

Resultados Consolidados Del Segundo Trimestre **2025**

Relación con Inversionistas
Rosalinda Fernández Castillón
inversionistas@grupoav.com
+52 (81)1001 9800





ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2025

San Pedro Garza García, México a 25 de Julio de 2025 – 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 segundo trimestre de 2025 ("2T25").

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

- Al cierre del 2T25, Acosta Verde reportó 468,104 m² de Área Bruta Rentable (ABR) distribuidos en 18 centros comerciales. La tasa de ocupación fue del 95.7%, lo que representa un incremento de 0.5 p.p. en comparación con el 95.2% registrado al cierre del 2T24.
- El número acumulado de visitantes durante 2T25 fue aproximadamente 27.1 millones, una disminución del 1% versus mismo periodo. Durante los 6M25, la afluencia total disminuyó 2% en comparación con 6M24 y alcanzó un total de 51.7 millones de visitantes aproximadamente.
- Al cierre del 2T25, se recibieron alrededor de 6.5 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, cifra que está 9% por encima a los 6.0 millones de vehículos recibidos en el 2T24. En cifras acumuladas, la afluencia de vehículos fue de 12.1 millones, 5% superior a la afluencia de vehículos los primeros seis meses de 2024.
- En el segundo trimestre de 2025, la cobranza alcanzó una eficiencia del 101% respecto a la facturación trimestral. En el acumulado de los primeros seis meses de 2025, la eficiencia en la cobranza se mantuvo en 100%.
- En el ámbito ASG, resaltamos el ámbito ambiental, donde se encuentra en fase final el proyecto de instalación de paneles solares en cuatro Plazas Sendero, con el objetivo de comenzar a utilizar energía renovable y reducir la emisión de gases de efecto invernadero del portafolio. Además, se finalizó con éxito la segunda generación del programa interno de desarrollo "WIN" (*Working Women In Action*), enfocado en la equidad de género.

Financieros

- El NOI base flujo creció 9% en el segundo trimestre alcanzando Ps. 380,198, comparado con Ps. 347,468 en el 2T24. En el acumulado, el NOI base flujo alcanzó los Ps. 755,419, equivalente a un crecimiento de 11% año contra año. En ambos periodos se mantuvo un margen de 89%.
- Durante el 2T25, los ingresos por arrendamiento alcanzaron Ps. 416,158, con un incremento del 12% en comparación con el 2T24. En términos acumulados, los ingresos por arrendamiento sumaron Ps. 827,422, logrando un crecimiento contra el mismo periodo del 13%.
- El EBITDA operativo del trimestre fue Ps. 340,694, lo que representó un incremento del 15% respecto al 2T24. En el acumulado, el EBITDA operativo alcanzó Ps. 641,258, con un crecimiento anual de 19% y un incremento de 4 puntos en el margen, de 68% a 72%.



Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Les doy la bienvenida al reporte del segundo trimestre del 2025. Me enorgullece comentar que continuamos demostrando nuestra habilidad para cumplir los resultados esperados y hacer crecer nuestro negocio. Este trimestre se concluyó con resultados financieros y operativos destacados, lo que refuerza el sólido desempeño con el que hemos venido operando.

Nuestro modelo de negocio, basado en la operación y desarrollo de centros comerciales bien ubicados y enfocados en el consumo cotidiano, ha demostrado una vez más su solidez en un entorno económico que, si bien muestra signos de estabilización, aún presenta retos. La resiliencia de nuestros activos se sostiene gracias a varios factores clave: una ocupación saludable en todo el portafolio, un riguroso control de costos, relaciones de largo plazo con nuestros inquilinos y un entendimiento profundo de los hábitos de consumo de nuestros visitantes. Nos mantenemos enfocados en generar valor para nuestros accionistas a través del crecimiento rentable, la eficiencia operativa y una administración financiera prudente.

Con base en lo anterior, les comparto los resultados más relevantes de este segundo trimestre de 2025, los cuales reflejan el buen desempeño de nuestro portafolio frente al mismo periodo del año anterior:

- El NOI alcanzó los MXN 380 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2024 de 9%. El acumulado de seis meses de 2025 es de MXN 755 millones representando un incremento de 11% comparado con 2024.
- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 437 millones representando un incremento comparado con 2024 de 11%. El acumulado de seis meses de 2025 es de MXN 869 millones representando un incremento de 13% comparado con 2024.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 341 millones, 15% de incremento versus el mismo periodo en 2024. El acumulado de seis meses de 2025 es de MXN 641 millones representando un incremento de 19% comparado con 2024.
- La afluencia durante el 2T25 fue de 27.1 millones de visitantes, 1% menor comparado con 2024. La afluencia acumulada alcanzó los 51.7 millones de visitantes, un descenso del 2% interanual.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue de 95.7%, 0.5 p.p. por encima de la ocupación del mismo periodo del 2024.

En términos de sostenibilidad, seguimos avanzando en nuestros compromisos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG). En el eje ambiental, continuamos con la instalación de paneles solares en cuatro Plazas Sendero, promoviendo el uso de energía renovable y una operación más eficiente en nuestros activos.

En materia social, concluimos exitosamente la segunda generación del programa interno "WIN" (*Working Women in Action*), enfocado en el desarrollo profesional del talento femenino de Acosta Verde. Asimismo, algunas colaboradoras fueron seleccionadas para un programa de *coaching* personalizado, impulsando así su liderazgo dentro de la organización.

En eje de gobernanza, publicamos nuestro segundo Informe Anual Integrado, reafirmamos nuestro compromiso con la transparencia y compartimos los principales logros y avances en materia ASG.

Para concluir quiero mencionarles que seguimos trabajando en crear increíbles experiencias al visitar nuestros centros comerciales y que nuestras Plazas Sendero seguirán siendo el lugar favorito y seguro de nuestros visitantes y por ello creo firmemente que los sólidos resultados continuarán.

Muchas gracias por su confianza,

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 2T25, 2T24, 6M25 y 6M24 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras¹ (Miles de pesos)	2T25	2T24	Var. %	6M25	6M24	Var. %
NOI	380,198	347,468	9%	755,419	678,189	11%
Margen NOI	89%	89%	0 p.p.	89%	89%	0 p.p.
EBITDA Operativo	340,694	295,573	15%	641,258	538,097	19%
Margen EBITDA Operativo	76%	73%	3 p.p.	72%	68%	4 p.p.
Deuda Financiera	4,279,789	4,641,828	(8%)	4,279,789	4,641,828	(8%)
LTV	11%	12%	(1) p.p.	11%	12%	(1) p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	2T25	2T24	Var. %	6M25	6M24	Var. %
Ingresos Totales	436,591	394,527	11%	868,792	770,324	13%
Gastos de Operación	(117,841)	(109,964)	7%	(286,513)	(257,033)	11%
Utilidad (pérdida) de Operación	495,461	444,701	11%	944,668	823,640	15%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	319,261	291,501	10%	579,249	522,140	11%
Margen de Operación	73%	74%	(1) p.p.	67%	68%	(1) p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	234,334	448,541	(48%)	531,105	656,181	(19%)

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2T25	2T24	Var. %	6M25	6M24	Var. %
Número de Propiedades en Operación ²	18	18	0%	18	18	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	468,104	468,092	0%	468,104	468,092	0%
Tasa de Ocupación Total (%) ⁴	95.7%	95.2%	0.5 p.p.	95.7%	95.2%	0.5 p.p.
Afluencia Total de Visitantes (millones) ⁴	27.1	27.4	(1%)	51.7	52.5	(2%)

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, AV administra tres centros comerciales para terceros

³ Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.

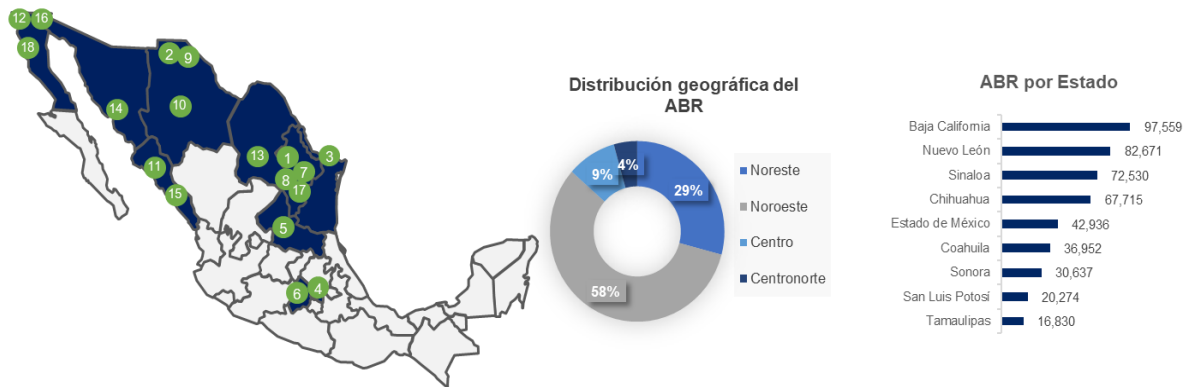
⁴ Considera el Portafolio Total, incluyendo la Plaza Sendero Enseñada

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 2T25, el portafolio de Acosta Verde consiste en 18 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 95.7% 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.



1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m² Ocupación: 99%	2. SENDERO LAS TORRES Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 19,083 m² Ocupación: 100%	3. SENDERO PERIFÉRICO Reynosa, Tamps. ABR: 13,962 m² Ocupación: 99%	4. SENDERO IXTAPALUCA Ixtapaluca, Edo. Méx. ABR: 18,702 m² Ocupación: 99%	5. SENDERO SAN LUIS SLP, SLP. ABR: 17,773 m² Ocupación: 99%
6. SENDERO TOLUCA Lerma, Edo. Méx. ABR: 20,195 m² Ocupación: 98%	7. SENDERO SAN ROQUE Juárez, N.L. ABR: 6,026 m² Ocupación: 97%	8. SENDERO APODACA Apodaca N.L. ABR: 26,355 m² Ocupación: 98%	9. SENDERO JUÁREZ Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m² Ocupación: 99%	10. SENDERO CHIHUAHUA Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m² Ocupación: 92%
11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m² Ocupación: 94%	12. SENDERO TIJUANA Tijuana, BC. ABR: 39,203 m² Ocupación: 100%	13. SENDERO SUR Saltillo, Coahuila ABR: 36,952 m² Ocupación: 97%	14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m² Ocupación: 92%	15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 38,089 m² Ocupación: 90%
16. SENDERO MEXICALI Mexicali, BC. ABR: 32,737 m² Ocupación: 98%	17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,813 m² Ocupación: 85%	18. SENDERO ENSENADA Ensenada, BC. ABR: 25,619 m² Ocupación: 97%		



Propiedades del Portafolio en Operación

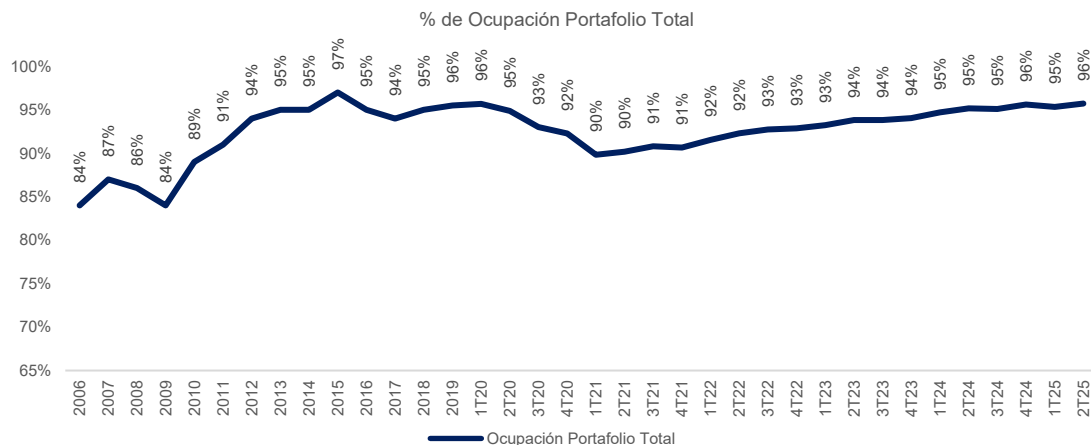
El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 18 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 468,104 m², con una ocupación total de 95.7% del ABR al cierre del 2T25. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 27.1 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de junio de 2025.

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	99%	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	99%	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	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	97%	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 Subancas ⁵		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	92%	Smart, Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	94%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Tijuana	Community Center	Tijuana, BC	2016	39,203	100%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,952	97%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	92%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,089	90%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC	2018	32,737	98%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,813	85%	Merco, Cinépolis
Sendero Ensenada	Community Center	Ensenada, BC	2024	25,619	97%	Casa Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				468,104	95.7%	

Ocupación

Al cierre del 2T25, la tasa de ocupación del portafolio total fue 95.7%, en comparación con 95.2% en 2T24.



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%, Ensenada 100% y Fideicomiso CIB F2715 50%.

⁵ Subancas localizadas en 5 centros comerciales Sendero.

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 ⁶ (En miles de pesos.)	2T25	2T24	Var. %	6M25	6M24	Var. %
Renta Base	344,782	319,002	8%	681,641	618,548	10%
Renta Variable	28,304	21,225	33%	66,881	54,295	23%
Áreas comunes	47,400	39,212	21%	87,223	74,516	17%
Derechos de Arrendamiento	5,584	11,727	(52%)	11,074	15,573	(29%)
Ingreso Total	426,070	391,166	9%	846,818	762,932	11%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 2T25 y 2T24:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	2T25	2T24	Var. %	2T25	2T24	Var. %
Sendero Escobedo	21,211	18,489	15%	19,383	16,814	15%
Sendero Las Torres	26,565	25,342	5%	25,018	23,832	5%
Sendero Periférico	17,505	16,047	9%	16,726	15,319	9%
Sendero Ixtapaluca	25,892	24,425	6%	24,202	22,771	6%
Sendero San Luis	29,882	28,091	6%	27,993	26,115	7%
Sendero Toluca	34,203	30,407	12%	31,748	28,061	13%
Sendero San Roque	3,171	2,754	15%	2,325	1,900	22%
Sendero Apodaca	35,610	31,849	12%	28,261	24,719	14%
Sendero Juárez	18,902	17,826	6%	16,856	16,042	5%
F2715 Subancas	9,040	8,680	4%	8,545	8,204	4%
Sendero Chihuahua	18,567	17,265	8%	15,629	14,646	7%
Sendero Los Mochis	23,865	22,326	7%	21,385	20,193	6%
Sendero Tijuana	36,617	33,516	9%	33,925	31,119	9%
Sendero Sur	21,034	20,248	4%	18,740	17,686	6%
Sendero Obregón	15,999	14,439	11%	13,524	12,229	11%
Sendero Culiacán	21,360	21,397	(0%)	17,590	18,007	(2%)
Sendero Mexicali	24,938	22,231	12%	21,944	19,410	13%
Sendero Santa Catarina	21,834	18,184	20%	18,659	14,946	25%
Sendero Ensenada	19,874	17,650	13%	17,746	15,457	15%
Portafolio Total en Operación	426,070	391,166	9%	380,198	347,468	9%
Margen NOI Total				89%	89%	0 p.p.

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. 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%, Ensenada 100% y Fideicomiso CIB 2715 50%.



A continuación, se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 30 de junio de 2025:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	6M25	6M24	Var. %	6M25	6M24	Var. %
Sendero Escobedo	40,446	35,776	13%	36,803	32,398	14%
Sendero Las Torres	54,371	51,496	6%	51,163	48,401	6%
Sendero Periférico	37,968	34,696	9%	36,267	33,179	9%
Sendero Ixtapaluca	52,842	48,549	9%	49,377	45,188	9%
Sendero San Luis	57,206	53,437	7%	53,455	49,684	8%
Sendero Toluca	67,490	60,548	11%	62,501	55,896	12%
Sendero San Roque	5,290	4,677	13%	3,601	2,978	21%
Sendero Apodaca	71,552	63,787	12%	56,797	49,695	14%
Sendero Juárez	37,806	35,051	8%	33,736	31,573	7%
F2715 Subancas	21,479	19,445	10%	20,490	18,476	11%
Sendero Chihuahua	36,529	34,351	6%	30,682	29,188	5%
Sendero Los Mochis	46,510	44,721	4%	41,562	40,448	3%
Sendero Tijuana	72,445	67,641	7%	67,342	63,064	7%
Sendero Sur	42,314	38,809	9%	37,582	33,644	12%
Sendero Obregón	32,377	29,760	9%	27,614	25,248	9%
Sendero Culiacán	41,520	43,130	(4%)	34,198	36,396	(6%)
Sendero Mexicali	47,905	44,582	7%	41,986	38,915	8%
Sendero Santa Catarina	42,041	34,827	21%	35,744	28,361	26%
Sendero Ensenada	38,727	17,650	119%	34,518	15,457	123%
Portafolio Total en Operación	846,818	762,932	11%	755,419	678,189	11%
Margen NOI Total				89%	89%	0 p.p.

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 2T25, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,918 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 466 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
Alimentos y bebidas	17%	10%
Ropa y calzado	16%	12%
Entretenimiento	16%	21%
Especializados	10%	7%
Departamental	10%	18%
Telefonía	5%	2%
Accesorios	4%	2%
Autoservicio	4%	13%
Bancos	3%	2%
Mueblería	2%	3%
Servicios Financieros	1%	1%
Otros	12%	9%

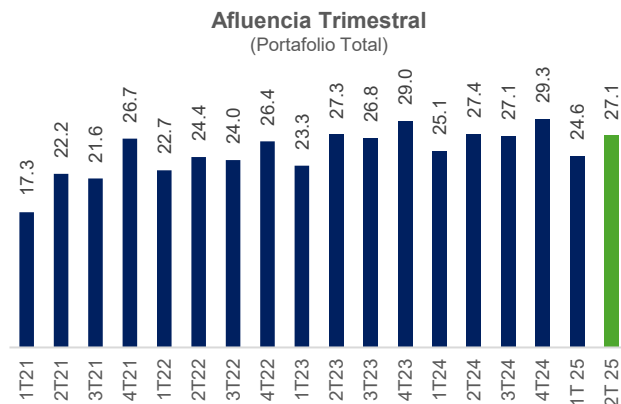
La siguiente tabla muestra los diez principales arrendatarios del portafolio en términos de ABR.

Distribución por ABR			
Top 10 Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m²)	% del ABR total
 Cinépolis	17	71,584	16.1%
 Casa Ley	6	39,417	8.9%
 Coppel	17	26,362	5.9%
 Dedal  Woolworth	10	19,286	4.3%
 Suburbia	3	19,029	4.3%
 Merco	2	11,408	2.6%
 Cuidado con el Perro	9	10,232	2.3%
 Promoda	5	8,589	1.9%
 Ultra Gyms Fitness	6	7,216	1.6%
 Parisina	7	5,060	1.1%
Total	82	218,183	49%

Afluencia de visitantes

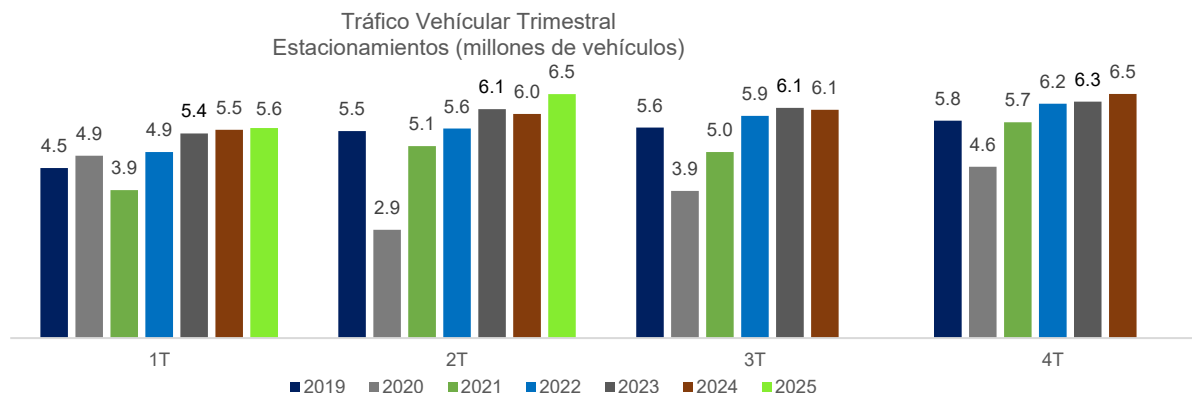
Durante el 2T25, el portafolio total registró un total de 27.1 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 1% inferior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2024.

Las Plazas Sendero recibieron aproximadamente 51.7 millones de visitas acumuladas durante los primeros seis meses de 2025, lo que representa un decremento de 2% en comparación con la afluencia del mismo periodo de 2024.



La afluencia total de vehículos de estacionamiento al cierre de 2T25 fue de 6.5 millones de vehículos, con 9% de incremento respecto al 2T24 cuando se registraron 6.0 millones de vehículos (solo considera los centros comerciales de portafolio que cuentan con cobro de estacionamiento).

En cifras acumuladas, durante 2025 la afluencia fue de 12.1 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 5% superior a la afluencia presentada durante los primeros seis meses de 2024.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 2T25, se llevó a cabo la renovación de 10,577 m² de ABR dentro del portafolio, lo que equivale a un total de 102 contratos de arrendamiento actualizados. En este periodo 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 2T25 fue de 6.5%, tomando como base para la comparación 12,283 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

En el acumulado de los seis meses de 2025, el Lease Spread fue de 8.1%, tomando como base 25,544 m² sustituidos y renovados durante el año.



Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 30 de junio de 2025. Como se puede observar en la siguiente tabla, el mayor porcentaje del ABR vence a largo plazo (2028 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
2024	1*	59	0%	0	0%
2025	387	41,657	9%	17,318,432	15%
2026	439	68,638	15%	23,054,991	20%
2027	696	81,766	18%	31,603,920	27%
2028 y posterior	395	252,780	57%	44,353,352	38%

(*) El contrato que continúa con vigencia 2024 se encuentra en proceso de renovación y firma del arrendatario (renta 0, ya que es informativo).

ASG

Buscando ser una compañía resiliente, Acosta Verde reafirma su compromiso con la sostenibilidad mediante la implementación de iniciativas alineadas con nuestra estrategia ASG.

Ambiental

- Durante el segundo trimestre del año, se dio continuidad al proyecto de instalación de paneles solares en cuatro plazas comerciales (Sendero Sur, Sendero Chihuahua, Sendero Obregón y Sendero Culiacán). A través de este proyecto, con la generación y uso de energía renovable, buscamos evitar la emisión de aproximadamente 2,629 toneladas de CO₂e al año en nuestro portafolio.

Social

- Durante el segundo trimestre, finalizó con éxito la segunda generación del programa interno “WIN” (*Working Women in Action*), dirigida a un grupo de 22 colaboradoras, bajo el asesoramiento de “Bolsa Rosa”. Además, algunas colaboradoras fueron seleccionadas para formar parte de un programa de *coaching* personalizado donde se impulsará su liderazgo dentro de la organización.

Gobernanza

- En tema de mejores prácticas de gobierno corporativo, publicamos nuestro Segundo Informe Anual Integrado, donde comunicamos de manera transparente y estructurada nuestro desempeño, compromisos y evolución en materia ASG.

Seguimos trabajando para integrar la sostenibilidad en todas nuestras acciones, reafirmando nuestro compromiso con el desarrollo de nuestros colaboradores, la protección del medio ambiente, el fortalecimiento de nuestra comunidad y búsqueda constante de resiliencia en nuestras operaciones.

El Informe Anual Integrado de la Compañía se encuentra disponible para todos nuestros grupos de interés, en él, comunicamos nuestros resultados de temas financieros y operativos, así como en materia ambiental, social y de gobierno corporativo, correspondientes al ejercicio 2024. El informe fue preparado utilizando los estándares internacionales del *Global Reporting Initiative* (GRI), *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), el *Task Force on Climate Related Financial Disclosures* (TCFD) y el *Integrated Reporting Framework* (IR) 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 Anual Integrado 2024 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,110,487	\$ 2,627,637	(20%)
Cuentas por cobrar	14,152	15,915	(11%)
Partes relacionadas	923	1,091	(15%)
Otras cuentas por cobrar	3,592	2,700	33%
Pagos anticipados	17,944	1,666	977%
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,795	6,983	(3%)
Impuestos por recuperar	206,113	162,156	27%
Total activo circulante	2,360,006	2,818,148	(16%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	17,115,000	16,749,797	2%
Inmuebles y equipo, neto	114,833	110,397	4%
Efectivo restringido	161,211	156,709	3%
Incentivos a arrendatarios por devengar	28,898	30,477	(5%)
Depósitos en garantía	27,808	27,821	(0%)
Activos intangibles	6,607	3,469	90%
Activo por derecho de uso	120,977	124,133	(3%)
Instrumentos financieros derivados	54	52	4%
Inversiones en negocios conjuntos	239,698	231,789	3%
Total activo no circulante	17,815,086	17,434,644	2%
Total activo	\$ 20,175,092	\$ 20,252,792	(0.4%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 426,815	\$ 797,233	(46%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	259,405	285,361	(9%)
Dividendos por pagar	500,000	-	100%
Pasivo por arrendamiento	18,010	19,455	(7%)
Instrumentos financieros derivados	377	-	100%
Impuestos a la utilidad	73,848	10,529	601%
Total pasivo circulante	1,278,455	1,112,578	15%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,836,325	3,662,124	5%
Pasivo por arrendamiento no circulante	159,101	157,277	1%
Ingresos diferidos no circulante	45,768	47,674	(4%)
Instrumentos financieros derivados	5,762	29	19769%
Impuestos a la utilidad diferidos	2,284,965	2,224,176	3%
Beneficios a los empleados	6,722	7,137	(6%)
Total pasivo no circulante	6,338,643	6,098,417	4%
Total pasivo	\$ 7,617,098	\$ 7,210,995	6%
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	4,992,703	5,563,487	(10%)
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,834)	(2,834)	0%
Total participación controladora	10,838,433	11,409,217	(5%)
Participación no controladora	1,719,561	1,632,580	5%
Total capital contable	\$ 12,557,994	\$ 13,041,797	(4%)
Total pasivo y capital contable	\$ 20,175,092	\$ 20,252,792	(0.4%)



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

Efectivo

El efectivo al 30 de junio de 2025 descendió a Ps. 2,110,487 un decremento de 20% o Ps. 517,150 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024, esto se debe principalmente por la repartición de dividendos de 500 millones de pesos.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de junio de 2025 son Ps. 14,152 un decremento en 11% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024. Al cierre de junio de 2025 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 3,733.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de junio de 2025 se tiene una cuenta por Ps. 6,795 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 3% respecto al cierre de diciembre de 2024. 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.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de junio de 2025 tienen un valor de Ps. 17,115,000 presentando un incremento en 2% o Ps. 365,203 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024. Lo anterior es explicado principalmente por las actualizaciones de los valores avalúos de los centros comerciales.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de junio de 2025 ascendió a Ps. 1,278,455 con lo que tuvo un incremento de 15% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2024. Lo anterior explicado por el efecto de incremento en Ps. 500,000 en dividendos por pagar, un incremento en Ps. 63,319 en impuestos a la utilidad, un decremento en Ps. 370,418 en deuda circulante, un decremento en Ps. 25,956 en cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento en Ps. 1,445 en pasivo por arrendamiento.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de junio de 2025 ascendió a Ps. 6,338,643 con lo que tuvo un incremento en Ps. 240,226 o 4% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2024, explicado principalmente por efecto neto entre deuda bancaria, instrumentos financieros derivados e impuestos a la utilidad diferidos.

Capital contable

El capital total al 30 de junio de 2025 fue de Ps. 12,557,994 en comparación con el capital total de Ps. 13,041,797 al 31 de diciembre de 2024, lo que representa un decremento de 4%. La variación es explicada por la reducción en las utilidades acumuladas, derivada de un efecto entre el incremento de utilidades generadas en el periodo Ps. 531 millones y la disminución por pago de dividendos por Ps. 1,000 millón.



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 y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de junio de			Seis meses terminados el 30 de junio de		
	2025	2024	Var.	2025	2024	Var.
			%			%
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	416,158	372,529	12%	827,422	730,119	13%
Servicios de administración	20,433	21,998	(7%)	41,370	40,205	3%
Total Ingresos	436,591	394,527	11%	868,792	770,324	13%
Gastos de operación	(117,841)	(109,964)	7%	(286,513)	(257,033)	11%
Valuación de propiedades de inversión	176,200	153,200	15%	365,419	301,500	21%
Otros ingresos (gastos), neto	511	6,938	(93%)	(3,030)	8,849	(134%)
(Pérdida) utilidad de operación	495,461	444,701	11%	944,668	823,640	15%
Ingresos financieros	30,042	314,152	(90%)	107,741	442,270	(76%)
Gastos financieros	(233,612)	(174,902)	34%	(393,649)	(400,569)	(2%)
	(203,570)	139,250	(246%)	(285,908)	41,701	(786%)
Deterioro en inversión de asociadas						
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	7,100	5,172	37%	17,991	12,140	48%
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	298,991	589,123	(49%)	676,751	877,481	(23%)
Impuestos a la utilidad	(64,657)	(140,582)	(54%)	(145,646)	(221,300)	(34%)
(Pérdida) utilidad neta del periodo	234,334	448,541	(48%)	531,105	656,181	(19%)
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados						
Resultado integral del periodo	234,334	448,541	(48%)	531,105	656,181	(19%)
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	181,768	386,681		429,216	571,013	
Participación no controladora	52,566	61,860		101,889	85,168	
	234,334	448,541		531,105	656,181	

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 30 de junio de 2025 contra al periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2024

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 436,591 representando un incremento comparado con 2024 de 11%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 fueron de Ps. 416,158 en comparación con los Ps. 372,529 del periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2024, 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 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024:

Detalle de Ingresos por Arrendamiento

(miles de pesos)

Centro Comercial	2T25	2T24
Sendero Escobedo	21,024	18,001
Sendero Las Torres	24,903	23,511
Sendero Periférico	17,783	16,160
Sendero Ixtapaluca	25,758	24,090
Sendero San Luis	30,574	27,797
Sendero Toluca	33,201	30,652
Sendero San Roque	3,165	2,771
Sendero Juárez	20,499	19,590
Sendero Apodaca	35,589	30,866
Sendero Chihuahua	18,584	17,212
Sendero Los Mochis	23,372	21,900
Sendero Tijuana	36,513	34,278
Sendero Sur	20,927	17,924
Sendero Obregón	16,263	14,617
Sendero Culiacán	21,614	20,710
Sendero Mexicali	25,176	22,615
Sendero Santa Catarina	21,506	17,871
Sendero Ensenada	19,707	11,964
Total	416,158	372,529

Los ingresos por servicios de administración fueron Ps. 20,433, 7% menores al mismo periodo en 2024.

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 30 de junio de 2025 fueron de Ps. 117,841 en comparación con los Ps. 109,964 del periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2024, lo cual representa un incremento en 7%, explicado principalmente por el incremento en gastos de personal y honorarios no recurrentes.

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 30 de junio de 2025 fue de Ps. 176,200 en comparación con los Ps. 153,200 del periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2024 representando un incremento en 15%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 resultó en un ingreso de Ps. 511 en comparación con el ingreso por Ps. 6,938 del periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2024, explicado principalmente en 2024 por otros ingresos del proyecto de Ensenada, reembolsos de gastos y penas por cancelaciones.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos fueron Ps. (203,570) por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025, en comparación con un ingreso de Ps. 139,250 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 246% y es explicado principalmente por pérdida cambiaria registrada en el trimestre.

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 30 de junio de 2025 fue una utilidad de Ps. 7,100 en comparación con la utilidad de Ps. 5,172 registrados al cierre del 2T24. 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 30 de junio de 2025 fueron de Ps. 64,657 en comparación con los Ps. 140,582 registrados por el periodo concluido el 30 de junio de 2024, lo que representa un decremento en 54%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2025 fue de Ps. 234,334 en comparación con los Ps. 448,541 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 48%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente.

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2025 contra al periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2024

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 868,792 representando un incremento comparado con el mismo periodo del 2024 de 13%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 fueron de Ps. 827,422 en comparación con los Ps. 730,119 del periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024, lo cual representa un incremento en 13%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	6M25	6M24
Sendero Escobedo	40,410	34,946
Sendero Las Torres	51,271	47,968
Sendero Periférico	38,292	33,987
Sendero Ixtapaluca	51,825	48,257
Sendero San Luis	58,683	53,403
Sendero Toluca	66,627	60,900
Sendero San Roque	5,257	4,672
Sendero Juárez	40,891	36,736
Sendero Apodaca	71,416	61,812
Sendero Chihuahua	36,771	34,262
Sendero Los Mochis	46,397	44,545
Sendero Tijuana	73,041	68,613
Sendero Sur	42,544	36,908
Sendero Obregón	32,594	30,076
Sendero Culiacán	43,178	42,156
Sendero Mexicali	48,063	44,802
Sendero Santa Catarina	41,426	34,112
Sendero Ensenada	38,736	11,964
Total	827,422	730,119



Los ingresos por servicios de administración fueron Ps. 41,370, 3% mayores al mismo periodo en 2024.

Costo de venta y gastos de la operación

Los costos de venta y gastos de la operación totales por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 fueron de Ps. 286,513 en comparación con los Ps. 257,033 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, lo cual representa un incremento en 11%, explicado principalmente por el incremento en gastos de personal y honorarios no recurrentes.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 fue de Ps. 365,419 en comparación con los Ps. 301,500 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 representando un incremento en 21%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 resultó en un gasto de Ps. 3,030 en comparación con el ingreso por Ps. 8,849 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, explicado principalmente en 2025 por gastos en actualizaciones de impuestos y en 2024 por gastos de proyecto de Ensenada.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. 285,908 por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, en comparación con un ingreso de Ps. 41,701 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 786% y es explicado principalmente por el resultado cambiario registrado en el periodo.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas

La utilidad por participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas por el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2025 fue una utilidad de Ps. 17,991 en comparación con la utilidad de Ps. 12,140 registrados al cierre del 2T24. 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 30 de junio de 2025 fueron de Ps. 145,646 en comparación con los Ps. 221,300 registrados por el periodo concluido el 30 de junio de 2024, lo que representa un decremento en 34%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2025 fue de Ps. 531,105 en comparación con los Ps. 656,181 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 19%. 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Var. %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ 531,105	\$ 656,181	(19%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	15,553	14,677	6%
Deterioro de clientes	1,151	1,358	(15%)
Impuestos a la utilidad diferido	145,646	221,300	(34%)
Valor razonable de propiedades de inversión	(365,419)	(301,500)	21%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(17,991)	(12,140)	48%
Beneficios a empleados	(415)	(167)	149%
Valuación de instrumentos financieros	7,657	(55,011)	(114%)
Intereses a favor	(28,053)	(21,222)	32%
Intereses ganados por derivados	(39,159)	(91,727)	(57%)
Intereses y comisiones a cargo	233,784	271,806	(14%)
Subtotal	483,859	683,555	(29%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	612	222	176%
Otras cuentas por cobrar	(251)	(2,211)	(89%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	1,769	5,948	(70%)
Partes relacionadas	168	-	100%
Pagos anticipados	(16,279)	(16,611)	(2%)
Impuestos por recuperar	17,202	(26,251)	(166%)
Depósitos en garantía	13	(426)	(103%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	471,495	11,653	3946%
Impuestos a la utilidad	(82,697)	(76,855)	8%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	875,891	579,024	51%
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	216	-	100%
Intereses y rendimientos cobrados	28,053	21,222	32%
Utilidades recibidas de negocio conjunto	10,082	8,468	19%
Construcciones en proceso	-	(110,945)	(100%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(18,098)	(10,790)	68%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	20,253	(92,045)	(122%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	(7,483)	-	100%
Rendimientos pagados a participación no controladora	(7,425)	(15,402)	(52%)
Pago de préstamos bancarios	(95,347)	(68,181)	40%
Pago de certificados bursátiles	(99,074)	(86,489)	15%
Intereses y comisiones pagadas	(226,201)	(265,369)	(15%)
Pago de dividendos	(1,000,000)	(250,000)	300%
Arrendamientos	(630)	(1,286)	(51%)
Pagos de capital por arrendamientos	(10,243)	(9,238)	11%
Prima instrumentos financieros derivados	(1,548)	(1,567)	(1%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	39,159	91,727	(57%)
Efectivo restringido	(4,502)	(1,997)	125%
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(1,413,294)	(607,802)	133%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(517,150)	(120,823)	328%
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,627,637	2,480,055	6%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 2,110,487	\$ 2,359,232	(11%)

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 30 de junio 2025 y al 30 de junio 2024.

Cifras en miles de pesos	2T25	2T24	%Var.	6M25	6M24	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	495,461	444,701	11%	944,668	823,640	15%
Revaluación de Propiedades	(176,200)	(153,200)	15%	(365,419)	(301,500)	21%
Depreciaciones y Amortizaciones	8,046	7,268	11%	15,553	14,857	5%
Otros ingresos y gastos ¹	(511)	(6,938)	(93%)	3,030	(8,849)	(134%)
F2715 Subanclas ²	9,104	8,273	10%	21,634	18,059	20%
Gastos no recurrentes y otros ³	4,794	(4,532)	206%	21,792	(8,110)	369%
EBITDA Operativo	340,694	295,573	15%	641,258	538,097	19%
Margen de EBITDA	76%	73%	3 p.p.	72%	68%	4 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 30 de junio 2025 y al 30 de junio 2024.

Cifras en miles de pesos	2T25	2T24	%Var.	6M25	6M24	%Var.
Ingresos Contables	416,158	372,529	12%	827,422	730,119	13%
F2715 Subanclas Contable ¹	9,235	8,288	11%	21,869	18,288	20%
Predial	(5,831)	(5,455)	(7%)	(11,721)	(10,734)	(9%)
Servicios de mantenimientos	(23,684)	(22,804)	(4%)	(47,183)	(43,794)	(8%)
NOI Contable	395,879	352,558	12%	790,387	693,879	14%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,656)	(4,435)	(5%)	(9,312)	(8,870)	(5%)
Gasto de Administración ³	(12,565)	(11,619)	(8%)	(24,980)	(22,570)	(11%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	2,621	4,651	(44%)	(3,374)	9,395	(136%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	601	2,447	(75%)	1,933	6,001	(68%)
Ajuste CXC e Incobrables	(1,682)	3,867	(143%)	764	354	116%
NOI Base Flujo de Efectivo	380,198	347,468	9%	755,419	678,189	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 Deuda⁷

Acosta Verde cerró el 2T25 con una deuda total de Ps. 4,279,789 y un LTV de 11%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	2T25	2T24	Var. %
Deuda Total ¹	4,279,789	4,641,828	(8%)
Deuda Neta Total ¹	1,976,020	2,099,546	(6%)
Deuda Neta Proporcional ¹	1,274,291	1,327,719	(4%)
Loan to Value ²	11%	12%	(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 69% 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 Actual¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional
AcostCB15 ²	feb-35	2,010,883	8%	-	100%	2,010,883
Sendero Chihuahua	jul-31	247,915	TIIE 28 días	2.50%	57%	141,063
Sendero Los Mochis	ago-31	297,071	TIIE 28 días	2.50%	57%	169,033
Sendero Tijuana	feb-33	334,838	TIIE 28 días	2.50%	76%	253,137
Sendero Sur	ago-34	369,089	TIIE 28 días	2.50%	76%	279,032
Sendero Obregón	sep-34	273,357	TIIE 28 días	2.50%	76%	206,658
Sendero Culiacán	may-32	350,868	TIIE 28 días	2.50%	75%	264,204
Sendero Santa Catarina	may-32	387,893	TIIE 28 días	2.25%	40%	155,157
Total Deuda Corporativa		4,271,914				3,479,167

¹ Incluye Intereses provisionales al 30 de junio de 2025.

² AcostCB15 contempla las Plazas construidas antes del 2010 (con excepción de Sendero San Roque y los Locales en el F2715 Subanclas)

⁷ 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%, Santa Catarina 40% y Ensenada 100%. 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 segundo trimestre 2025.

Fecha: lunes 28 de Julio de 2025

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

Rosalinda Fernández Castellón – Director de Administración y Finanzas

Hernán Treviño de Vega – Director Jurídico y de Operaciones

Relación con Inversionistas

Rosalinda Fernández Castellón

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.

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.