



ACOSTAVERDE

San Pedro Garza García, Nuevo León a 7 de marzo de 2023

**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 correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2022 y presentar 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 que incluyen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera que se adjunta, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

**MARCHA DE LA SOCIEDAD DURANTE EL 2022, POLÍTICAS SEGUIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN Y PRINCIPALES PROYECTOS EXISTENTES.**

Aunque los efectos de la pandemia se fueron aminorando durante el año, en Acosta Verde no bajamos la guardia y, como desde el primer día, nuestra prioridad siguió siendo garantizar el bienestar de nuestros colaboradores, clientes y visitantes. En este sentido, además de mantener todos los protocolos sanitarios, durante el 2022, continuamos contribuyendo al firme avance del Plan Nacional de Vacunación, poniendo al servicio de las autoridades de salud las instalaciones de diversas Plazas Sendero para que fungieran como sede de vacunación COVID, lo cual se tradujo en la aplicación de más de 330 mil dosis a lo largo del año.

Asimismo, mantuvimos un enfoque prudente en la utilización de nuestros recursos, concentrándonos en preservar la liquidez e impulsar la recuperación de las principales métricas operativas de nuestros centros comerciales; por lo que, a pesar de que nuestras perspectivas sobre la industria son positivas, decidimos mantener en pausa la construcción de Plaza Sendero Ensenada, en Baja California, a la espera de que la coyuntura económica nos permita garantizar el cumplimiento de nuestros estándares de rentabilidad.

Por esta razón, en Acosta Verde continuamos desplegando diversas iniciativas para incentivar una mayor afluencia en cada una de nuestras plazas para beneficio de nuestros inquilinos, destacando i) la campaña "#SEGUROVIENESMAS", la cual estuvo complementada con el talento de personajes reconocidos de la televisión infantil mexicana; ii) el Mega Día Sendero, evento nacional donde celebramos el vigésimo aniversario de la creación del concepto Plaza Sendero y se entregaron alrededor de 40 mil productos gratis a nuestros visitantes de todas nuestras plazas; iii) la invitación a diversas instituciones educativas para que realizaran sus ceremonias de graduación de forma gratuita en las instalaciones de nuestras plazas, impulsando con ello la creación de comunidad con las escuelas y vecinos; y, iv) el Ofertón Sendero, consistente en la realización de alianzas con nuestros inquilinos para que proporcionen ofertas que se exhiban en el pasillo del centro comercial durante el mes de julio.



ACOSTAVERDE

Lo anterior sin duda contribuyó al fortalecimiento del posicionamiento de la marca Plaza Sendero entre nuestros socios comerciales, cuya preferencia por Sendero como su principal opción de crecimiento se refleja en la recuperación de gran parte de la desocupación causada por la pandemia (ocupación de 93% en 2022), así como de las 6 tiendas desocupadas por Famsa, entre 2021 y 2022, a través de diferentes giros comerciales que presentan una alta demanda por parte de nuestros visitantes (Cuidado con el Perro, Coppel, Gimnasios y Restaurantes).

Todo esto se ha llevado a cabo cuidando la eficiencia y calidad de nuestro capital humano, ya que el talento de nuestros colaboradores y la sólida cultura empresarial que los caracteriza es una de las principales fortalezas de la estrategia de Acosta Verde. Por esta razón, seguimos impulsando el desarrollo profesional de “nuestras fuerzas básicas” (de donde orgullosamente proviene la mayor parte de nuestro equipo), ya que esto los dota de una mayor sensibilidad del valor que genera el concepto Sendero para todos nuestros grupos de interés.

En este sentido, el esfuerzo continuo de nuestro equipo dio como resultado que el desempeño de 2022 superara al de 2021.

#### **ASPECTOS DESTACADOS DEL AÑO 2022**

- Los ingresos incrementaron 6% contra el 2021, sumando Ps. 1,236 millones.
- El NOI alcanzó los Ps. 1,073 millones, aumentando 14% respecto a lo registrado en el 2021. El margen NOI se situó en 87%, manteniéndose en el mismo nivel de 2021.
- El EBITDA operativo ascendió a Ps. 820 millones, creciendo 17% contra el 2021. El margen EBITDA operativo fue de 65%, creciendo 1 p.p. comparado con el 2021.
- Asimismo, el ABR en operación se mantuvo prácticamente en los mismos niveles de 2021, sumando 442,044 m<sup>2</sup> (la ligera variación de +36 m<sup>2</sup> vs. 2021 se debe a las adecuaciones realizadas en un centro comercial).
- La tasa de ocupación aumentó 2.2 p.p., al pasar de 90.7% en el 2021 a 92.9% en el 2022.
- Durante el 2022, la afluencia ascendió a 97 millones de visitantes, representando un alza de 11% respecto a los 88 millones de 2021. Adicional, es importante señalar que, las ventas de nuestros arrendatarios han incrementado hasta en 40%-50% contra lo obtenido en 2019.

Lo anterior cobra mayor relevancia si se considera que, a los desafíos de la pandemia, se sumaron los retos de una coyuntura económica de altos niveles de inflación y mayores tasas de interés; por lo que, una vez más, nuestro modelo de negocio da muestra de su resiliencia y refleja la alta capacidad del equipo Acosta Verde para adaptarse a las condiciones del mercado.

Por su parte, en línea con nuestro firme compromiso en materia Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG), dada la situación de escases hídrica que se presentó en algunas zonas del norte del país, durante el 2022 gran parte de nuestros esfuerzos estuvieron enfocados en generar conciencia sobre el cuidado del agua y alcanzar una mayor eficiencia en el consumo de este vital líquido mediante el reciclaje del agua para riego de áreas verdes, el ajuste de horarios de riego, la instalación de ahorradores de agua en lavamanos y sanitarios, entre otras actividades.



ACOSTAVERDE.

Asimismo, conscientes de que, para seguir avanzando a paso firme en el Sendero del crecimiento sustentable, debemos apegarnos a las mejores prácticas a nivel mundial, firmamos nuestra participación en el Pacto Mundial para seguir apoyando a los 10 Principios establecidos por las Naciones Unidas, con relación a derechos humanos, derechos laborales, medio ambiente y lucha contra la corrupción. Y, en paralelo, seguimos enfocados en contribuir y promover el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 del Pacto Mundial. Todo esto, sin dejar de lado la realización de campañas de arborización, reciclaje de cartón y la búsqueda constante de estrategias para reducir el consumo de energía y mejorar la gestión de residuos.

En materia de responsabilidad social y gobernanza, además de seguir apoyando a nuestra comunidad (los colaboradores y un servidor visitamos, entre otras instituciones, orfanatos, hospitales y asilos para apoyar en lo que se necesite), durante 2022: i) llevamos a cabo actividades de capacitación en materia de derechos humanos para el personal de seguridad de todas las Plazas Sendero, buscando garantizar el apego a las mejores prácticas en todos los niveles de la Compañía; ii) tal como lo había mencionado, diversas Plazas Sendero fungieron como sedes de las brigadas de vacunación contra COVID-19; y, iii) fortalecimos nuestras políticas ASG a través del establecimiento de lineamientos para cuestiones ambientales, de seguridad y salud del colaborador y de ética para proveedores.

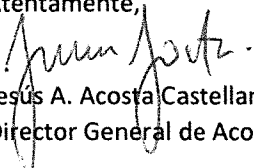
Adicionalmente, en seguimiento a nuestro compromiso con la transparencia, en 2022 llevamos a cabo la publicación de nuestro segundo Informe Anual de Sostenibilidad, en el cual abundamos en los esfuerzos y avances realizados por la Compañía en temas ASG, siguiendo el marco de referencia establecido por los estándares GRI, SASB y las recomendaciones del TCFD.

Finalmente, estoy convencido de que vamos por el camino correcto; millones de personas continúan eligiendo a las Plazas Sendero como su segunda casa, nuestros clientes siguen creciendo, la Compañía continúa consolidando las bases para la generación de valor sostenible, y nuestros colaboradores, el principal activo de Acosta Verde, siguen contribuyendo al posicionamiento de la marca Plazas Sendero dentro de la industria con el alto compromiso, la pasión, capacidad y empatía que los caracteriza. Y, si bien estamos conscientes de los retos que persisten para 2023, vemos con entusiasmo las oportunidades que se vislumbran por el *nearshoring* y la nueva *Gigafactory* de Tesla en Nuevo León, ya que más del 70% de nuestro ABR se encuentra en zonas que se están beneficiando y se beneficiarán por estas inversiones; sobre todo, en Sendero Santa Catarina estando a solo 5 minutos de la región poniente donde se ubicará la nueva fábrica de Tesla.

Por lo anterior, seguiremos innovando para brindar la mejor experiencia posible a cada integrante de las familias que acudirán a Plazas Sendero, porque no me cabe la menor duda de que ¡a Sendero Seguro Vienes más!

¡Gracias por su confianza y apoyo!

Atentamente,

  
Jesus A. Acosta Castellanos  
Director General de Acosta Verde