San Pedro Garza García, Nuevo León a 5 de marzo de 2026

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

Estimados grupos de interés,

Les saludo esperando que ustedes y sus familias estén muy bien. En mi carácter de Director General de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "Acosta Verde"), y de acuerdo con lo establecido por el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, me permito rendir el informe correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025 y presentar la información financiera de la Sociedad de conformidad con el anexo "A" que se acompaña al presente informe, consistente en los estados financieros y sus notas de revelación, mismos incluyen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera que se adjunta, en términos de lo establecido por el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El 2025 fue un año que nos exigió disciplina en la ejecución de nuestra estrategia y un enfoque claro en lo que sí depende de nosotros: operar con excelencia, mejorar la experiencia de nuestros visitantes y fortalecer a la Compañía. Con ello, mantuvimos un desempeño sólido y en línea con los objetivos del año.

En el ámbito operativo, uno de los avances más relevantes fue la reestructura organizacional que impulsamos para operar con mayor eficiencia. Esta reconfiguración incluyó ajustes en la estructura operativa y directiva, orientados a optimizar recursos, reforzar la ejecución y fortalecer el enfoque estratégico de la Compañía. Estos movimientos forman parte de la evolución natural de la organización y se realizaron de manera ordenada, con el acompañamiento del Consejo de Administración y bajo una visión clara de continuidad estratégica. La estrategia, la disciplina financiera y los principios de gestión que han caracterizado a Acosta Verde se mantienen.

En 2025 también fortalecimos las iniciativas enfocadas en ofrecer una experiencia más cómoda y confiable para nuestros visitantes en los centros comerciales, principalmente mediante un entendimiento profundo de sus hábitos de consumo. De manera paralela, mantuvimos una relación cercana con nuestros socios comerciales, atendiendo oportunamente sus requerimientos y asegurando la continuidad operativa.

Desde una perspectiva financiera, mantuvimos una situación estable y una sólida posición de caja, lo que nos permitió operar con flexibilidad, preservar la disciplina financiera y ejecutar de manera ordenada nuestro plan de negocios.

En este sentido, los ingresos totales ascendieron a MXN 1,752 millones, lo que representó un incremento de 6% AsA. El NOI alcanzó MXN 1,536 millones (+7% AsA) y el EBITDA operativo se ubicó en MXN 1,316 millones (+12% AsA). Estos resultados reflejan, entre otros factores, la contribución

del primer año completo de operación de Plaza Sendero Ensenada, así como la efectividad de nuestra estrategia y la disciplina con la que la ejecutamos.

Adicionalmente, durante 2025 distribuimos dividendos por un monto total de MXN 1,000 millones, reflejando nuestro compromiso con generar valor para los accionistas mediante una asignación de capital disciplinada.

En 2025 continuamos avanzando en nuestra agenda ASG. En el ámbito ambiental, reforzamos prácticas orientadas a una operación más eficiente y responsable, destacando la instalación de paneles solares en distintos activos del portafolio.

En el eje social, dimos continuidad al fortalecimiento del talento interno mediante programas de desarrollo profesional y liderazgo, con énfasis en la promoción del talento femenino. En materia de gobernanza, fortalecimos nuestra cultura de integridad y transparencia a través de acciones de capacitación y sensibilización, y consolidamos prácticas para una mejor gestión de riesgos y protección de la información.

De cara a 2026 y al mediano plazo, nuestra prioridad será sostener el desempeño y profundizar la eficiencia, fortaleciendo capacidades internas, afinando las estrategias para generar mayor valor a partir de los activos existentes y manteniendo un análisis activo de alternativas que contribuyan a robustecer el portafolio. En este contexto, evaluaremos oportunidades selectivas de inversión y nuevas fuentes de ingreso, siempre bajo una estricta disciplina operativa y financiera.

En línea con lo anterior, reiteramos nuestro compromiso de seguir trabajando de manera consistente para cumplir los objetivos del negocio y atender las expectativas de nuestros inversionistas, con una visión de largo plazo y una ejecución responsable.

Agradezco profundamente a nuestros colaboradores por su compromiso y capacidad de ejecución en un año de cambios y retos. Estoy convencido de que continuaremos fortaleciendo a la Compañía y generando valor sostenible para inversionistas, clientes, colaboradores y las comunidades en las que operamos.

Carlos Ruiz Santos
Director General
Acosta Verde, S.A.B. de C.V.