



San Pedro Garza García, Nuevo León a 4 de marzo de 2024

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

Estimados grupos de interés,

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 2023 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 2023, POLÍTICAS SEGUIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN Y PRINCIPALES PROYECTOS EXISTENTES.

Con gran satisfacción presentamos nuestro cuarto informe anual, donde compartimos con ustedes nuestros logros del año 2023. Por primera vez, nuestro informe es un informe anual integrado, con indicadores tanto de sostenibilidad como financieros. Hacemos esto en un año que ha sido testigo de un crecimiento excepcional, arriba del promedio del mercado, demostrando el impacto positivo de nuestras diversas iniciativas.

Nuestro compromiso con la excelencia y mejora continua se ha reflejado en cada aspecto de nuestro negocio. Cerramos el año con una tasa de ocupación 1.2 puntos porcentuales superior al año anterior alcanzando un nivel de 94%. Logramos renovar y sustituir contratos de arrendamiento con incrementos en renta de 8.6% en promedio. Gracias a ello, nuestros ingresos totales y NOI alcanzaron 1,436 y 1,267 millones de pesos, respectivamente, con incrementos de 16% y 18% año contra año. Esto es explicado por incrementos tanto en ingresos fijos, como en ingresos provenientes de áreas comunes y estacionamientos, lo cual en parte es impulsado por tendencias macroeconómicas generadas con las actividades de *nearshoring* que benefician las regiones en las que operamos. Hemos trabajado incansablemente para diversificar nuestras fuentes de ingresos y mejorar la rentabilidad de nuestras propiedades. Como resultado, en el 2023 vimos un incremento de EBITDA mayor a 25% año contra año, con una expansión en el margen EBITDA de 65% a 70%.

La transformación de nuestra mezcla de inquilinos ha sido fundamental para mejorar la experiencia de nuestros visitantes. A lo largo de los años, hemos evolucionado hacia un enfoque más centrado en entretenimiento y esparcimiento, ofreciendo a nuestros visitantes una amplia gama de opciones para comer, entretenerse y disfrutar de nuestras plazas como destinos únicos. Esto se refleja tanto en el tiempo promedio de permanencia en nuestras instalaciones, que aumentó 32% año tras año



ACOSTAVERDE

en 2023, como en el crecimiento del 9% en la afluencia de visitantes, que alcanzó un total de 106 millones de personas durante el año. Nuestro reciente evento "Mega día Sendero", en asociación con KFC, es un ejemplo de nuestra dedicación a buscar la satisfacción del visitante y las comunidades que nos rodean.

En cuanto a nuestro compromiso con la sostenibilidad, continuamos profundizando nuestro alcance. Mantenemos nuestro compromiso con el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, y, alineados con nuestra Estrategia ASG, lanzamos más iniciativas para minimizar nuestro impacto en el medio ambiente y hacer una diferencia positiva en las comunidades que nos rodean. Nuestros esfuerzos para reducir el consumo de energía, reutilizar el agua y promover la sostenibilidad ambiental son evidentes en cada una de nuestras plazas. Además, nos enorgullece mejorar la vida de nuestros visitantes a través de iniciativas de alcance social. Durante 2023 donamos espacios en nuestros centros comerciales para más de 170 graduaciones de escuelas de escasos recursos. Asimismo, seguimos colaborando activamente en programas de vacunación contra COVID-19 y promoviendo entre nuestros colaboradores diferentes opciones de voluntariado que benefician a las comunidades.

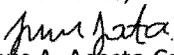
También me complace compartir con ustedes que hemos reactivado la construcción en Ensenada y esperamos abrir nuestras puertas con una ocupación superior al 90% en el mes de abril. Asimismo, hemos logrado importantes hitos, como el pago de la deuda de la propiedad en Mexicali y la sustitución de contratos por el 100% del espacio que era rentado por FAMSA con inquilinos de clase mundial que diversifican la oferta disponible en nuestros centros comerciales y generan mejores opciones de entretenimiento.

Mirando hacia el futuro, estamos entusiasmados con las oportunidades que se presentan en el mercado. En especial vemos que el auge del *nearshoring* beneficia a nuestras ubicaciones estratégicas en la franja fronteriza, donde está cerca del 75% de nuestra área bruta rentable. La demanda por espacio de nuestros socios comerciales se mantiene fuerte, por lo que esperamos mantener una alta ocupación gracias a nuestra reputación y relaciones establecidas en la industria.

Nuestro compromiso con la mejora continua es inquebrantable, y por ello estamos enfocados en proporcionar a nuestros colaboradores oportunidades para crecer tanto profesional como personalmente mientras seguimos impulsando el éxito de la marca Sendero. Estoy muy agradecido con nuestro equipo por permitirnos llegar hasta donde hemos llegado. Estoy también muy seguro que llegaremos más lejos.

Quiero agradecer la confianza y apoyo continuo de todos nuestros grupos de interés mientras continuamos avanzando hacia un futuro de éxito y crecimiento sostenible.

Atentamente,


Jesús A. Acosta Castellanos,
Director General de Acosta Verde