

Resultados Consolidados Del Tercer Trimestre 2025

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





ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2025

San Pedro Garza García, México a 27 de Octubre 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 tercer trimestre de 2025 ("3T25").

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 3T25, Acosta Verde reportó 468,162 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 0.6 p.p. en comparación con el 95.1% registrado al cierre del 3T24.
- El número acumulado de visitantes durante 3T25 fue aproximadamente 26.3 millones, una disminución del 3% versus mismo periodo 2024. Durante los 9M25, la afluencia total disminuyó 2% en comparación con 9M24 y alcanzó un total de 78.0 millones de visitantes aproximadamente.
- Al cierre del 3T25, se recibieron alrededor de 6.5 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, cifra que está 8% por encima a los 6.1 millones de vehículos recibidos en el 3T24. En cifras acumuladas, la afluencia de vehículos fue de 18.6 millones, 6% superior a la afluencia de vehículos en los primeros nueve meses de 2024.
- En el tercer trimestre de 2025, la cobranza alcanzó una eficiencia del 100% respecto a la facturación trimestral. En el acumulado a septiembre 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, fortalecimos nuestra cultura de integridad y transparencia con sesiones de capacitación en materia anticorrupción y seguimos preparando continuamente a los colaboradores en materia de ciberseguridad.

Financieros

- Durante el 3T25, el NOI base flujo aumentó 3%, alcanzando un total de Ps. 390,654, en comparación con los Ps. 378,800 registrados en el mismo periodo de 2024. En el acumulado, el NOI base flujo alcanzó los Ps. 1,146,073, equivalente a un crecimiento de 8% año contra año. En ambos periodos se mantuvo un margen de 89%.
- Durante el 3T25, los ingresos por arrendamiento alcanzaron Ps. 424,328, con un incremento del 4% en comparación con el 3T24. En términos acumulados, los ingresos por arrendamiento sumaron Ps. 1,251,750, logrando un crecimiento contra el mismo periodo del 10%.
- El EBITDA operativo del trimestre fue Ps. 349,198, lo que representó un incremento del 3% respecto al 3T24. En el acumulado, el EBITDA operativo alcanzó Ps. 990,457, con un crecimiento anual de 13% y un incremento de 2 puntos en el margen, de 71% a 73%.



Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Me entusiasma mucho saludarlos y dirigirme a ustedes por primera vez por este medio. Con un profundo sentido de responsabilidad por el futuro de Acosta Verde, asumí el cargo de director general a partir de agosto de 2025, sucediendo a Jesús Adrián Acosta Castellanos, a quien reconozco y agradezco por su liderazgo y la contribución que hizo al desarrollo y fortalecimiento de nuestra organización.

A continuación, les presento los resultados de los principales indicadores de la compañía al cierre del tercer trimestre 2025 de Acosta Verde y su comparativa contra 2024:

- El NOI alcanzó los MXN 391 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2024 de 3%. El acumulado de nueve meses de 2025 es de MXN 1,146 millones, representando un incremento de 8% comparado con 2024.
- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 445 millones representando un incremento comparado con 2024 de 4%. El acumulado de nueve meses de 2025 es de MXN 1,314 millones representando un incremento de 10% comparado con 2024.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 349 millones, 3% de incremento versus el mismo periodo en 2024. Acumulado a septiembre 2025 es de MXN 990 millones, 13% de incremento versus 2024.
- La afluencia durante el 3T25 fue de 26.3 millones de visitantes, 3% menor comparado con 2024. La afluencia acumulada alcanzó los 78.0 millones de visitantes, un descenso del 2% interanual.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue 95.7%, 0.6 p.p. por encima del mismo periodo del 2024.

Reforzando el compromiso de ser una empresa sostenible, nos encontramos impulsando el proyecto de instalación de paneles solares que comenzamos a inicios de 2025. Actualmente, este proyecto cuenta con un importante grado de avance, al concluirlo en los siguientes meses, las áreas comunes de cuatro Plazas Sendero operarán con electricidad generada por fuentes de energía renovable, logrando una operación más eficiente en nuestros activos y sobre todo con un menor impacto de generación de emisiones de CO₂e.

En materia social, continuamos impulsando el desarrollo de nuestro capital humano a través de la participación de algunas de nuestras colaboradoras en puestos de liderazgo a través del programa *"Coaching & Mentoring"* de Bolsa Rosa. En eje de gobernanza, fortalecimos nuestra cultura de integridad y transparencia con sesiones de capacitación en materia anticorrupción. Además, se dio continuidad a la formación de nuestros colaboradores en temas de ciberseguridad.

Como atracción en los centros comerciales tuvimos "Misión Sendero: una aventura en el espacio" un innovador proyecto que marcó un antes y un después en las experiencias ofrecidas por los centros comerciales en México. Esta propuesta, recorrió todas las plazas del país, buscando ir más allá del entretenimiento tradicional al combinar tecnología de última generación con un poderoso mensaje sobre el cuidado del medio ambiente.

Además, durante el tercer trimestre, Plaza Sendero se convirtió en escenario de 257 ceremonias de graduación que reunieron a estudiantes, familias y docentes, teniendo un impacto significativo en más de 16 mil alumnos, a nivel nacional, que culminaron su formación académica.

Agradezco al Consejo de Administración por su confianza y a todos los colaboradores que hacen posible nuestra operación diaria; estoy convencido de que trabajando juntos, seguiremos avanzando con determinación hacia el logro de nuestros objetivos. Les reitero mi compromiso con la transparencia, la responsabilidad y la creación de valor para todos nuestros grupos de interés.

Sinceramente,
Carlos Ruiz Santos
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. Asimismo, 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 3T25, 3T24, 9M25 y 9M24 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras¹ (Miles de pesos)	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
NOI	390,654	378,800	3%	1,146,073	1,056,989	8%
Margen NOI	89%	90%	(1) p.p.	89%	89%	-
EBITDA Operativo	349,198	337,764	3%	990,457	875,862	13%
Margen EBITDA Operativo	77%	77%	-	73%	71%	2 p.p.
Deuda Total	4,178,210	4,559,230	(8%)	4,178,210	4,559,230	(8%)
LTV	13%	10%	3 p.p.	13%	10%	3 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Ingresos Totales	445,130	427,147	4%	1,313,922	1,197,471	10%
Gastos de Operación	(157,105)	(110,445)	42%	(443,619)	(367,477)	21%
Utilidad (pérdida) de Operación	437,078	479,101	(9%)	1,381,745	1,302,742	6%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	291,294	321,501	(9%)	870,542	843,642	3%
Margen de Operación	65%	75%	(10) p.p.	66%	70%	(4) p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	249,796	431,797	(42%)	780,901	1,087,979	(28%)

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Número de Propiedades en Operación ²	18	18	0%	18	18	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	468,162	468,092	0%	468,162	468,092	0%
Tasa de Ocupación Total (%) ⁴	95.7%	95.1%	0.6 p.p.	95.7%	95.1%	0.6 p.p.
Afluencia Total de Visitantes (millones) ⁴	26.3	27.1	(3%)	78.0	79.6	(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 Ensenada



Portafolio en Operación

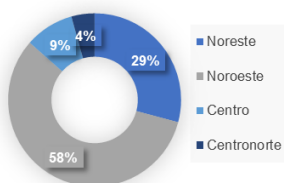
Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 3T25, 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.

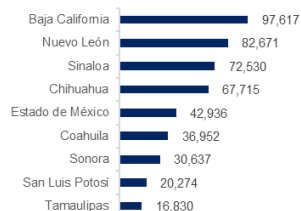
Dentro del portafolio, hay 11,713 m² de ABR de las tiendas sub-ancla F2715, que comprenden ocho espacios comerciales adquiridos en 2017. Estas tiendas se encuentran dentro de cinco centros comerciales: Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis y Sendero Toluca.



Distribución geográfica del ABR



ABR por Estado



1. SENDERO ESCOBEDO Escobedo, N.L. ABR: 15,477 m² Ocupación: 98%	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: 98%	10. SENDERO CHIHUAHUA Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m² Ocupación: 92%
11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m² Ocupación: 91%	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: 93%	15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 38,089 m² Ocupación: 90%
16. SENDERO MEXICALI Mexicali, BC. ABR: 32,737 m² Ocupación: 99%	17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 34,813 m² Ocupación: 86%	18. SENDERO ENSENADA Ensenada, BC. ABR: 25,678 m² Ocupación: 98%		



Propiedades del Portafolio en Operación

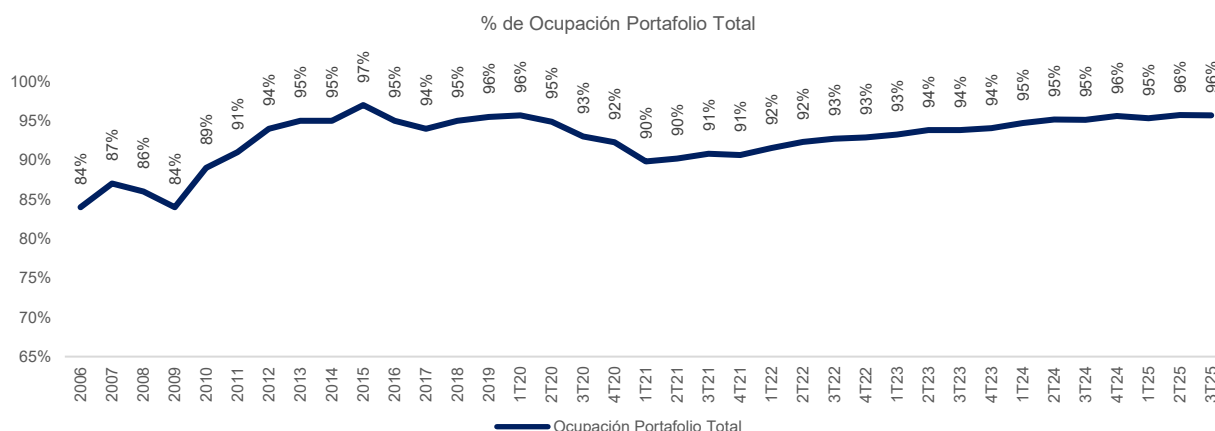
El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 18 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 468,162 m², con una ocupación total de 95.7% del ABR al cierre del 3T25. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 26.3 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de septiembre 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	98%	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	98%	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	91%	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	93%	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	99%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	34,813	86%	Merco, Cinépolis
Sendero Ensenada	Community Center	Ensenada, BC	2024	25,678	98%	Casa Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				468,162	95.7%	

Ocupación

Al cierre del 3T25, la tasa de ocupación del portafolio total fue 95.7%, en comparación con 95.1% en 3T24.



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.)	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Renta Base	347,587	327,315	6%	1,029,228	945,864	9%
Renta Variable	34,099	44,498	(23%)	100,979	98,794	2%
Áreas comunes	48,472	42,694	14%	135,695	117,210	16%
Derechos de Arrendamiento	6,440	7,838	(18%)	17,514	23,411	(25%)
Ingreso Total	436,598	422,346	3%	1,283,416	1,185,278	8%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 3T25 y 3T24:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	3T25	3T24	Var. %	3T25	3T24	Var. %
Sendero Escobedo	21,468	19,551	10%	19,641	17,804	10%
Sendero Las Torres	27,367	27,105	1%	25,765	25,553	1%
Sendero Periférico	18,999	17,308	10%	18,147	16,502	10%
Sendero Ixtapaluca	28,297	26,595	6%	26,518	24,868	7%
Sendero San Luis	29,245	30,846	(5%)	27,379	28,862	(5%)
Sendero Toluca	35,384	32,519	9%	33,007	30,102	10%
Sendero San Roque	3,434	4,183	(18%)	2,585	3,315	(22%)
Sendero Apodaca	37,221	36,053	3%	29,590	28,826	3%
Sendero Juárez	19,939	19,361	3%	17,872	17,532	2%
F2715 Subancas	10,317	8,580	20%	9,822	8,104	21%
Sendero Chihuahua	18,967	18,504	2%	16,089	15,806	2%
Sendero Los Mochis	22,939	22,350	3%	20,451	20,261	1%
Sendero Tijuana	36,366	36,865	(1%)	33,675	34,359	(2%)
Sendero Sur	21,646	19,054	14%	19,426	16,851	15%
Sendero Obregón	16,356	16,448	(1%)	13,826	14,150	(2%)
Sendero Culiacán	20,419	21,903	(7%)	16,695	18,626	(10%)
Sendero Mexicali	25,359	25,190	1%	22,425	22,269	1%
Sendero Santa Catarina	22,492	20,111	12%	19,426	17,090	14%
Sendero Ensenada	20,384	19,818	3%	18,314	17,921	2%
Portafolio Total en Operación	436,598	422,346	3%	390,654	378,800	3%
Margen NOI Total				89%	90%	(1) 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 septiembre de 2025:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	9M25	9M24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Sendero Escobedo	61,913	55,327	12%	56,445	50,202	12%
Sendero Las Torres	81,737	78,600	4%	76,928	73,955	4%
Sendero Periférico	56,967	52,004	10%	54,414	49,680	10%
Sendero Ixtapaluca	81,139	75,144	8%	75,895	70,057	8%
Sendero San Luis	86,451	84,283	3%	80,834	78,546	3%
Sendero Toluca	102,874	93,067	11%	95,508	85,998	11%
Sendero San Roque	8,724	8,860	(2%)	6,186	6,293	(2%)
Sendero Apodaca	108,773	99,840	9%	86,387	78,521	10%
Sendero Juárez	57,745	54,412	6%	51,608	49,105	5%
F2715 Subancas	31,796	28,024	13%	30,312	26,580	14%
Sendero Chihuahua	55,496	52,855	5%	46,771	44,994	4%
Sendero Los Mochis	69,449	67,071	4%	62,013	60,709	2%
Sendero Tijuana	108,811	104,506	4%	101,018	97,423	4%
Sendero Sur	63,960	57,863	11%	57,009	50,495	13%
Sendero Obregón	48,733	46,209	5%	41,440	39,398	5%
Sendero Culiacán	61,939	65,033	(5%)	50,893	55,021	(8%)
Sendero Mexicali	73,264	69,773	5%	64,411	61,184	5%
Sendero Santa Catarina	64,533	54,938	17%	55,170	45,450	21%
Sendero Ensenada	59,111	37,468	58%	52,831	33,378	58%
Portafolio Total en Operación	1,283,416	1,185,278	8%	1,146,073	1,056,989	8%
Margen NOI Total				89%	89%	-

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 juegan 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 3T25, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,944 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 448 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	18%	11%
Ropa y calzado	16%	12%
Entretenimiento	16%	21%
Especializados	10%	7%
Departamental	9%	18%
Telefonía	5%	2%
Accesorios	4%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Mueblería	2%	3%
Servicios Financieros	1%	1%
Otros	12%	9%

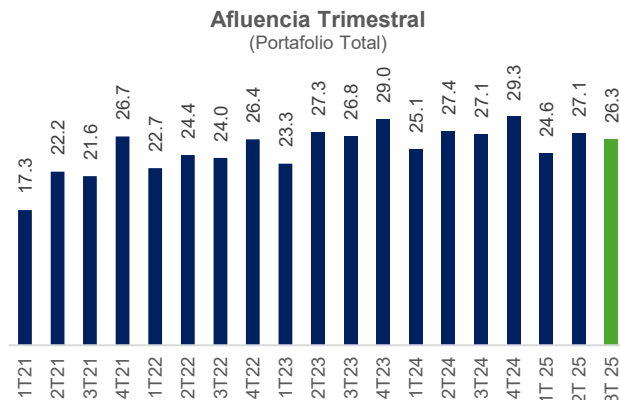
La siguiente tabla muestra los diez principales arrendatarios del portafolio en términos de ABR.

Distribución por ABR			
Top 10 Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m²)	% del ABR total
 Cinépolis	17	71,584	16%
 Casa Ley	6	39,417	9%
 Coppel	17	26,362	6%
 Del Sol  Woolworth	10	19,286	4%
 Suburbia	3	19,029	4%
 Merco	2	11,408	3%
 Cuidado con el Perro	9	10,232	2%
 Promoda	5	8,589	2%
 Ultra Gym	6	7,216	2%
 Cinepolis Park	7	5,517	1%
Total	82	218,640	49%

Afluencia de visitantes

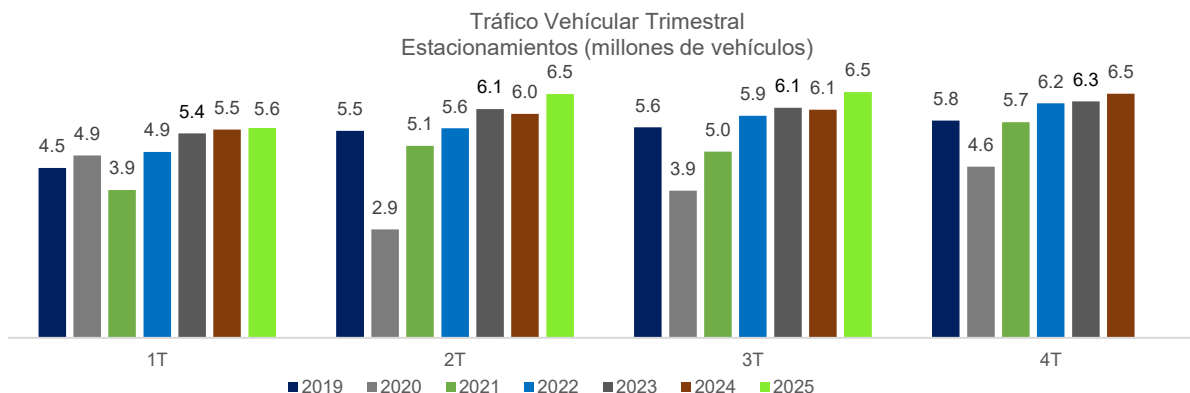
Durante el 3T25, el portafolio total registró un total de 26.3 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 3% inferior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2024.

Las Plazas Sendero recibieron aproximadamente 78.0 millones de visitas acumuladas durante los primeros nueve 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 3T25 fue de 6.5 millones de vehículos, con 8% de incremento respecto al 3T24 cuando se registraron 6.1 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 18.6 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 6% superior a la afluencia presentada durante los primeros nueve meses de 2024.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 3T25, se llevó a cabo la renovación de 20,951 m² de ABR dentro del portafolio, lo que equivale a un total de 192 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 3T25 fue de 7.9%, tomando como base para la comparación 22,795 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

En el acumulado de los nueve meses de 2025, el Lease Spread fue de 8.0%, tomando como base 48,339 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 septiembre 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 Vence	Renta Fija que Vence	% Renta Fija que Vence
2025	242	22,502	5%	10,008,927	8%
2026	434	68,732	15%	23,112,798	20%
2027	688	81,965	18%	31,919,840	27%
2028 y posterior	580	273,599	61%	53,520,942	45%

ASG

En materia de sostenibilidad, nuestra estrategia ASG guía nuestras acciones. Tenemos firme convicción de que las acciones que realicemos impulsarán que Acosta Verde tenga un desempeño alineado a mejores prácticas de mercado y también a las de nuestros principales grupos de interés.

Ambiental

- Durante el tercer 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 tercer trimestre, se impulsó el desarrollo de nuestro capital humano a través de la participación de algunas de nuestras colaboradoras en puestos de liderazgo con el *programa "Coaching & Mentoring"* de Bolsa Rosa, en donde se encuentran fortaleciendo su talento interno y alineando su propósito personal con los objetivos organizacionales.

Gobernanza

- En materia de mejores prácticas de gobierno corporativo, fortalecimos nuestra cultura de integridad y transparencia con sesiones de capacitación en materia anticorrupción. Además, seguimos preparando de manera continua a los colaboradores en temas de ciberseguridad.

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 la 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,662,224	\$ 2,627,637	(37%)
Cuentas por cobrar	13,836	15,915	(13%)
Partes relacionadas	573	1,091	(47%)
Otras cuentas por cobrar	2,457	2,700	(9%)
Pagos anticipados	11,848	1,666	611%
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,175	6,983	(12%)
Impuestos por recuperar	239,575	162,156	48%
Total activo circulante	1,936,688	2,818,148	(31%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	17,261,000	16,749,797	3%
Inmuebles y equipo, neto	112,737	110,397	2%
Efectivo restringido	149,065	156,709	(5%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	28,373	30,477	(7%)
Depósitos en garantía	28,512	27,821	2%
Activos intangibles	5,091	3,469	47%
Activo por derecho de uso	120,649	124,133	(3%)
Instrumentos financieros derivados	1	52	(98%)
Inversiones en negocios conjuntos	243,056	231,789	5%
Total activo no circulante	17,948,484	17,434,644	3%
Total activo	\$ 19,885,172	\$ 20,252,792	(2%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 442,349	\$ 797,233	(45%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	261,056	285,361	(9%)
Pasivo por arrendamiento	19,274	19,455	(1%)
Instrumentos financieros derivados	655	-	100%
Impuestos a la utilidad	109,588	10,529	941%
Total pasivo circulante	832,922	1,112,578	(25%)
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,719,631	3,662,124	2%
Pasivo por arrendamiento no circulante	160,336	157,277	2%
Ingresos diferidos no circulante	47,117	47,674	(1%)
Instrumentos financieros derivados	9,593	29	32979%
Impuestos a la utilidad diferidos	2,321,143	2,224,176	4%
Beneficios a los empleados	6,213	7,137	(13%)
Total pasivo no circulante	6,264,033	6,098,417	3%
Total pasivo	\$ 7,096,955	\$ 7,210,995	(2%)
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	5,195,372	5,563,487	(7%)
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(2,834)	(2,834)	0%
Total participación controladora	11,041,102	11,409,217	(3%)
Participación no controladora	1,747,115	1,632,580	7%
Total capital contable	\$ 12,788,217	\$ 13,041,797	(2%)
Total pasivo y capital contable	\$ 19,885,172	\$ 20,252,792	(2%)



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

Efectivo

El efectivo al 30 de septiembre de 2025 es de Ps. 1,662,224, lo que representa un decremento de 37% o Ps. 965,413 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024, explicado principalmente por el pago de dividendos en el año.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de septiembre de 2025 son Ps. 13,836 un decremento en 13% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024. Al cierre de septiembre de 2025 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 3,665.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de septiembre de 2025 se tiene una cuenta por Ps. 6,175 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 12% 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 septiembre de 2025 tienen un valor de Ps. 17,261,000 presentando un incremento en 3% o Ps. 511,203 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 septiembre de 2025 ascendió a Ps. 832,922 con lo que tuvo un decremento de 25% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2024. Lo anterior explicado por el efecto de un decremento en Ps. 354,884 en deuda circulante, un decremento en Ps. 24,305 en cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento en Ps. 181 en pasivo por arrendamiento, un incremento en Ps. 99,059 en impuestos a la utilidad y un incremento en Ps. 655 en instrumentos financieros derivados.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2025 ascendió a Ps. 6,264,033 con lo que tuvo un incremento en Ps. 165,616 o 3% 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 septiembre de 2025 fue de Ps. 12,788,217 en comparación con el capital total de Ps. 13,041,797 al 31 de diciembre de 2024, lo que representa un decremento de 2%, explicado por el incremento en las utilidades del periodo y el decremento en dividendos por pagar.



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 línea recta durante la vigencia del arrendamiento.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con ingresos por servicios de administración de proyectos, que consisten en ingresos obtenidos derivados 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, 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de septiembre de			Var. %	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de			Var. %
	2025	2024			2025	2024		
Ingresos por:								
Arrendamiento de inmuebles	424,328	408,799	4%		1,251,750	1,138,918	10%	
Servicios de administración	20,802	18,348	13%		62,172	58,553	6%	
Total Ingresos	445,130	427,147	4%		1,313,922	1,197,471	10%	
Gastos de operación	(157,105)	(110,445)	42%		(443,619)	(367,477)	21%	
Valuación de propiedades de inversión	145,784	157,600	(7%)		511,203	459,100	11%	
Otros ingresos (gastos), neto	3,269	4,799	(32%)		239	13,648	(98%)	
(Pérdida) utilidad de operación	437,078	479,101	(9%)		1,381,745	1,302,742	6%	
Ingresos financieros	28,770	232,016	(88%)		136,511	674,286	(80%)	
Gastos financieros	(151,111)	(148,742)	2%		(544,759)	(549,311)	(1%)	
	(122,341)	83,274	(247%)		(408,248)	124,975	(427%)	
Deterioro en inversión de asociadas								
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	6,977	6,783	3%		24,969	18,923	32%	
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	321,714	569,158	(43%)		998,466	1,446,640	(31%)	
Impuestos a la utilidad	(71,918)	(137,361)	(48%)		(217,565)	(358,661)	(39%)	
(Pérdida) utilidad neta del periodo	249,796	431,797	(42%)		780,901	1,087,979	(28%)	
Otras partidas del resultado integral								
Partidas que no se reclasificarán a resultados								
Resultado integral del periodo	249,796	431,797	(42%)		780,901	1,087,979	(28%)	
Resultado integral atribuible a:								
Participación controladora	202,668	396,589			631,885	967,603		
Participación no controladora	47,128	35,208			149,016	120,376		
	249,796	431,797			780,901	1,087,979		

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

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 445,130 representando un incremento comparado con 2024 de 4%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 fueron de Ps. 424,328 en comparación con los Ps. 408,799 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2024, lo cual representa un incremento en 4%.

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

**Detalle de Ingresos por Arrendamiento**

(miles de pesos)

Centro Comercial	3T25	3T24
Sendero Escobedo	21,655	19,496
Sendero Las Torres	25,969	25,857
Sendero Periférico	18,859	17,584
Sendero Ixtapaluca	27,117	26,538
Sendero San Luis	28,898	28,830
Sendero Toluca	34,010	32,124
Sendero San Roque	3,490	3,980
Sendero Juárez	21,539	20,783
Sendero Apodaca	36,865	33,671
Sendero Chihuahua	18,976	18,693
Sendero Los Mochis	22,866	23,223
Sendero Tijuana	36,944	36,960
Sendero Sur	21,306	19,583
Sendero Obregón	16,323	16,178
Sendero Culiacán	21,170	22,143
Sendero Mexicali	25,514	24,570
Sendero Santa Catarina	22,464	19,607
Sendero Ensenada	20,363	18,979
Total	424,328	408,799

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 20,802, 13% 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 tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fueron de Ps. 157,105 en comparación con los Ps. 110,445 del periodo de 3 meses terminados el 30 de septiembre de 2024, lo cual representa un incremento en 42%, explicado principalmente por el incremento en gastos de personal y de oficina 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 septiembre de 2025 fue de Ps. 145,784 en comparación con los Ps. 157,600 del periodo de 3 meses terminado el 2024 representando un decremento en 7%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 resultó en un ingreso de Ps. 3,269 en comparación con el ingreso por Ps. 4,799 del periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024, explicado principalmente en 2025 por pago de penalizaciones.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. 122,341 por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025, en comparación con un ingreso de Ps. 83,274 del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 247% y es explicado principalmente por la 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 septiembre de 2025 fue una utilidad de Ps. 6,977 en comparación con la utilidad de Ps. 6,783 registrados al cierre del 3T24. 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 septiembre de 2025 fueron de Ps. 71,918 en comparación con los Ps. 137,361 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2024, lo que representa un decremento de 48%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2025 fue de Ps. 249,796 en comparación con los Ps. 431,797 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 42%. 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 nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 contra al periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,313,922 representando un incremento comparado con el mismo periodo del 2024 de 10%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 fueron de Ps. 1,251,750 en comparación con los Ps. 1,138,918 del periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, lo cual representa un incremento en 10%.

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

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	9M25	9M24
Sendero Escobedo	62,065	54,442
Sendero Las Torres	77,240	73,825
Sendero Periférico	57,151	51,571
Sendero Ixtapaluca	78,942	74,795
Sendero San Luis	87,581	82,233
Sendero Toluca	100,637	93,024
Sendero San Roque	8,747	8,652
Sendero Juárez	62,430	57,519
Sendero Apodaca	108,281	95,483
Sendero Chihuahua	55,747	52,955
Sendero Los Mochis	69,263	67,768
Sendero Tijuana	109,985	105,573
Sendero Sur	63,850	56,491
Sendero Obregón	48,917	46,254



Sendero Culiacán	64,348	64,299
Sendero Mexicali	73,577	69,372
Sendero Santa Catarina	63,890	53,719
Sendero Ensenada	59,099	30,943
Total	1,251,750	1,138,918

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 62,172, 6% 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 fueron de Ps. 443,619 en comparación con los Ps. 367,477 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, lo cual representa un incremento en 21%, explicado principalmente por el incremento en gastos de personal, de oficina 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 fue de Ps. 511,203 en comparación con los Ps. 459,100 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 representando un incremento en 11%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 resultó en un ingreso de Ps. 239 en comparación con el ingreso por Ps. 13,648 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, explicado principalmente en 2025 por gastos en actualizaciones de impuestos y penalizaciones y en 2024 por gastos de proyecto de Ensenada.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. 408,248 por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, en comparación con un ingreso de Ps. 124,975 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 427% 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 nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2025 fue una utilidad de Ps. 24,969 en comparación con la utilidad de Ps. 18,923 registrados al cierre del 3T24. 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 septiembre de 2025 fueron de Ps. 217,565 en comparación con los Ps. 358,661 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2024, lo que representa un decremento en 39%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2025 fue de Ps. 780,901 en comparación con los Ps. 1,087,979 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 28%. 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024	Var. %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ 780,901	\$ 1,087,979	(28%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	23,636	22,056	7%
Deterioro de clientes	1,091	2,090	(48%)
Impuestos a la utilidad diferido	217,565	358,661	(39%)
Valor razonable de propiedades de inversión	(511,203)	(459,100)	11%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(24,969)	(18,923)	32%
Beneficios a empleados	(924)	(167)	453%
Valuación de instrumentos financieros	11,820	(51,491)	(123%)
Intereses a favor	(40,627)	(33,319)	22%
Intereses ganados por derivados	(55,134)	(134,756)	(59%)
Intereses y comisiones a cargo	340,497	404,849	(16%)
Subtotal	742,653	1,177,879	(37%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	988	4,388	(77%)
Otras cuentas por cobrar	(282)	(894)	(68%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	2,912	8,295	(65%)
Partes relacionadas	518	-	100%
Pagos anticipados	(10,182)	(10,551)	(3%)
Impuestos por recuperar	21,526	(12,445)	(273%)
Depósitos en garantía	(691)	(1,226)	(44%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	(24,340)	9,164	(366%)
Impuestos a la utilidad	(120,482)	(114,812)	5%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	612,620	1,059,798	(42%)
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	(76,594)	(100%)
Intereses y rendimientos cobrados	40,627	33,319	22%
Utilidades recibidas de negocio conjunto	13,701	13,080	5%
Construcciones en proceso	-	(59,881)	(100%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(20,098)	(13,223)	52%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	34,230	(103,299)	(133%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	(6,302)	-	100%
Rendimientos pagados a participación no controladora	(28,179)	(22,821)	23%
Pago de préstamos bancarios	(143,665)	(102,387)	40%
Pago de certificados bursátiles	(152,031)	(132,862)	14%
Intereses y comisiones pagadas	(328,059)	(393,655)	(17%)
Pago de dividendos	(1,000,000)	(250,000)	300%
Arrendamientos	(2,163)	(2,868)	(25%)
Pagos de capital por arrendamientos	(13,094)	(12,093)	8%
Prima instrumentos financieros derivados	(1,548)	(1,568)	(1%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	55,134	134,756	(59%)
Efectivo restringido	7,644	(3,911)	(295%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(1,612,263)	(787,409)	105%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(965,413)	169,090	(671%)
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	\$ 1,662,224	\$ 2,649,145	(37%)



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 septiembre 2025 y al 30 de septiembre 2024.

Cifras en miles de pesos	3T25	3T24	%Var.	9M25	9M24	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	437,078	479,101	(9%)	1,381,745	1,302,742	6%
Revaluación de Propiedades	(145,784)	(157,600)	(7%)	(511,203)	(459,100)	11%
Depreciaciones y Amortizaciones	8,114	7,379	10%	23,667	22,236	6%
Otros ingresos y gastos ¹	(3,269)	(4,799)	(32%)	(239)	(13,648)	(98%)
F2715 Subanclas ²	10,399	8,904	17%	32,034	26,963	19%
Gastos no recurrentes y otros ³	42,661	4,779	793%	64,453	(3,331)	2035%
EBITDA Operativo	349,198	337,764	3%	990,457	875,862	13%
Margen de EBITDA	77%	77%	-	73%	71%	2 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 septiembre 2025 y al 30 de septiembre 2024.

Cifras en miles de pesos	3T25	3T24	%Var.	9M25	9M24	%Var.
Ingresos Contables	424,328	408,799	4%	1,251,750	1,138,918	10%
F2715 Subanclas Contable ¹	10,414	9,030	15%	32,283	27,318	18%
Predial	(5,861)	(5,455)	(7%)	(17,582)	(16,189)	(9%)
Servicios de mantenimientos	(23,355)	(21,629)	(8%)	(70,537)	(65,424)	(8%)
NOI Contable	405,527	390,744	4%	1,195,914	1,084,623	10%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,790)	(4,582)	(5%)	(14,101)	(13,452)	(5%)
Gasto de Administración ³	(12,904)	(12,504)	(3%)	(37,884)	(35,074)	(8%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	1,846	(1,675)	210%	(1,528)	7,720	(120%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	1,230	2,418	(49%)	3,163	8,418	(62%)
Ajuste CXC e Incobrables	(256)	4,399	(106%)	508	4,753	(89%)
NOI Base Flujo de Efectivo	390,654	378,800	3%	1,146,073	1,056,989	8%

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 3T25 con una deuda total de Ps. 4,178,210 y un LTV de 13%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	3T25	3T24	Var. %
Deuda Total ¹	4,178,210	4,559,230	(8%)
Deuda Neta Total ¹	2,331,259	1,725,460	35%
Deuda Neta Proporcional ¹	1,637,342	969,726	69%
Loan to Value ²	13%	10%	3 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 73% 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	1,957,749	8%	-	100%	1,957,749
Sendero Chihuahua	jul-31	239,525	TIIE 28 días	2.50%	57%	136,290
Sendero Los Mochis	ago-31	288,145	TIIE 28 días	2.50%	57%	163,954
Sendero Tijuana	feb-33	324,329	TIIE 28 días	2.50%	76%	245,193
Sendero Sur	ago-34	365,752	TIIE 28 días	2.50%	76%	276,508
Sendero Obregón	sep-34	270,575	TIIE 28 días	2.50%	76%	204,555
Sendero Culiacán	may-32	340,770	TIIE 28 días	2.50%	75%	256,600
Sendero Santa Catarina	may-32	383,299	TIIE 28 días	2.25%	40%	153,320
Total Deuda Corporativa		4,170,145				3,394,169

¹ Incluye Intereses provisionales al 30 de septiembre 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 tercer trimestre 2025.

Fecha: Martes 28 de Octubre 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:

Carlos Ruiz Santos – Director General

Rosalinda Fernández Castillón – Directora de Administración y Finanzas

Hernán Treviño de Vega – Director Jurídico y de Operaciones

Relación con Inversionistas

Rosalinda Fernández Castillón

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.