,766	338,417	10%

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.

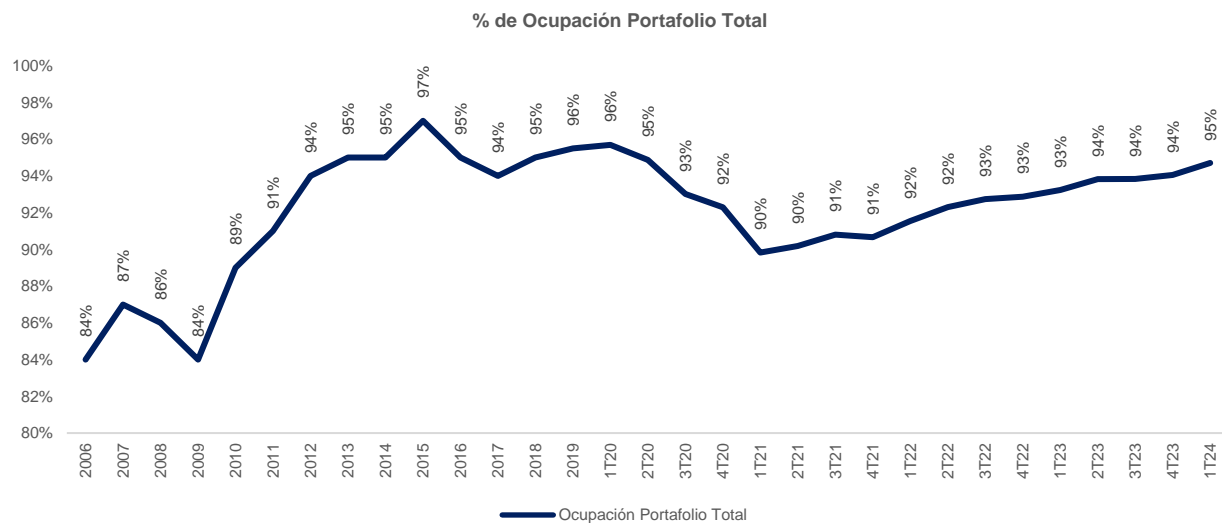
⁶ La información es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total. Se incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV.

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 1T24:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁷			NOI ⁷		
	1T24	1T23	Var. %	1T24	1T23	Var. %
Sendero Escobedo	17,287	16,000	8%	15,584	14,524	7%
Sendero Las Torres	26,153	26,415	(1%)	24,419	24,637	(1%)
Sendero Periférico	18,649	16,696	12%	17,860	15,968	12%
Sendero Ixtapaluca	24,124	22,303	8%	22,417	20,755	8%
Sendero San Luis	25,347	23,064	10%	23,569	21,311	11%
Sendero Toluca	30,140	27,475	10%	27,836	25,354	10%
Sendero San Roque	1,923	1,591	21%	1,078	680	59%
Sendero Apodaca	31,938	26,916	19%	24,976	20,241	23%
Sendero Juárez	17,224	16,039	7%	15,531	14,204	9%
F2715 Subanclas	10,765	10,193	6%	10,272	10,032	2%
Sendero Chihuahua	17,085	16,071	6%	14,542	13,430	8%
Sendero Los Mochis	22,395	20,619	9%	20,255	18,174	11%
Sendero Tijuana	34,125	33,880	1%	31,945	31,725	1%
Sendero Sur	18,561	17,302	7%	15,957	14,704	9%
Sendero Obregón	15,322	13,258	16%	13,019	10,679	22%
Sendero Culiacán	21,733	20,356	7%	18,389	16,932	9%
Sendero Mexicali	22,351	19,942	12%	19,506	17,280	13%
Sendero Santa Catarina	16,644	10,299	62%	13,415	6,399	110%
Total Portafolio en Operación	371,766	338,417	10%	330,571	297,029	11%
Margen NOI				89%	88%	1 p.p.

Ocupación

Al cierre del 1T24, la tasa de ocupación del portafolio total fue 94.7%, en comparación con 93.2% en 1T23.



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%.

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 1T24, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,814 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 433 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	18%	13%
Alimentos y bebidas	17%	11%
Entretenimiento	15%	21%
Especializados	11%	9%
Departamental	9%	18%
Telefonía	5%	2%
Accesorios	4%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Servicios Financieros	2%	1%
Mueblería	2%	2%
Otros	10%	7%

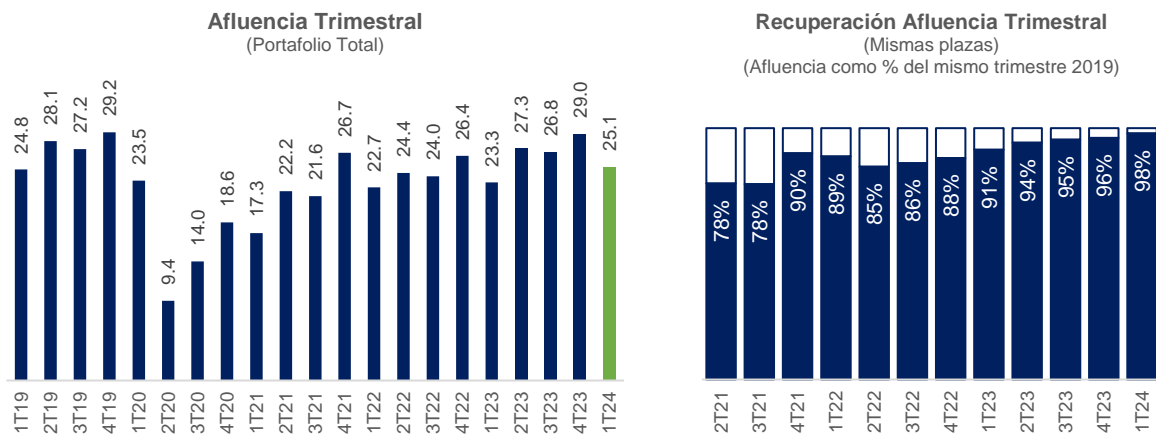
La siguiente tabla muestra los diez principales arrendatarios del portafolio en términos de ABR.

Distribución por ABR			
Top 10 Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m ²)	% del ABR total
	16	67,933	16.2%
	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	48.3%

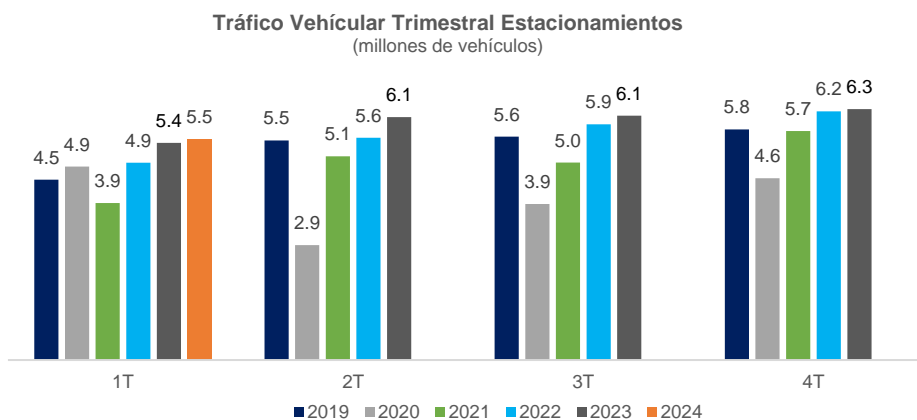
Afluencia de visitantes

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

Durante el 1T24, el portafolio total registró un total de 25.1 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 8% superior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2023 y se ubicó al 98% respecto al mismo trimestre de 2019 (mismas plazas).



La afluencia de vehículos de estacionamiento al cierre de 1T24 fue de 5.5 millones de vehículos, con 2% de incremento respecto al 1T23 cuando se registraron 5.4 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 4% superior a la afluencia vehicular de mismo trimestre de 2019.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 1T24, se renovaron 11,201 m² de ABR en el portafolio, equivalente a 103 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 1T24 fue de 7.9%, tomando como base para la comparación 12,133 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.



Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 31 de marzo de 2024. 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	8	433	0%	117,705	0%
2024	472	52,712	13%	20,778,601	20%
2025	547	57,340	14%	22,992,874	22%
2026	465	66,492	16%	21,628,503	21%
2027 y posterior	322	241,085	58%	37,868,192	37%

* Contratos que al 31 de marzo de 2024 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 1T24 el proyecto cuenta con un avance de obra cercano al 100%. A la fecha del presente reporte, Sendero Ensenada ha sido inaugurado.



Con la apertura de Sendero Ensenada, Acosta Verde tiene presencia en las 3 ciudades más importantes del Estado, considerando las aperturas previas de Sendero Tijuana y Sendero Mexicali. Con la incorporación de este nuevo centro comercial, Baja California se convierte en el estado donde la Compañía tiene la mayor cantidad de ABR (m²) en propiedad.





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.

Con el objetivo de reforzar nuestras acciones en materia social y de gobernanza, durante el primer trimestre del año nos incorporamos al programa acelerador de Empresas y Derechos Humanos de Pacto Global de Naciones Unidas. A través de este, buscaremos identificar posibles impactos sobre los derechos humanos en la operación de la Compañía, así como el establecimiento de un proceso continuo de debida diligencia y el desarrollo de planes de acción para su prevención.

Asimismo, concluimos nuestra participación en el Programa Acelerador de Equidad de Género del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, donde logramos identificar nuestro nivel de madurez en equidad de género, detectar nuestras áreas de oportunidad y establecer acciones alcanzables en el corto plazo, a través de las cuales podamos mejorar nuestra operación y ofrecer espacios de trabajo donde hombres y mujeres tengan igualdad en oportunidades de crecimiento y desarrollo.

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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,393,251	\$ 2,480,055	(4%)
Cuentas por cobrar	20,960	25,409	(18%)
Partes relacionadas	1,091	1,091	0%
Otras cuentas por cobrar	4,843	1,977	145%
Pagos anticipados	22,485	1,374	1536%
Incentivos a arrendatarios por devengar	8,887	10,340	(14%)
Impuestos por recuperar	219,941	180,026	22%
Instrumentos financieros derivados	39,612	57,904	100%
Total activo circulante	2,711,070	2,758,176	(2%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Construcciones en proceso	377,611	317,730	19%
Propiedades de inversión	15,471,900	15,323,600	1%
Inmuebles y equipo, neto	111,039	110,090	1%
Efectivo restringido	152,306	149,400	2%
Incentivos a arrendatarios por devengar	34,768	36,843	(6%)
Depósitos en garantía	26,315	25,858	2%
Activos intangibles	3,758	4,059	(7%)
Activo por derecho de uso	128,093	128,729	(0%)
Instrumentos financieros derivados	1,337	-	100%
Inversiones en negocios conjuntos	230,644	228,885	1%
Total activo no circulante	16,537,771	16,325,194	1%
Total activo	\$19,248,841	\$19,083,370	1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 358,850	\$ 350,737	2%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	281,880	273,387	3%
Pasivo por arrendamiento	19,918	17,725	12%
Impuestos a la utilidad	30,519	18,073	69%
Total pasivo circulante	691,167	659,922	5%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	4,340,410	4,428,245	(2%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	154,442	155,342	(1%)
Ingresos diferidos no circulante	40,549	42,118	(4%)
Instrumentos financieros derivados	80,140	104,817	(24%)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,873,261	1,823,062	3%
Beneficios a los empleados	5,544	5,616	(1%)
Total pasivo no circulante	6,494,346	6,559,200	(1%)
Total pasivo	\$7,185,513	\$7,219,122	(0%)
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	4,719,276	4,534,945	4%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,418)	(2,418)	0%
Total participación controladora	10,565,422	10,381,091	2%
Participación no controladora	1,497,906	1,483,157	1%
Total capital contable	\$12,063,328	\$11,864,248	2%
Total pasivo y capital contable	\$19,248,841	\$19,083,370	1%

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

Efectivo

El efectivo al 31 de marzo de 2024 ascendió a Ps. 2,393,251 un decremento de 4% o Ps. 86,804 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de marzo 2024 son Ps. 20,960 un decremento en 18% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Al cierre de marzo de 2024 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps.11,134.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de marzo 2024 se tiene una cuenta por Ps. 8,887 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 14% respecto al cierre de diciembre 2023. Esta cuenta se refiere a las concesiones otorgadas a inquilinos para arrendadores operativos dadas en apoyo a los clientes por el brote de COVID-19 que están siendo reconocidas contablemente en línea recta por la vigencia de los contratos.

Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso al cierre de marzo 2024 tienen un valor de Ps. 377,611 presentando un incremento del 19% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior es explicado por el desarrollo del centro comercial ubicado en Ensenada, Baja California, con fecha de apertura en abril 2024.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de marzo 2024 tienen un valor de Ps. 15,471,900 presentando un incremento en 1% o Ps. 148,300 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de marzo de 2024 ascendió a Ps. 691,167 con lo que tuvo un incremento de 5% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior explicado por el efecto de incremento en Ps. 8,113 de deuda circulante, incremento en Ps. 8,493 de cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 14,639 en pasivo por arrendamiento e impuestos a la utilidad.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 31 de marzo de 2024 ascendió a Ps. 6,494,346 con lo que tuvo un decremento en Ps. 64,854 o 1% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2023 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 marzo de 2024 fue de Ps. 12,063,328 en comparación con el capital total de Ps. 11,864,248 al 31 de diciembre de 2023, lo que representa un incremento de 2% explicado por el incremento en las utilidades del periodo.



Estado Consolidado de Resultados Integrales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales
Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 31 de marzo de		Var. %
	2024	2023	
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	357,590	318,130	12%
Servicios de administración	18,207	16,723	9%
Total Ingresos	375,797	334,853	12%
Gastos de operación	(147,068)	(136,186)	8%
Valuación de propiedades de inversión	148,300	210,400	(30%)
Otros ingresos (gastos), neto	1,909	1,465	30%
(Pérdida) utilidad de operación	378,938	410,532	(8%)
Ingresos financieros	128,118	158,651	(19%)
Gastos financieros	(225,667)	(483,758)	(53%)
	(97,549)	(325,107)	(70%)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	6,968	(3,370)	(307%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	288,357	82,055	251%
Impuestos a la utilidad	(80,717)	(50,046)	61%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	207,640	32,009	549%
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	-	-	-
Resultado integral del periodo	207,640	32,009	549%
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	184,331	(6,794)	
Participación no controladora	23,309	38,803	
	207,640	32,009	

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

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2024 contra el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2023

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 375,797 representando un incremento comparado con 2023 de 12%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 fueron de Ps. 357,590 en comparación con los Ps. 318,130 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023, lo cual representa un incremento en 12%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023:



Detalle de Ingresos por arrendamiento

(miles de pesos)

Centro Comercial	1T24	1T23
Sendero Escobedo	16,945	15,430
Sendero Las Torres	24,457	19,977
Sendero Periférico	17,827	17,375
Sendero Ixtapaluca	24,167	21,473
Sendero San Luis	25,606	23,120
Sendero Toluca	30,248	27,695
Sendero San Roque	1,901	1,577
Sendero Juárez	17,146	16,696
Sendero Apodaca	30,946	25,742
Sendero Chihuahua	17,050	15,880
Sendero Los Mochis	22,645	20,192
Sendero Tijuana	34,335	33,127
Sendero Sur	18,984	17,066
Sendero Obregón	15,459	13,136
Sendero Culiacán	21,446	19,942
Sendero Mexicali	22,187	19,490
Sendero Santa Catarina	16,241	10,212
Total	357,590	318,130

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 18,207, 9% mayores al mismo periodo en 2023.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 fueron de Ps. 147,068 en comparación con los Ps. 136,186 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023, lo cual representa un incremento en 8%.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 148,300 en comparación con los Ps. 210,400 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023 representando un decremento en 30%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 resultó en un ingreso de Ps. 1,909, un incremento del 30% en comparación con el ingreso por Ps. 1,465 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023.



Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. (97,549) por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, en comparación con un gasto de Ps. (325,107) del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 70%.

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 marzo de 2024 fue una utilidad de Ps. 6,968 en comparación con la pérdida de Ps. 3,370 registrados al cierre del 1T23. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas plazas sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 fueron de Ps. (80,717) en comparación con los Ps. (50,046) registrados por el periodo concluido el 31 de marzo de 2023, lo que representa un incremento en 61%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2024 fue de Ps. 207,640 en comparación con los Ps. 32,009 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 549%. 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo de		Var.
	2024	2023	%
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$207,640	\$32,009	549%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	\$7,589	\$7,113	7%
Deterioro de clientes	716	1,233	(42%)
Impuestos a la utilidad diferido	80,717	50,047	61%
Valor razonable de propiedades de inversión	(148,300)	(210,400)	(30%)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(6,968)	3,370	(307%)
Beneficios a empleados	(72)	(205)	(65%)
Valuación de instrumentos financieros	(7,461)	31,405	(124%)
Intereses a favor	(10,921)	(38,775)	(72%)
Intereses ganados por derivados	(49,937)	-	100%
Intereses y comisiones a cargo	136,838	152,988	(11%)
Subtotal	209,841	28,785	629%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	3,735	157	2279%
Otras cuentas por cobrar	(2,674)	(324)	725%
Incentivos a arrendatarios por devengar	3,528	6,543	(46%)
Partes relacionadas	-	4,054	(100%)
Pagos anticipados	(21,112)	(18,991)	11%
Impuestos por recuperar	(17,345)	1,663	(1143%)
Depósitos en garantía	(457)	65	(803%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	6,733	10,383	(35%)
Impuestos a la utilidad	(40,644)	(41,545)	(2%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	141,605	(9,210)	(1638%)
Actividades de inversión			
Intereses y rendimientos cobrados	10,921	38,775	(72%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	5,209	-	100%
Construcciones en proceso	(59,881)	-	100%
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(5,627)	(6,123)	(8%)
Inversiones en subsidiarias	-	(50,526)	(100%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(49,378)	(17,874)	176%
Actividades de financiamiento			
Rendimientos pagados a participación no controladora	(8,560)	(7,215)	19%
Pago de préstamos bancarios	(34,297)	(399,448)	(91%)
Pago de otros préstamos	-	(50,732)	(100%)
Pago de certificados bursátiles	(44,574)	(38,525)	16%
Intereses y comisiones pagadas	(133,097)	(147,134)	(10%)
Arrendamientos	(1,286)	-	100%
Pagos de capital por arrendamientos	(3,987)	(4,661)	(14%)
Prima instrumentos financieros derivados	(261)	-	100%
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	49,937	-	100%
Efectivo restringido	(2,906)	15,209	(119%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(179,031)	(632,506)	(72%)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(86,804)	(659,590)	(87%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,480,055	3,414,058	(27%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,393,251	2,754,468	(13%)

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (Utilidad (Pérdida) de operación) al cierre del 31 de marzo 2024 y al 31 de marzo 2023.

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	378,938	410,532	(8%)
Revaluación de Propiedades	(148,300)	(210,400)	(30%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,589	7,113	7%
EBITDA	238,227	207,245	15%
Otros ingresos y gastos ¹	(1,909)	(1,465)	30%
F2715 Subanclas ²	9,785	6,446	52%
Gastos no recurrentes y otros ³	(3,578)	(5,673)	(37%)
EBITDA Operativo	242,525	206,552	17%
Margen de EBITDA Operativo	63%	60%	3 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 marzo 2024 y al 31 de marzo 2023.

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	%Var.
Ingresos Contables	357,590	318,130	12%
CIB/2715 Contable ¹	10,000	6,657	50%
Predial	(5,279)	(5,486)	4%
Servicios de mantenimientos	(20,990)	(22,290)	6%
NOI Contable	341,321	297,011	15%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,435)	(4,222)	(5%)
Gasto de Administración ³	(10,950)	(9,999)	(10%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	4,594	6,653	(31%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	3,554	8,460	(58%)
Ajuste CXC e Incobrables	(3,513)	(873)	(302%)
NOI Base Flujo de Efectivo	330,571	297,029	11%

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 1T24 con una deuda total de Ps. 4,722,751 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	1T24	1T23	Var. %
Deuda Total ¹	4,722,751	4,994,121	(5%)
Deuda Neta Total ¹	2,146,785	2,065,955	4%
Deuda Neta Proporcional ¹	1,361,859	1,229,852	11%
Loan to Value ²	13%	14%	(1 p.p.)

¹ Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 85% está en dólares).

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

Deuda Corporativa (En Miles de pesos)	Fecha de Vencimiento	Saldo Actual ¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional
AcostCB15 ²	feb-35	2,248,160	8%	-	100%	2,248,160
Sendero Chihuahua	jul-31	284,196	TIIE 28	2.50%	57%	161,708
Sendero Los Mochis	ago-31	335,685	TIIE 28	2.50%	57%	191,005
Sendero Tijuana	feb-33	381,457	TIIE 28	2.50%	76%	288,382
Sendero Sur	ago-34	379,217	TIIE 28	2.50%	76%	286,688
Sendero Obregón	sep-34	282,015	TIIE 28	2.50%	76%	213,203
Sendero Culiacán	may-32	394,532	TIIE 28	2.50%	75%	297,083
Sendero Santa Catarina	dic-26	406,017	TIIE 28	2.25%	40%	162,407
Total Deuda Corporativa		4,711,280				3,848,635

¹ Incluye Intereses provisionales al 31 de marzo de 2024.

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 primer trimestre 2024.

Fecha: jueves 25 de abril 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.