



ACOSTAVERDE

San Pedro Garza García, Nuevo León a 30 de marzo de 2022

INFORME DEL DIRECTOR GENERAL DE ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V. AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Estimados consejeros:

Les saludo esperando que ustedes y sus familias estén muy bien. En mi carácter de Director General de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "Acosta Verde"), y de acuerdo con lo establecido por el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, me permito rendir el informe sobre correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2021 y presentar la información correspondiente a la información financiera de la Sociedad de conformidad con el anexo "A" que se acompaña al presente informe, consistente en los estados financieros y sus notas de revelación, mismos incluyen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera que se adjunta, en términos de lo establecido por el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

MARCHA DE LA SOCIEDAD DURANTE EL 2021, POLÍTICAS SEGUIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN Y PRINCIPALES PROYECTOS EXISTENTES.

El 2021 representó un año de recuperación para la economía mexicana y los diversos sectores que la componen, el brote mundial de COVID-19 a principios del 2020 puso en jaque a muchos negocios al alterar por completo el estilo de vida y los hábitos de consumo de las personas, obligándolos a adaptarse a las nuevas tendencias para poder subsistir. En Acosta Verde no fuimos ajenos.

Fieles a nuestra esencia, encaramos este reto como una oportunidad y reenfoCAMOS nuestra visión a la altura de la nueva realidad que estamos viviendo, cumpliendo exitosamente los siguientes objetivos: i) complementamos las plazas con más giros comerciales y servicios solicitados por nuestros visitantes; ii) a finales de 2020 lanzamos y continuamos desarrollando nuestro *showroom* online exclusivo SenderoEnCasa.com, para que nuestros inquilinos expongan sus artículos disponibles, fomentando con ello el comercio híbrido (*in situ* y *online*); y, iii) fortalecimos aún más la relación con nuestros socios comerciales al brindarles el apoyo necesario para transitar por esta retadora coyuntura, en lo que se reestablecía la confianza de la gente para volver a sus segundos hogares, las plazas Sendero. Lo anterior, es prueba de la resiliencia del concepto Sendero, así como de la creatividad y compromiso del equipo para estar constantemente buscando alternativas que hagan regresar a nuestros visitantes confiando en que encontrarán todo lo que necesitan en un ambiente seguro.

Nada de esto hubiera sido posible sin el constante esfuerzo, dedicación y compromiso que tiene nuestro equipo de colaboradores. Sin duda, el pilar más fuerte en la estrategia de Grupo Acosta Verde es el talento de nuestra gente. El bienestar de nuestra gente, la constante capacitación y su desenvolvimiento profesional hacen que cada día esos obstáculos que se presentan en el entorno



ACOSTAVERDE

se enfrenten con una actitud positiva, creativos a resolver las adversidades y, sobre todo, un amor a la camiseta de Acosta Verde. Sin temor a equivocarme, contamos con el mejor equipo de colaboradores en el país y esto es gracias a una arraigada cultura empresarial.

En este sentido, el avance del Plan Nacional de Vacunación ha favorecido una operación más normalizada para nuestros centros comerciales, brindado a su vez una mayor estabilidad a nuestros inquilinos quienes prácticamente ya reanudaron sus actividades en su totalidad (incluyendo los negocios más afectados como cines, restaurantes, gimnasios y entretenimiento). Esta estabilidad operativa se refleja en los 88.0 millones de visitantes que acudieron a Sendero durante 2021, cifra 34% mayor a lo reportado en 2020 y que equivale a un 80% de los 109 millones de visitantes de 2019. Además, logramos una efectividad de cobranza de 100% durante el año y como punto más importante es ver que las ventas de nuestros socios comerciales durante el último trimestre del año fueron superiores a las del 4T19.

Como se puede apreciar, nuestra campaña *¡Seguro vienes más!* fungió y continúa fungiendo como un motor esencial con la que, a través del refuerzo constante de nuestros protocolos de seguridad y la publicidad orientada a promover las Plazas Sendero como entornos seguros, animamos a las personas a visitarnos y regresar a nuestros *Senderos*. Vale la pena subrayar que las medidas de sanidad implementadas (mismas que permanecerán el tiempo que sea necesario) no son exclusivas para las áreas comunes, pues continuamente nos aseguramos de que los arrendatarios y colaboradores estén alineados a nuestras regulaciones internas y a los diversos mandatos emitidos por las autoridades de cada entidad donde tenemos presencia.

Adicionalmente, y como prueba del compromiso que tenemos con el bienestar de nuestras comunidades, me enorgullece mencionar que, durante gran parte del año, varias de nuestras Plazas Sendero fueron habilitadas como centros para la vacunación contra COVID-19, recibiendo a cientos de miles de personas para la aplicación de las vacunas en los estados de Sinaloa, Baja California, Sonora y Nuevo León.

Es en este último estado donde, en marzo de 2021, incorporamos a nuestro portafolio operativo más de 34,000 m² de área bruta rentable ("ABR") con la inauguración de Plaza Sendero Santa Catarina (el centro comercial #44 en la historia de Acosta Verde), el cual seguramente se convertirá en la segunda casa de un gran porcentaje de la población del poniente de la zona metropolitana de Monterrey.

Cabe recordar que dicha apertura estaba programada para el año 2020, y que por motivos de la pandemia se tuvieron que suspender las actividades de desarrollo. No obstante, al evaluar el avance tanto de obra como de comercialización del ABR, se decidió reanudar la construcción de este inmueble una vez que las condiciones sanitarias nos lo permitieron.

Por otro lado, la construcción de Plaza Sendero Ensenada en Baja California se mantiene en pausa hasta que la incertidumbre relacionada con el COVID-19 se disipe y se pueda asegurar un desempeño operativo dentro de los umbrales mínimos característicos de la marca.



ACOSTAVERDE

Sin embargo, aunque las actividades de desarrollo se encuentran detenidas por tiempo indeterminado, Acosta Verde cuenta con un balance muy sólido que le permitirá aprovechar oportunidades que eventualmente pudieran surgir, por lo que constantemente sondeamos opciones acrecientes de inversión, con el fin de expandir el portafolio actual e incrementar la rentabilidad de la Empresa. ¡Pronto tendrán noticias más detalladas!

ASPECTOS DESTACADOS DEL AÑO 2021 Y CUARTO TRIMESTRE 2021

Ante este contexto, y para brindar un mayor color sobre nuestro desempeño, en 2021 nuestros resultados fueron los siguientes:

- Los ingresos totales ascendieron a Ps.1,163 millones, un incremento anual de 9%.
- El NOI totalizó Ps.943 millones, 37% arriba de lo reportado en 2020, manteniéndose en 87% de margen.
- El EBITDA operativo se ubicó en Ps.702 millones, presentando un decremento (2%) contra su comparativo anual.
- En cuanto al resultado del ejercicio, pasamos de una pérdida neta de Ps.404 millones en 2020 a una utilidad neta de Ps.870 millones en este periodo.
- El ABR en operación presentó una expansión de 8% vs. 2020.
- Al cierre de año, la tasa de ocupación total se ubicó en 90.7%. Por razones conocidas, vale la pena comentar que en el año se rescindieron de 4 de los 6 contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con FAMSA; lo anterior representó una caída en ocupación de ~10,000 m² de ABR, lo cual implica aproximadamente un 2.5% del total del portafolio. A pesar de haber sido una decisión muy difícil, se convirtió en una oportunidad ya que 2 de los 4 espacios fueron reemplazados durante el 4T21 y estarán abriendo al público en el 2T22. En el 1T22 realizamos negociaciones exitosas para el reemplazo de los dos contratos restantes. Esto habla del apetito de nuestros socios comerciales de crecer con Sendero en donde además, tendremos diferentes giros comerciales que nos piden los visitantes, dándole una renovada frescura a las plazas.

Al comparar los resultados actuales con aquellos previos a la pandemia de COVID-19, podemos constatar el aminorado pero persistente impacto que ésta ha tenido en nuestras operaciones y en la economía de nuestros inquilinos y visitantes. No obstante, observamos con optimismo cómo poco a poco hemos avanzado en el Sendero de la recuperación, del cual no cabe duda saldremos reforzados como un Grupo sólido, con la capacidad de influir positivamente en las comunidades donde está presente, tal y como hacemos frecuentemente mediante las acciones en materia ambiental, social y de gobernanza (“ASG”) que llevamos a cabo.

En este respecto, en adición a las ya tradicionales actividades que realizamos para favorecer al medio ambiente (campañas de arborización, reciclaje de cartón, reciclaje de agua, cuidado de grasas, entre otros) y ayudar a nuestra comunidad (los colaboradores, yo incluido, visitamos instituciones como orfanatos, hospitales y a los para apoyar en lo que nos sea posible), así como a la ya mencionada contribución al Plan Nacional de Vacunación, durante este 2021, trabajamos



ACOSTAVERDE.

activamente en robustecer nuestro enfoque de Sostenibilidad, dando pasos agigantados para la consecución de este objetivo.

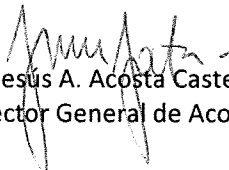
Ahondando en lo anterior, a mediados del año publicamos nuestro primer Informe Anual de Sostenibilidad 2020, mismo que se preparó en conformidad con los estándares GRI (marco de referencia líder en la elaboración de este tipo de reportes), así como aplicando las recomendaciones de otros organismos pertinentes.

Para poder llevar a cabo dicho Informe, Acosta Verde realizó su primer estudio de materialidad, para el cual entrevistó a una muestra representativa de sus grupos de interés, en conjunto con una investigación interna, para identificar los temas más relevantes que afectan el desempeño de la Compañía. Finalmente, con base en estos temas materiales identificados, formalizamos 4 ejes clave para diseñar nuestro Plan Estratégico de Sostenibilidad, los cuales pueden conocer a detalle en la sección ASG de este Informe. Confiamos firmemente en que con estas iniciativas nos erigiremos como un referente para la Sostenibilidad dentro de las industrias de desarrollo y servicios de bienes raíces de las cuales formamos parte.

Para cerrar, aprovecho este espacio para expresar mi profundo agradecimiento a nuestros colaboradores (formados en su mayoría en nuestras “fuerzas básicas”), pues es en su pasión, sentido de la responsabilidad, capacidad de adaptación y actitud de servicio, donde Acosta Verde mantiene su principal activo. Seguiremos priorizando en todo momento la salud de nuestro equipo y de nuestros visitantes, con el fin de continuar ofreciendo una experiencia de alta calidad a las millones de familias mexicanas que acuden a Sendero por entretenimiento o para satisfacer sus necesidades de consumo y servicios. Recordemos que ¡a Sendero Seguro Vienes más!

Muchas gracias por su confianza, estamos seguros de que lo mejor está por venir.

Atentamente.


Jesús A. Acosta Castellanos
Director General de Acosta Verde