



San Pedro Garza García, Nuevo León a 4 de marzo de 2025

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 2024 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 2024, POLÍTICAS SEGUIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN Y PRINCIPALES PROYECTOS EXISTENTES.

Es un gusto presentarles nuestro quinto informe anual y el segundo bajo el marco de Integrated Reporting (IR). Reflejando no solo nuestros resultados financieros, sino también nuestro compromiso con la creación de valor a largo plazo para todos nuestros stakeholders, integrando aspectos económicos, sociales y ambientales.

Durante el ejercicio 2024, continuamos avanzando a paso firme en nuestra estrategia para ofrecer experiencias únicas a nuestros visitantes. La transformación de nuestra mezcla de arrendatarios, con un mayor enfoque en entretenimiento y esparcimiento, ha sido fundamental para fortalecer el atractivo de nuestras plazas. Este esfuerzo se ha traducido en un aumento de 2% en la afluencia anual de nuestros visitantes, quienes han disfrutado de una extensa variedad de opciones para comer, comprar y divertirse. Además, eventos especiales como las celebraciones del Día del Niño, el Día de las Madres y el Día del Padre han reforzado nuestra conexión con las comunidades y han contribuido a un mayor tiempo de permanencia en nuestros espacios comerciales.

Uno de los hitos más destacados del año fue la inauguración de Plaza Sendero Ensenada en abril de 2024. Este proyecto, ubicado en Ensenada, Baja California, fue recibido con gran entusiasmo por la comunidad y nuestros visitantes. La cual inicio operación con un alto porcentaje de ocupación, gracias a la confianza de nuestros socios comerciales en el proyecto, y con menos de 8 meses de operación alcanzó el 98% de ocupación, por lo que esta plaza se posicionó como un importante catalizador del desempeño obtenido en el 2024, gracias al esfuerzo y dedicación de nuestro equipo y socios comerciales. Este logro no solo refleja nuestra capacidad de ejecución, sino también la confianza que nuestros arrendatarios y visitantes tienen en nosotros.

Lo anterior, contribuyó a que los ingresos totales del 2024 ascendieran a MXN 1,646 millones, representando un crecimiento de +15% AsA, impulsados, también, por una mayor tasa de ocupación



y una mayor renta promedio. Este crecimiento cobra mayor relevancia si consideramos los retos en materia de seguridad que se presentaron, durante el segundo semestre del año, en la mayor parte de las regiones donde se encuentra nuestro portafolio.

El NOI y el EBITDA también presentaron incrementos de doble dígito, al alcanzar los MXN 1,432 millones (+13% AsA) y MXN 1,177 millones (+15% AsA), respectivamente; con una expansión en los márgenes que refleja nuestra eficiencia operativa y la rentabilidad de nuestras inversiones. Y, en lo que a la utilidad neta se refiere, esta alcanzó la cifra de MXN 1,709 millones, creciendo 86% en comparación con el 2023.

En materia ASG, el 2024 fue un año de avances importantes, ya que impulsamos iniciativas de concientización ambiental dirigidas al personal operativo y administrativo de nuestras plazas, abarcando temas como cuidado del agua, eficiencia energética y gestión de residuos. Estas capacitaciones fueron impartidas tanto de forma presencial como virtual en las 18 plazas del portafolio, alcanzando a personal de seguridad, limpieza, estacionamientos, mantenimiento y administración, así como a locatarios; promoviendo mejores prácticas ambientales en toda nuestra operación.

Con relación al aspecto social, continuamos apoyando a nuestras comunidades con iniciativas como la entrega de apoyo económico a nuestros colaboradores para la compra de útiles escolares para sus hijos. Asimismo, contribuimos con el crecimiento personal y profesional de nuestros colaboradores a través de iniciativas como “Senderos de Aprendizaje”, un programa de capacitación en línea que fortalece las competencias de nuestros colaboradores. En el ámbito de equidad de género, lanzamos el programa “WIN” (*Working Women In Action*), diseñado para potenciar el talento femenino dentro de nuestra organización.

Por el lado de la gobernanza, concluimos nuestra participación en el programa acelerador de Derechos Humanos de Pacto Mundial, lo que nos ha permitido identificar y mitigar riesgos potenciales en este rubro. También reforzamos nuestros esfuerzos para promover la cultura de seguridad dentro de nuestra organización. Por esta razón realizamos nuestra primer “Semana de la Ciberseguridad”, donde a través de talleres, capacitaciones y simulaciones prácticas, concientizamos a nuestros colaboradores sobre su rol fundamental como la primera línea de defensa ante posibles ciberataques. Creemos firmemente que la seguridad comienza con cada uno de nosotros y que una empresa protegida es una empresa sostenible.

Otro hecho relevante fue que, durante el 2024 distribuimos dos dividendos, por MXN 250 millones cada uno, lo cual además de compararse favorablemente contra los MXN 125 millones que distribuimos en 2023, es un claro reflejo de nuestro compromiso de generar valor compartido.

El ejercicio 2025 se vislumbra favorable, con expectativas de menores tasas de interés y una inflación más controlada. Estas condiciones no solo reducirán nuestros costos financieros, sino que también incentivarán el consumo y, con ello, contribuirán al dinamismo económico. En este contexto, seguiremos fortaleciendo nuestra oferta de experiencias únicas y optimizando nuestras operaciones para maximizar la capitalización de estas tendencias.



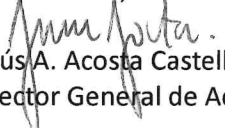
ACOSTA VERDE

No obstante, conscientes de los retos que pudieran derivar del actual entorno geopolítico, continuaremos siguiendo de cerca su evolución.

Agradezco profundamente a nuestros colaboradores, quienes son un pilar fundamental dentro de nuestra cultura organizacional y para el continuo fortalecimiento de nuestra Compañía. No me cabe la menor duda de que su disciplina, esfuerzo y compromiso fueron clave para sortear con éxito los retos que enfrentamos a lo largo del 2024, entre ellos, aquellos relacionados con las ofertas recibidas por la Compañía, dado que desde un punto de vista financiero y de liquidez no convergen de manera razonable con el valor que genera y tiene el potencial de generar la Empresa.

Para concluir, estamos convencidos de que, manteniendo la disciplina operativa y financiera que nos ha caracterizado, lograremos generar mayores eficiencias operativas y continuar mejorando nuestra posición financiera, principalmente mediante la disminución de la deuda. Lo anterior, aunado a nuestro constante análisis de alternativas para fortalecer el portafolio, sin duda, nos permitirá impulsar, aún más, la rentabilidad de la Compañía; honrando así la confianza que nuestros inversionistas, colaboradores y demás grupos de interés han depositado en nosotros.

Atentamente,


Jesus A. Acosta Castellanos,
Director General de Acosta Verde