



Resultados Consolidados Del Cuarto Trimestre

2025

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





ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2025

San Pedro Garza García, México a 26 de Febrero de 2026 – 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 cuarto trimestre de 2025 ("4T25").

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 4T25, Acosta Verde reportó 468,453 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 0.1 p.p. en comparación con el 95.6% registrado al cierre del 4T24.
- El número acumulado de visitantes durante 4T25 fue aproximadamente 28.0 millones, una disminución del 4% versus mismo periodo 2024. En el anual de 2025, la afluencia total disminuyó 3% en comparación con el mismo periodo de 2024.
- Al cierre del 4T25, se recibieron alrededor de 6.8 millones de vehículos en nuestros estacionamientos, cifra que está 5% por encima a los 6.5 millones de vehículos recibidos en el 4T24. En el acumulado anual de 2025, se tuvo un incremento de 6% en comparación con el mismo periodo de 2024.
- En el cuarto trimestre de 2025, la cobranza alcanzó una eficiencia del 101% respecto a la facturación trimestral. En el anual de 2025, la eficiencia en la cobranza se mantuvo en 100%.
- En el ámbito ASG, avanzamos en temas relevantes para la Compañía, como lo son la gestión de talento e impulso al liderazgo femenino, salud del colaborador, implementación de tecnología para generar energía limpia y seguimos trabajando para dar cumplimiento a las nuevas normativas de IFRS de sostenibilidad.

Financieros

- Durante el 4T25, el NOI base flujo aumentó 4%, alcanzando un total de Ps. 390,311, en comparación con los Ps. 374,990 registrados en el mismo periodo de 2024. El margen de NOI para este trimestre fue de 90%. En el acumulado anual 2025, el NOI base flujo alcanzó los Ps. 1,536,384, equivalente a un crecimiento de 7% año contra año. El margen de NOI para el 2025 fue de 89%.
- Durante el 4T25, los ingresos por arrendamiento alcanzaron Ps. 417,402, con un incremento del 6% en comparación con el 4T24. En el acumulado anual 2025, los ingresos por arrendamiento sumaron Ps. 1,669,151, logrando un crecimiento contra el mismo periodo del 2024 de 9%.
- El EBITDA operativo del trimestre fue Ps. 325,891, lo que representó un incremento del 8% respecto al 4T24. En el acumulado anual 2025, el EBITDA operativo alcanzó Ps. 1,316,347, con un crecimiento anual de 12% y un incremento de 2 puntos en el margen, de 71% a 73%.



Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Es grato dirigirme a ustedes para saludarles cordialmente con los mejores deseos de que el año 2026 sea favorable y que contribuya al cumplimiento de las metas proyectadas.

Durante el cuarto trimestre, se mantienen las acciones y esfuerzos dedicados a impulsar el crecimiento de afluencia en nuestras plazas, en ese sentido, se han llevado a cabo diversos eventos con temáticas de Halloween, festivales navideños como encendido de pino y villancicos navideños, entre otros eventos masivos, todo esto con el objetivo de promover y la asistencia del público, contribuyendo al incremento en las ventas de nuestros locatarios.

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

- El NOI alcanzó los MXN 390 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2024 de 4%. El acumulado de doce meses de 2025 es de MXN 1,536 millones representando un incremento de 7% comparado con 2024.
- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 438 millones representando un decremento comparado con 2024 de 2%. El acumulado de doce meses de 2025 es de MXN 1,752 millones representando un incremento de 6% comparado con 2024.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 326 millones, 8% de incremento versus el mismo periodo en 2024. El acumulado de doce meses de 2025 es de MXN 1,316 millones representando un incremento de 12% comparado con 2024.
- La afluencia durante el 4T25 fue de 28.0 millones de visitantes, 4% menor comparado con 2024. La afluencia acumulada alcanzó los 106.0 millones de visitantes, un descenso del 3% interanual.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue 95.7%, 0.1 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 una de las cuatro Plazas Sendero, en etapa de operación, con generación de energía y monitoreo continuo. Esto representa un avance significativo en la transición hacia el uso de energías limpias, y sobre todo con un menor impacto de generación de emisiones de CO₂e.

En materia social, entre las actividades más relevantes se llevaron a cabo los programas “Semana de la Salud”, “Coaching & Mentoring” para impulsar el talento y liderazgo femenino en la organización; y la tradicional “Posada con Valor” dirigida a grupos vulnerables de nuestra comunidad.

En eje de gobernanza, reconocemos que las acciones de mejora de ciberseguridad son esenciales en las operaciones y resiliencia de la Compañía, por lo cual mantenemos una capacitación continua en la materia, para el 100% de nuestros colaboradores. Asimismo, iniciamos el proceso de actualización del ejercicio de materialidad, avanzando desde un enfoque de materialidad de impacto previamente establecido hacia la adopción de un Análisis de Doble Materialidad (ADM).

Agradeciendo la confianza depositada y reiterando nuestra disposición para un exitoso 2026.

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 del equipo de administración sobre estas 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 4T25, 4T24, 2025 y 2024 respecto a la información financiera que incluye los resultados de los Centros Comerciales:

Métricas Financieras¹ (Miles de pesos)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
NOI	390,311	374,990	4%	1,536,384	1,431,978	7%
Margen NOI	90%	90%	-	89%	89%	-
EBITDA Operativo	325,891	301,094	8%	1,316,347	1,176,958	12%
Margen EBITDA Operativo	73%	70%	3 p.p.	73%	71%	2 p.p.
Deuda Total	4,074,471	4,485,899	(9%)	4,074,471	4,485,899	(9%)
LTV	12%	10%	2 p.p.	12%	10%	2 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Ingresos Totales	437,949	448,504	(2%)	1,751,871	1,645,974	6%
Gastos de Operación	(150,444)	(138,764)	8%	(594,063)	(506,242)	17%
Utilidad (pérdida) de Operación	484,086	820,716	(41%)	1,865,831	2,123,458	(12%)
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	289,786	285,018	2%	1,160,328	1,128,660	3%
Margen de Operación	66%	64%	2 p.p.	66%	69%	(3) p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	259,874	621,140	(58%)	1,040,776	1,709,119	(39%)

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Número de Propiedades en Operación ²	18	18	0%	18	18	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ² ³	468,453	468,092	0%	468,453	468,092	0%
Tasa de Ocupación Total (%) ⁴	95.7%	95.6%	0.1 p.p.	95.7%	95.6%	0.1 p.p.
Afluencia Total de Visitantes (millones) ⁴	28.0	29.3	(4%)	106.0	108.9	(3%)

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.

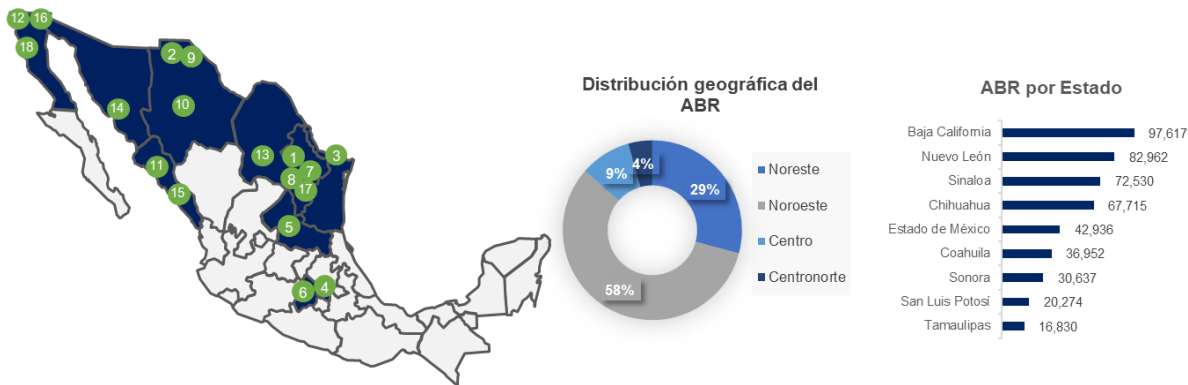
⁴ Considera el Portafolio Total, incluyendo la Plaza Sendero Ensenada

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 4T25, 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-áncla F2715, que comprenden ocho espacios comerciales adquiridos en 2017. Estas tiendas se encuentran dentro de cinco centros comerciales: Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapalapa, Sendero San Luis y Sendero Toluca.



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 Ixtapalapa, 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: 99%	8. SENDERO APODACA Apodaca N.L. ABR: 26,355 m² Ocupación: 99%	9. SENDERO JUÁREZ Cd. Juárez, Chihuahua ABR: 20,975 m² Ocupación: 98%	10. SENDERO CHIHUAHUA Chihuahua, Chihuahua ABR: 25,351 m² Ocupación: 93%
11. SENDERO LOS MOCHIS Ahome, Sinaloa ABR: 34,441 m² Ocupación: 91%	12. SENDERO TIJUANA Tijuana, B.C. ABR: 39,203 m² Ocupación: 99%	13. SENDERO SUR Saltillo, Coahuila ABR: 36,952 m² Ocupación: 98%	14. SENDERO OBREGÓN Cajeme, Son. ABR: 30,637 m² Ocupación: 94%	15. SENDERO CULIACÁN Culiacán, Sin. ABR: 38,089 m² Ocupación: 89%
16. SENDERO MEXICALI Mexicali, B.C. ABR: 32,737 m² Ocupación: 98%	17. SENDERO SANTA CATARINA Santa Catarina N.L. ABR: 35,104 m² Ocupación: 87%	18. SENDERO ENSENADA Ensenada, B.C. ABR: 25,678 m² Ocupación: 97%		

Propiedades del Portafolio en Operación

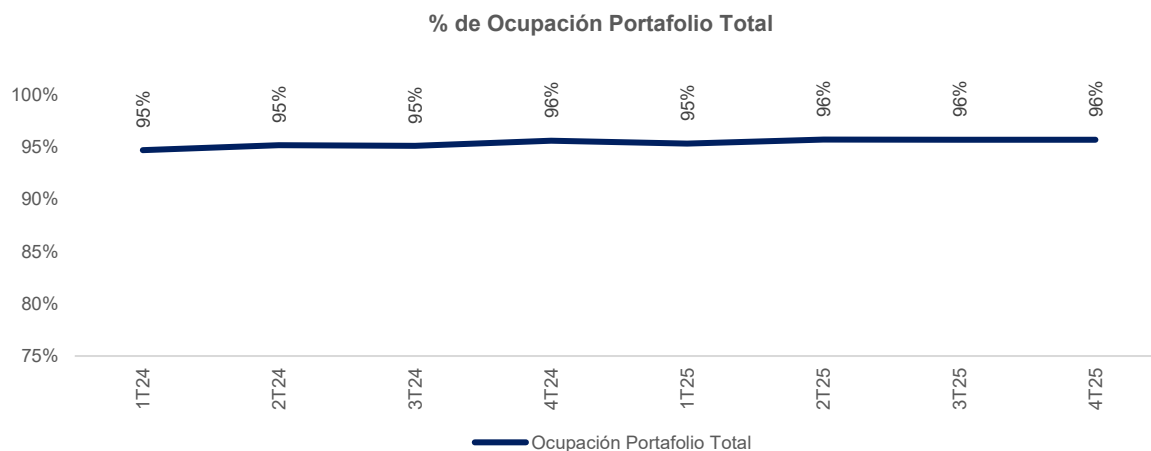
El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 18 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 468,453 m², con una ocupación total de 95.7% del ABR al cierre del 4T25. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 28.0 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de diciembre 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	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	98%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas ⁵		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	100%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	93%	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	99%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,952	98%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	94%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Culiacán	Community Center	Culiacán, Sin.	2018	38,089	89%	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	35,104	87%	Merco, Cinépolis
Sendero Ensenada	Community Center	Ensenada, BC	2024	25,678	97%	Casa Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				468,453	95.7%	

Ocupación

Al cierre del 4T25, la tasa de ocupación del portafolio total fue 95.7%, en comparación con 95.6% en 4T24.



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 Subanclas 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.)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Renta Base	356,711	338,833	5%	1,385,939	1,284,697	8%
Renta Variable	16,858	18,998	(11%)	117,837	117,791	0%
Áreas comunes	52,591	48,232	9%	188,286	165,442	14%
Derechos de Arrendamiento	7,213	10,595	(32%)	24,727	34,006	(27%)
Ingreso Total	433,372	416,658	4%	1,716,788	1,601,936	7%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 4T25 y 4T24:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	4T25	4T24	Var. %	4T25	4T24	Var. %
Sendero Escobedo	20,879	20,173	3%	19,343	18,477	5%
Sendero Las Torres	26,549	25,429	4%	25,062	24,155	4%
Sendero Periférico	18,022	17,181	5%	17,215	16,416	5%
Sendero Ixtapaluca	26,676	24,568	9%	25,045	22,978	9%
Sendero San Luis	29,618	26,870	10%	27,860	25,204	11%
Sendero Toluca	34,302	32,698	5%	32,061	30,391	5%
Sendero San Roque	2,480	2,117	17%	1,822	1,360	34%
Sendero Apodaca	35,945	34,866	3%	28,643	27,698	3%
Sendero Juárez	18,960	19,983	(5%)	17,092	18,142	(6%)
F2715 Subancas	9,141	9,090	1%	8,836	8,614	3%
Sendero Chihuahua	19,241	18,281	5%	16,546	15,619	6%
Sendero Los Mochis	23,891	24,160	(1%)	21,373	21,992	(3%)
Sendero Tijuana	39,179	36,467	7%	36,459	34,017	7%
Sendero Sur	22,766	19,989	14%	20,937	18,008	16%
Sendero Obregón	16,076	15,523	4%	13,597	13,315	2%
Sendero Culiacán	21,732	22,254	(2%)	18,087	18,917	(4%)
Sendero Mexicali	26,027	28,283	(8%)	23,081	25,165	(8%)
Sendero Santa Catarina	22,685	20,037	13%	20,007	17,750	13%
Sendero Ensenada	19,205	18,689	3%	17,243	16,772	3%
Portafolio Total en Operación	433,372	416,658	4%	390,311	374,990	4%
Margen NOI Total				90%	90%	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 31 de diciembre de 2025 y 2024:

(En miles de pesos)	Ingresos Totales ⁶			NOI ⁶		
	2025	2024	Var. %	2025	2024	Var. %
Sendero Escobedo	82,792	75,500	10%	75,788	68,679	10%
Sendero Las Torres	108,286	104,029	4%	101,990	98,110	4%
Sendero Periférico	74,989	69,185	8%	71,629	66,096	8%
Sendero Ixtapaluca	107,815	99,712	8%	100,941	93,035	8%
Sendero San Luis	116,069	111,154	4%	108,694	103,749	5%
Sendero Toluca	137,176	125,765	9%	127,569	116,389	10%
Sendero San Roque	11,204	10,977	2%	8,009	7,653	5%
Sendero Apodaca	144,719	134,706	7%	115,030	106,219	8%
Sendero Juárez	76,705	74,395	3%	68,700	67,248	2%
F2715 Subanclas	40,937	37,115	10%	39,148	35,194	11%
Sendero Chihuahua	74,737	71,136	5%	63,317	60,613	4%
Sendero Los Mochis	93,340	91,231	2%	83,386	82,702	1%
Sendero Tijuana	147,990	140,973	5%	137,477	131,440	5%
Sendero Sur	86,725	77,853	11%	77,946	68,503	14%
Sendero Obregón	64,809	61,731	5%	55,037	52,713	4%
Sendero Culiacán	83,671	87,287	(4%)	68,980	73,938	(7%)
Sendero Mexicali	99,291	98,056	1%	87,492	86,349	1%
Sendero Santa Catarina	87,218	74,976	16%	75,178	63,200	19%
Sendero Ensenada	78,316	56,158	39%	70,075	50,150	40%
Portafolio Total en Operación	1,716,788	1,601,936	7%	1,536,384	1,431,978	7%
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 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 4T25, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,981 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 452 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	15%	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	13%	9%

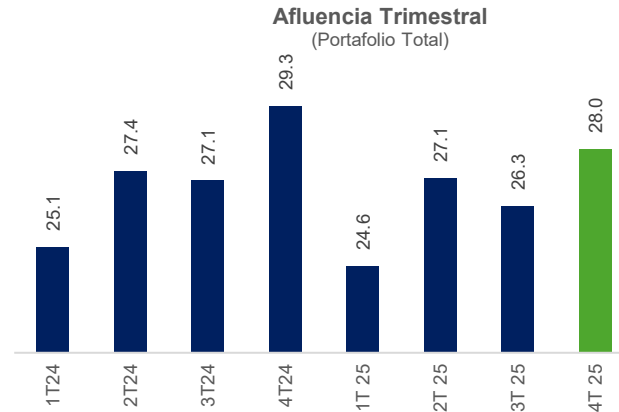
La siguiente tabla muestra los diez principales arrendatarios del portafolio en términos de ABR.

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%
 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%
 CIRCUS PARK	7	5,517	1%
Total	82	218,640	49%

Afluencia de visitantes

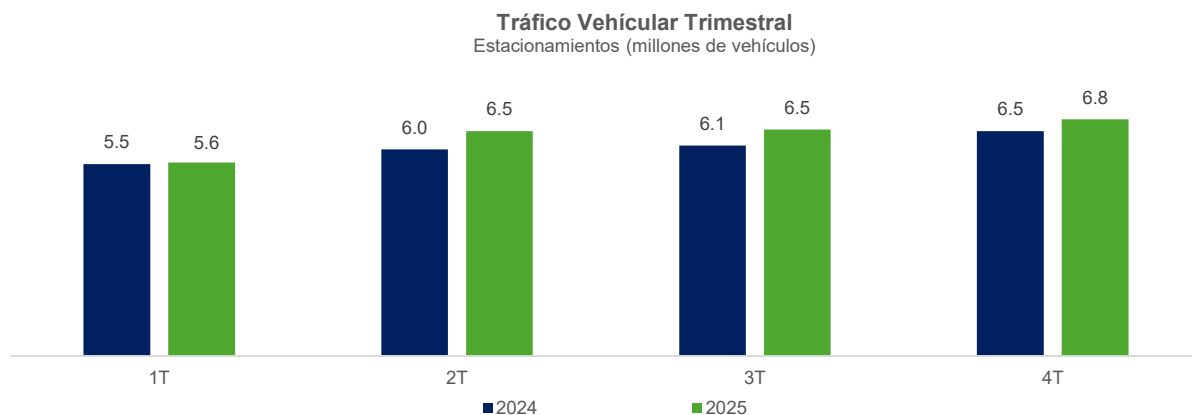
Durante el 4T25, el portafolio total registró un total de 28.0 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 4% inferior respecto a la afluencia del mismo trimestre del 2024.

Las Plazas Sendero recibieron aproximadamente 106.0 millones de visitas acumuladas durante 2025, lo que representa un decremento de 3% en comparación con la afluencia del mismo periodo de 2024.



La afluencia total de vehículos de estacionamiento al cierre de 4T25 fue de 6.8 millones de vehículos, con 5% de incremento respecto al 4T24 cuando se registraron 6.5 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 25.4 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 6% superior a la afluencia presentada durante 2024.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 4T25, se llevó a cabo la renovación de 9,563 m² de ABR dentro del portafolio, lo que equivale a un total de 92 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 4T25 fue de 4.9%, tomando como base para la comparación 11,997 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

En el acumulado anual de 2025, el Lease Spread fue de 7.4%, tomando como base 60,336 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 31 de diciembre de 2025. Como se puede observar en la siguiente tabla, el mayor porcentaje del ABR vence a largo plazo (2029 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	11	1,119	0%	409,041	0%
2026	440	68,634	15%	23,243,963	19%
2027	678	81,307	18%	32,058,390	27%
2028	630	77,812	17%	29,451,938	24%
2029 y posterior	222	218,223	49%	35,239,815	29%

(*) Los contratos que continúan con vigencia 2025 se encuentran en proceso de renovación.

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 las mejores prácticas de mercado y también a las de nuestros principales grupos de interés.

Ambiental

- Durante el cuarto 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), destacando que una de ellas (Sendero Sur) ya se encuentra en etapa de operación, con generación de energía y monitoreo continuo. La implementación de sistemas fotovoltaicos constituye un avance en la transición hacia energías limpias, contribuyendo a la reducción de emisiones y del consumo energético convencional, y reforzando el compromiso de la organización con la sostenibilidad ambiental y la eficiencia operativa.
- Se brindó capacitación en materia ambiental para todos los colaboradores de operaciones y mantenimiento de los centros comerciales, en la cual se abordaron temas como: (i) cuidado del agua, (ii) eficiencia energética y (iii) la disminución y separación de residuos, entre otros.

Social

- Este trimestre, se concluyó la primera generación del programa interno de “*Coaching & Mentoring*” en colaboración con “Bolsa Rosa”. Este programa tiene como objetivo impulsar el desarrollo del liderazgo femenino de Acosta Verde.
- Se llevó a cabo el programa “Focus Group Generacional” con el objetivo de recabar la perspectiva de colaboradores de distintas generaciones sobre las metodologías de trabajo de la Compañía, generando insumos de información relevantes para el fortalecimiento de la cultura organizacional y la gestión estratégica del talento.
- Con el objetivo de incentivar el bienestar de los colaboradores, se llevó a cabo el programa “Semana de la Salud”, donde se realizaron distintas actividades enfocadas al cuidado físico y emocional de nuestra gente.
- Durante diciembre celebramos el tradicional evento “Posada con Valor” dirigida a grupos vulnerables y realizamos un donativo en especie, una valiosa forma de reafirmar nuestro compromiso con la comunidad y seguir generando un impacto positivo.



Gobernanza

- Se mantiene capacitación continua en materia de ciberseguridad durante el año. Sin embargo, para dar mayor énfasis a este tema, durante el trimestre se lanzó la segunda edición de la “Semana de la Ciberseguridad”, un evento diseñado para sensibilizar y capacitar a nuestros equipos en la importancia de proteger la información corporativa.
- Se inició el proceso de actualización del ejercicio de materialidad, avanzando desde el enfoque de materialidad de impacto previamente establecido hacia la adopción de un Análisis de Doble Materialidad (ADM). Este proceso busca integrar de manera estratégica los impactos financieros y no financieros más relevantes en materia ambiental, social y de gobernanza, fortaleciendo la sostenibilidad corporativa y la alineación con estándares internacionales.

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,726,749	\$ 2,627,637	(34%)
Cuentas por cobrar	12,745	15,915	(20%)
Partes relacionadas	573	1,091	(47%)
Otras cuentas por cobrar	2,302	2,700	(15%)
Pagos anticipados	1,436	1,666	(14%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,245	6,983	(11%)
Impuestos por recuperar	142,288	162,156	(12%)
Total activo circulante	1,892,338	2,818,148	(33%)
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	17,455,300	16,749,797	4%
Inmuebles y equipo, neto	109,778	110,397	(1%)
Efectivo restringido	149,793	156,709	(4%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	27,966	30,477	(8%)
Depósitos en garantía	28,481	27,821	2%
Activos intangibles	3,774	3,469	9%
Activo por derecho de uso	118,368	124,133	(5%)
Instrumentos financieros derivados	-	52	(100%)
Inversiones en negocios conjuntos	249,405	231,789	8%
Total activo no circulante	18,142,865	17,434,644	4%
Total activo	\$ 20,035,203	\$ 20,252,792	(1%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 256,062	\$ 797,233	(68%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	275,196	285,361	(4%)
Pasivo por arrendamiento	22,570	19,455	16%
Instrumentos financieros derivados	459	-	100%
Impuestos a la utilidad	17,746	10,529	69%
Total pasivo circulante	572,033	1,112,578	(49%)
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,800,809	3,662,124	4%
Pasivo por arrendamiento no circulante	156,409	157,277	(1%)
Ingresos diferidos no circulante	46,742	47,674	(2%)
Instrumentos financieros derivados	9,050	29	31107%
Impuestos a la utilidad diferidos	2,401,055	2,224,176	8%
Beneficios a los empleados	7,825	7,137	10%
Total pasivo no circulante	6,421,890	6,098,417	5%
Total pasivo	\$ 6,993,923	\$ 7,210,995	(3%)
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	5,395,837	5,563,487	(3%)
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(3,190)	(2,834)	13%
Total participación controladora	11,241,211	11,409,217	(1%)
Participación no controladora	1,800,069	1,632,580	10%
Total capital contable	\$ 13,041,280	\$ 13,041,797	(0%)
Total pasivo y capital contable	\$ 20,035,203	\$ 20,252,792	(1%)



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

Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps. 1,726,749, representando un decremento de 34% o Ps. 900,888 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 diciembre de 2025 son Ps. 12,745 un decremento de 20% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024. Al cierre de diciembre de 2025, la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 1,967.

Pagos anticipados

Los pagos anticipados al cierre de diciembre 2025 son Ps. 1,436 un decremento de 14% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024, explicado principalmente por las amortizaciones de seguros pagados anticipadamente y disminución en anticipos a proveedores.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de diciembre de 2025 se tiene una cuenta por Ps. 6,245 de incentivos a arrendatarios por devengar, con una disminución de 11% 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.

Impuestos por recuperar

El saldo de la cuenta de impuestos por recuperar del IVA e ISR al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 142,288 resultando un decremento de 12% comparados con el saldo al cierre de diciembre 2024. Explicado principalmente por devoluciones de saldos a favor, acreditamientos y pagos de IVA

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de diciembre de 2025 tienen un valor de Ps. 17,455,300 presentando un incremento de 4% o Ps. 705,503 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.

Inmuebles y equipo, neto

Los inmuebles y equipo, netos al cierre diciembre de 2025 fueron de Ps. 109,778 un decremento de 1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024 los inmuebles y equipo incluyen el mobiliario, equipo de cómputo y de estacionamiento, y la disminución es explicada principalmente por la amortización de los mismos.

Inversiones en negocios conjuntos

El saldo de la cuenta de inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 249,405 resultando un incremento de 8% comparados con el saldo al cierre de diciembre 2024, explicado principalmente por la participación de resultados y los rendimientos recibidos de negocios conjuntos.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps. 572,033 con lo que tuvo un decremento de 49% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2024. Lo anterior explicado por el efecto de un decremento en Ps. 541,171 en deuda circulante originado principalmente, por el refinanciamiento de los créditos que tienen seis centros comerciales del portafolio con Banco Banorte, dicho refinanciamiento dará como resultado una estructura de amortización sin pagos a principal, reservándose ésta hasta el vencimiento de la vigencia del crédito; se obtuvo una reducción en la tasa de interés y se prorrogó la vigencia hasta el año 2030, incluyendo la opción de hasta tres extensiones adicionales, un decremento en Ps. 10,165 en cuentas por pagar e ingresos diferidos y un incremento en Ps. 3,115 en pasivo por arrendamiento. un



incremento en Ps. 7,217 en impuestos a la utilidad, un incremento en Ps. 459 en instrumentos financieros derivados.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps. 6,421,890 con lo que tuvo un incremento en Ps. 323,473 o 5% 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 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 13,041,280 en comparación con el capital total de Ps. 13,041,797 al 31 de diciembre de 2024, lo que representa un ligero decremento comparado con 2024, 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 31 de diciembre de			Var.	Doce meses terminados el 31 de diciembre de			Var.
	2025	2024			2025	2024		
				%				%
Ingresos por:								
Arrendamiento de inmuebles	417,402	395,377	6%		1,669,151	1,534,294	9%	
Venta de propiedades	-	29,469	(100%)		-	29,469	(100%)	
Servicios de administración	20,547	23,658	(13%)		82,720	82,211	1%	
Total Ingresos	437,949	448,504	(2%)		1,751,871	1,645,974	6%	
Gastos de operación	(150,444)	(138,764)	8%		(594,063)	(506,242)	17%	
Costo de ventas de propiedades de inversión	-	(28,700)	(100%)		-	(28,700)	(100%)	
Valuación de propiedades de inversión	194,300	535,698	(64%)		705,503	994,798	(29%)	
Otros ingresos (gastos), neto	2,281	3,978	(43%)		2,520	17,628	(86%)	
(Pérdida) utilidad de operación	484,086	820,716	(41%)		1,865,831	2,123,458	(12%)	
Ingresos financieros	24,269	165,474	(85%)		160,780	839,760	(81%)	
Gastos financieros	(136,037)	(180,567)	(25%)		(680,795)	(729,878)	(7%)	
	(111,768)	(15,093)	641%		(520,015)	109,882	(573%)	
Deterioro en inversión de asociadas								
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	11,686	1,416	725%		36,654	20,339	80%	
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	384,004	807,039	(52%)		1,382,470	2,253,679	(39%)	
Impuestos a la utilidad	(123,774)	(185,483)	(33%)		(341,338)	(544,144)	(37%)	
(Pérdida) utilidad neta del periodo	260,230	621,556	(58%)		1,041,132	1,709,535	(39%)	
Otras partidas del resultado integral								
Partidas que no se reclasificarán a resultados								
Remediación de pasivo laboral	(356)	(416)	(14%)		(356)	(416)	(14%)	
Resultado integral del periodo	259,874	621,140	(58%)		1,040,776	1,709,119	(39%)	
Resultado integral atribuible a:								
Participación controladora	200,109	560,523			831,994	1,528,126		
Participación no controladora	59,765	60,617			208,782	180,993		
	259,874	621,140			1,040,776	1,709,119		

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 31 de diciembre de 2025 contra al periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2024

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 437,949 representando un decremento comparado con 2024 de 2%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 fueron de Ps. 417,402 en comparación con los Ps. 395,377 del periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un incremento en 6%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Detalle de Ingresos por Arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	4T25	4T24
Sendero Escobedo	21,124	19,076
Sendero Las Torres	24,832	24,039
Sendero Periférico	17,785	17,212
Sendero Ixtapaluca	26,143	24,528
Sendero San Luis	28,697	27,207
Sendero Toluca	34,285	31,376
Sendero San Roque	2,436	2,150
Sendero Juárez	21,169	19,479
Sendero Apodaca	36,280	34,670
Sendero Chihuahua	19,388	18,096
Sendero Los Mochis	23,285	23,087
Sendero Tijuana	35,639	36,629
Sendero Sur	22,409	20,091
Sendero Obregón	15,874	15,058
Sendero Culiacán	21,028	21,300
Sendero Mexicali	25,498	23,519
Sendero Santa Catarina	22,496	19,636
Sendero Ensenada	19,034	18,224
Total	417,402	395,377

Durante el cuarto trimestre de 2024, se realizó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León generando un ingreso por Ps. 29,469.

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 20,547, 13% 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 31 de diciembre de 2025 fueron de Ps. 150,444 en comparación con los Ps. 167,464 del periodo de 3 meses terminado el 2024, lo cual representa un decremento en 10%, explicado principalmente por el incremento en gastos de personal y de oficina no recurrentes en 2025 y por el costo de ventas del terreno en 2024.

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 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 194,300 en comparación con los Ps. 535,698 del periodo de 3 meses terminado el 2024 representando un decremento en 64%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 resultó en un ingreso de Ps. 2,281 en comparación con el ingreso por Ps. 3,978 del periodo de tres meses terminado el 2024, explicado principalmente en 2025 por actualizaciones de impuestos y pago de penalizaciones.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. 111,768 por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025, en comparación con un gasto de Ps. 15,093 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 641% 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 31 de diciembre de 2025 fue una utilidad de Ps. 11,686 en comparación con la utilidad de Ps. 1,416 registrados al cierre del 4T24. 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 31 de diciembre de 2025 fueron de Ps. 123,774 en comparación con los Ps. 185,483 registrados por el periodo concluido el 2024, lo que representa un decremento de 33%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 259,874 en comparación con los Ps. 621,140 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento de 58%. 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 doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2025 contra el periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2024

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,751,871 representando un incremento comparado con el mismo periodo del 2024 de 6%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 fueron de Ps. 1,669,151 en comparación con los Ps. 1,534,294 del periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un incremento de 9%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

Detalle de Ingresos por arrendamiento		
(miles de pesos)		
Centro Comercial	2025	2024
Sendero Escobedo	83,188	73,517
Sendero Las Torres	102,072	97,864
Sendero Periférico	74,936	68,783
Sendero Ixtapaluca	105,085	99,323
Sendero San Luis	116,278	109,440
Sendero Toluca	134,922	124,400
Sendero San Roque	11,183	10,802
Sendero Juárez	83,599	76,998



Sendero Apodaca	144,561	130,153
Sendero Chihuahua	75,135	71,051
Sendero Los Mochis	92,548	90,855
Sendero Tijuana	145,624	142,202
Sendero Sur	86,259	76,582
Sendero Obregón	64,791	61,312
Sendero Culiacán	85,376	85,599
Sendero Mexicali	99,075	92,891
Sendero Santa Catarina	86,386	73,355
Sendero Ensenada	78,133	49,167
Total	1,669,151	1,534,294

Al 31 de diciembre de 2024, se realizó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León generando un ingreso por Ps. 29,469.

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 82,720, 1% 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 fueron de Ps. 594,063 en comparación con los Ps. 534,942 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un incremento de 11%, explicado principalmente por el incremento en gastos de personal, de oficina y honorarios no recurrentes en 2025 y por el costo de ventas del terreno en 2024.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 705,503 en comparación con los Ps. 994,798 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024 representando un decremento de 29%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 resultó en un ingreso de Ps. 2,520 en comparación con el ingreso por Ps. 17,628 del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre 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. 520,015 por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025, en comparación con un ingreso de Ps. 109,882 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento en 573% 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 doce meses concluido el 31 de diciembre de 2025 fue una utilidad de Ps. 36,654 en comparación con la utilidad de Ps. 20,339 registrados al cierre del 4T24. 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 31 de diciembre de 2025 fueron de Ps. 341,338 en comparación con los Ps. 544,144 registrados por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, lo que representa un decremento en 37%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 1,040,776 en comparación con los Ps. 1,709,119 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un decremento en 39%. 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Var. %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ 1,040,776	\$ 1,709,119	(39%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	31,696	29,562	7%
Deterioro de clientes	915	1,553	(41%)
Impuestos a la utilidad diferido	341,338	543,966	(37%)
Valor razonable de propiedades de inversión	(705,503)	(994,798)	(29%)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(36,654)	(20,339)	80%
Beneficios a empleados	536	1,521	(65%)
Valuación de instrumentos financieros	11,080	(45,368)	(124%)
Intereses a favor	(49,522)	(47,828)	4%
Intereses ganados por derivados	(68,109)	(172,341)	(60%)
Intereses y comisiones a cargo	444,144	533,159	(17%)
Subtotal	1,010,697	1,538,206	(34%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	2,255	7,941	(72%)
Otras cuentas por cobrar	398	(3)	(13367%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	3,251	9,721	(67%)
Partes relacionadas	518	-	100%
Pagos anticipados	230	(292)	(179%)
Impuestos por recuperar	19,868	17,870	11%
Depósitos en garantía	(660)	(1,963)	(66%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	(11,099)	16,811	(166%)
Impuestos a la utilidad	(157,090)	(150,395)	4%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	868,368	1,437,896	(40%)
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	(83,257)	(100%)
Intereses y rendimientos cobrados	49,522	47,828	4%
Utilidades recibidas de negocio conjunto	19,038	17,435	9%
Venta de Terreno	-	29,469	(100%)
Construcciones en proceso	-	(59,881)	(100%)
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(21,382)	(19,124)	12%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	47,178	(67,530)	(170%)
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	(5,955)	-	100%
Rendimientos pagados a participación no controladora	(35,338)	(31,570)	12%
Pago de préstamos bancarios	(193,599)	(136,935)	41%
Pago de certificados bursátiles	(207,566)	(181,493)	14%
Intereses y comisiones pagadas	(426,576)	(515,828)	(17%)
Pago de dividendos	(1,000,000)	(500,000)	100%
Arrendamientos	(1,791)	(2,868)	(38%)
Pagos de capital por arrendamientos	(19,086)	(17,554)	9%
Prima instrumentos financieros derivados	(1,548)	(1,568)	(1%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	68,109	172,341	(60%)
Efectivo restringido	6,916	(7,309)	(195%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(1,816,434)	(1,222,784)	49%
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(900,888)	147,582	(710%)
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	\$ 1,726,749	\$ 2,627,637	(34%)

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 31 de diciembre 2025 y al 31 de diciembre 2024.

Cifras en miles de pesos	4T25	4T24	%Var.	2025	2024	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	484,086	820,716	(41%)	1,865,831	2,123,458	(12%)
Revaluación de Propiedades	(194,300)	(535,698)	(64%)	(705,503)	(994,798)	(29%)
Depreciaciones y Amortizaciones	8,029	7,506	7%	31,696	29,742	7%
Otros ingresos y gastos ¹	(2,281)	(3,978)	(43%)	(2,520)	(17,628)	(86%)
F2715 Subanclas ²	9,354	9,388	(0%)	41,388	36,351	14%
Gastos no recurrentes y otros ³	21,003	3,933	434%	85,456	602	14102%
EBITDA Operativo	325,891	301,094	8%	1,316,347	1,176,958	12%
Margen de EBITDA	73%	70%	3 p.p	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 31 de diciembre 2025 y al 31 de diciembre 2024.

Cifras en miles de pesos	4T25	4T24	%Var.	2025	2024	%Var.
Ingresos Contables	417,402	395,377	6%	1,669,151	1,534,294	9%
F2715 Subanclas Contable ¹	9,614	9,515	1%	41,897	36,833	14%
Predial	(5,861)	(5,750)	(2%)	(23,442)	(21,938)	(7%)
Servicios de mantenimientos	(20,310)	(19,963)	(2%)	(90,847)	(85,387)	(6%)
NOI Contable	400,845	379,179	6%	1,596,759	1,463,802	9%
Arrendamiento del Terreno ²	(4,857)	(4,656)	(4%)	(18,958)	(18,108)	(5%)
Gasto de Administración ³	(12,704)	(12,199)	(4%)	(50,587)	(47,273)	(7%)
Ajuste Flujo vs Devengado ⁴	5,649	4,028	40%	4,122	11,748	(65%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios ⁵	392	1,596	(75%)	3,555	10,015	(65%)
Ajuste CXC e Incobrables	986	7,041	(86%)	1,494	11,794	(87%)
NOI Base Flujo de Efectivo	390,311	374,990	4%	1,536,384	1,431,978	7%

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 4T25 con una deuda total de Ps. 4,074,471 y un LTV de 12%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	4T25	4T24	Var. %
Deuda Total ¹	4,074,471	4,485,899	(9%)
Deuda Neta Total ¹	2,164,228	1,652,237	31%
Deuda Neta Proporcional ¹	1,492,640	943,066	58%
Loan to Value ²	12%	10%	2 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 70% 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 Actual ¹	Tasa Base	Margen	Participación de AV	Saldo Deuda Proporcional
AcostCB15 ²	feb-35	1,902,450	8%	-	100%	1,902,450
Sendero Chihuahua	dic-30	231,175	TIIE 28 días	2.00%	57%	131,539
Sendero Los Mochis	dic-30	279,265	TIIE 28 días	2.00%	57%	158,902
Sendero Tijuana	dic-30	313,873	TIIE 28 días	2.00%	76%	237,288
Sendero Sur	dic-30	361,697	TIIE 28 días	2.00%	76%	273,443
Sendero Obregón	dic-30	267,201	TIIE 28 días	2.00%	76%	202,004
Sendero Culiacán	dic-30	330,728	TIIE 28 días	2.00%	75%	249,038
Sendero Santa Catarina	may-32	378,055	TIIE 28 días	2.25%	40%	151,222
Total Deuda Corporativa		4,064,444				3,305,886

¹ Incluye Intereses provisionales al 31 de diciembre 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 cuarto trimestre 2025.

Fecha: Viernes 27 de Febrero de 2026

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

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.