ACOSTAVERDE

Resultados Consolidados Del Primer Trimestre

2026

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

www.grupoav.com

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 2026

San Pedro Garza García, México a 29 de Abril 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 primer trimestre de 2026 ("1T26").

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 1T26, Acosta Verde operó 18 centros comerciales con un total de 468,453 m² de Área Bruta Rentable (ABR). Los centros comerciales registraron una ocupación del 95.4%, lo que representa un incremento de 0.1 p.p. frente al 95.3% registrado al cierre del 1T25.

- Al 31 de marzo de 2026, la afluencia acumulada durante el trimestre fue de aproximadamente 23.1 millones de visitas, reflejando una disminución de 6% frente al mismo periodo de 2025.

- Durante el 1T26, se registraron aproximadamente 5.8 millones de vehículos en los estacionamientos de los centros comerciales, un incremento de 4% respecto a los 5.6 millones registrados en el 1T25.

- En el primer trimestre de 2026, la cobranza alcanzó una eficiencia del 100% respecto a la facturación trimestral.

- En el ámbito ASG, resaltamos los avances en materia ambiental, donde se inició la segunda etapa del programa de instalación de paneles solares fotovoltaicos en cinco Plazas Sendero, además de las cuatro plazas que ya se encuentran en fase de operación. Asimismo, avanzamos en temas clave para la Compañía, como la concientización sobre equidad de género, la “Política de Cero Tolerancia al Acoso Laboral” y el cumplimiento de las normativas NIIF S1 y S2 emitidas por el International Sustainability Standards Board (ISSB).

Financieros

- Durante el 1T26, los ingresos por arrendamiento ascendieron a Ps. 431,693, un crecimiento de 5% respecto al 1T25.

- En términos de rentabilidad, el EBITDA operativo alcanzó Ps. 339,540 en el trimestre, con un incremento de 13% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

- El NOI base flujo se ubicó en Ps. 389,738, 4% por encima de los Ps. 375,221 registrados en el 1T25, con un margen de NOI de 89%.

Comentarios del Director General

A nuestros inversionistas:

Es un gusto saludarles en este primer reporte trimestral del ejercicio 2026, este trimestre lo iniciamos con resultados favorables para la Compañía, registrando un sólido crecimiento en ingresos y EBITDA, gracias al firme compromiso de nuestros colaboradores que nos llevan al fortalecimiento de nuestras capacidades administrativas y comerciales que permiten un mayor acercamiento con nuestros clientes y tener un crecimiento en conjunto.

A continuación, les presento los resultados de los principales indicadores de la Compañía al cierre del primer trimestre 2026 de Acosta Verde y su comparativa contra 2025:

- El NOI alcanzó los MXN 390 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2025 de 4%.
- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 452 millones representando un incremento comparado con 2025 de 5%.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 340 millones, 13% de incremento versus el mismo periodo en 2025.
- La afluencia durante el 1T26 fue de 23 millones de visitantes, 6% menor comparado con 2025.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue 95.4%, 0.1 p.p. por encima del mismo periodo del 2025.

En materia de sostenibilidad, iniciamos con la segunda etapa del proyecto de instalación de paneles solares fotovoltaicos en cinco Plazas Sendero. Actualmente, cuatro plazas del portafolio cuentan con la instalación de paneles al 100% y en 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 CO_2e.

En materia social, publicamos de manera interna nuestra “Política de Cero Tolerancia al Acoso Laboral”, reafirmando nuestro compromiso con un entorno de trabajo seguro, respetuoso e incluyente. Durante marzo, en conmemoración del Día de la Mujer, se realizaron pláticas de sensibilización de género, cuidado de la salud y otras actividades orientadas a la creación de espacios seguros.

En eje de gobernanza, estamos avanzando en el desarrollo de nuestro Tercer Informe Anual Integrado, donde buscamos comunicar de manera transparente y estructurada nuestro desempeño, compromisos y evolución en materia de ASG. Asimismo, concluimos la actualización del ejercicio de materialidad, transitando de un enfoque de impacto a un Análisis de Doble Materialidad (ADM). Adicionalmente, se recopiló, analizó y estructuró información para atender los requerimientos de la taxonomía conforme a las normas NIIF S1 y S2 del International Sustainability Standards Board (ISSB).

En este año continuaremos trabajando en diversas estrategias orientadas a mejorar el desempeño de todas nuestras áreas y mantenemos la visión de crear valor para nuestros accionistas. Les sigo agradeciendo muchísimo la confianza en Acosta Verde.

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 dicho equipo 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 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 1T26 y 1T25:

Métricas Financieras[1] (Miles de pesos)	1T26	1T25	Var. %
NOI	389,738	375,221	4%
Margen NOI	89%	89%	-
EBITDA Operativo	339,540	300,564	13%
Margen EBITDA Operativo	73%	67%	6 p.p
Deuda Total	4,009,184	4,384,504	(9%)
LTV	11%	9%	2 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	1T26	1T25	Var. %
Ingresos Totales	451,703	432,201	5%
Gastos de Operación	(129,230)	(168,671)	(23%)
Utilidad (pérdida) de Operación	508,000	449,207	13%
Utilidad (pérdida) de Operación Antes de Valuación de Propiedades de Inversión	324,800	259,988	25%
Margen de Operación	72%	60%	12 p.p.
Utilidad (pérdida) Neta del Periodo	354,700	296,770	20%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	1T26	1T25	Var. %
Número de Propiedades en Operación [2]	18	18	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m² [3]	468,453	468,092	0%
Tasa de Ocupación Total (%) [4]	95.4%	95.3%	0.1 p.p.
Afluencia Total de Visitantes (millones) [4]	23.1	24.6	(6%)

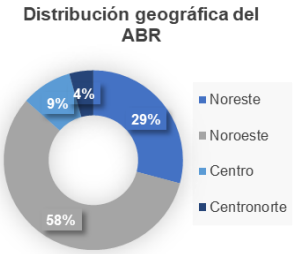
[1] Las métricas y ajustes que se muestran a continuación no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de los resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.
[2] Adicionalmente, AV administra tres centros comerciales para terceros
[3] Incluye el 100% del ABR de los centros comerciales.
[4] Considera el Portafolio Total

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 1T26, 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 95.4% al finalizar el trimestre.

Dentro del portafolio, hay 11,713 m^2 de ABR de las tiendas sub-ancla F2715, que comprenden ocho espacios comerciales adquiridos en 2017. Estas tiendas se encuentran dentro de cinco centros comerciales: Sendero Las Torres, Sendero Periférico, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis y Sendero Toluca.



1. SENDERO ESCOBEDO
Escobedo, N.L.
ABR: 15,477 m2
Ocupación: 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: 98%

6. SENDERO TOLUCA
Lerma, Edo. Méx.
ABR: 20,195 m2
Ocupación: 97%

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, BC.
ABR: 39,203 m2
Ocupación: 100%

13. SENDERO SUR
Saltillo, Coahuila
ABR: 36,952 m2
Ocupación: 98%

14. SENDERO OBREGÓN
Cajeme, Son.
ABR: 30,637 m2
Ocupación: 91%

15. SENDERO CULIACÁN
Culiacán, Sin.
ABR: 38,089 m2
Ocupación: 89%

16. SENDERO MEXICALI
Mexicali, BC.
ABR: 32,737 m2
Ocupación: 98%

17. SENDERO SANTA CATARINA
Santa Catarina N.L.
ABR: 35,104 m2
Ocupación: 85%

18. SENDERO ENSENADA
Ensenada, BC.
ABR: 25,678 m2
Ocupación: 97%

Propiedades del Portafolio en Operación

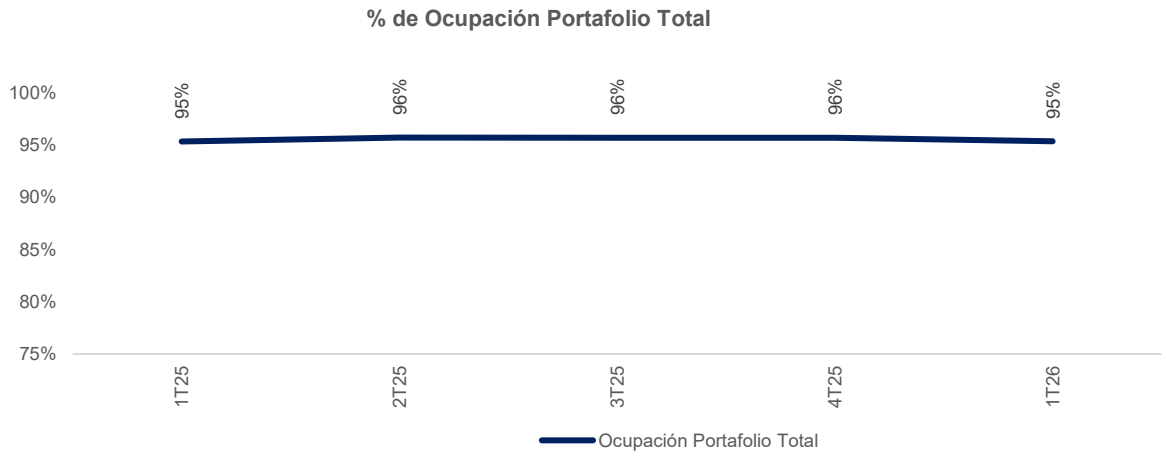
El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 18 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 468,453 m^2, con una ocupación total de 95.4% del ABR al cierre del 1T26. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 23.1 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 31 de marzo de 2026.

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	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Toluca	Community Center	Lerma, Edo. Mex.	2006	20,195	97%	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	100%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Sur	Community Center	Saltillo, Coah.	2017	36,952	98%	Merco, Cinépolis
Sendero Obregón	Community Center	Cajeme, Son.	2017	30,637	91%	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	85%	Merco, Cinépolis
Sendero Ensenada	Community Center	Ensenada, BC	2024	25,678	97%	Casa Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				**468,453**	**95.4%**	

Ocupación

Al cierre del 1T26, la tasa de ocupación del portafolio total fue 95.4%, en comparación con 95.3% en 1T25.



[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.)	**1T26**	**1T25**	**Var. %**
Renta Base	354,158	336,859	5%
Renta Variable	38,072	38,576	(1%)
Áreas comunes	41,748	39,824	5%
Derechos de Arrendamiento	3,225	5,490	(41%)
Ingreso Total	**437,203**	**420,749**	**4%**

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 1T26 y 1T25:

	Ingresos Totales [6]			**NOI** [6]		
(En miles de pesos)	**1T26**	**1T25**	**Var. %**	**1T26**	**1T25**	**Var. %**
Sendero Escobedo	20,792	19,234	8%	18,851	17,420	8%
Sendero Las Torres	28,818	27,806	4%	27,049	26,145	3%
Sendero Periférico	20,436	20,462	(0%)	19,520	19,541	(0%)
Sendero Ixtapaluca	27,742	26,950	3%	25,931	25,175	3%
Sendero San Luis	29,369	27,324	7%	27,344	25,463	7%
Sendero Toluca	34,754	33,287	4%	32,248	30,754	5%
Sendero San Roque	2,572	2,120	21%	1,673	1,277	31%
Sendero Apodaca	36,415	35,942	1%	29,066	28,535	2%
Sendero Juárez	19,613	18,903	4%	17,409	16,880	3%
F2715 Subanclas	13,016	12,439	5%	12,815	11,945	7%
Sendero Chihuahua	19,426	17,962	8%	16,485	15,053	10%
Sendero Los Mochis	23,166	22,645	2%	20,530	20,177	2%
Sendero Tijuana	34,755	35,828	(3%)	32,006	33,417	(4%)
Sendero Sur	23,877	21,280	12%	21,699	18,842	15%
Sendero Obregón	15,354	16,378	(6%)	12,742	14,090	(10%)
Sendero Culiacán	19,617	20,160	(3%)	15,702	16,608	(5%)
Sendero Mexicali	25,502	22,967	11%	22,237	20,043	11%
Sendero Santa Catarina	22,293	20,208	10%	19,233	17,085	13%
Sendero Ensenada	19,683	18,853	4%	17,199	16,772	3%
Portafolio Total en Operación	**437,203**	**420,749**	**4%**	**389,738**	**375,221**	**4%**
Margen NOI Total				89%	89%	-

[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 F2715 50%.

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 comercializado 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 1T26, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,953 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 461 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.

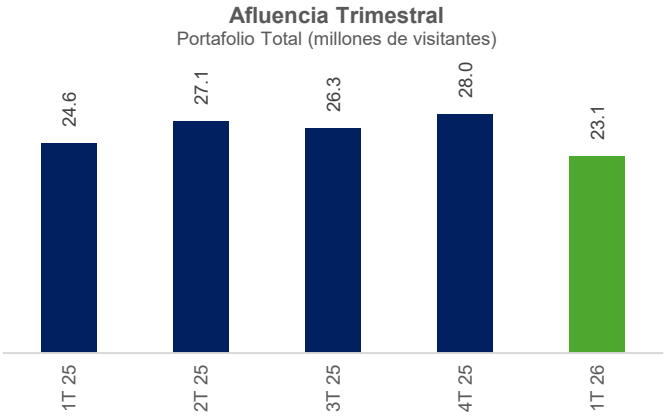
Distribución de Renta Base por Giro Comercial	% Renta Base	% ABR
Alimentos y bebidas	18%	11%
Ropa y calzado	16%	12%
Entretenimiento	16%	21%
Especializados	9%	7%
Departamental	9%	18%
Telefonía	5%	2%
Accesorios	4%	2%
Autoservicio	4%	12%
Bancos	3%	2%
Mueblería	2%	3%
Servicios Financieros	1%	1%
Otros	12%	9%

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

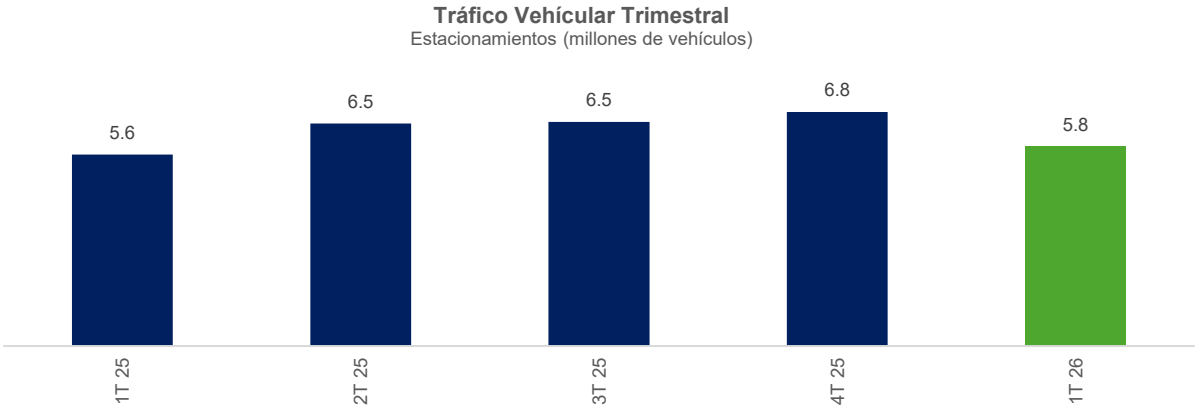
Distribución por ABR			
Top 10 Arrendatarios	Número de contratos	ABR (m^2)	% del ABR total
cinépolis	17	71,584	16%
Casa Ley	6	39,417	9%
Coppel	17	26,362	6%
Del Sol / Woolworth	10	19,286	4%
Suburbia	3	19,029	4%
merco	2	11,408	3%
Cuidado con el Perro	9	10,232	2%
Promoda	5	8,589	2%
Ultra Gym Fitness	6	7,216	2%
Circus Park	8	6,372	1%
Total	**83**	**219,494**	**49%**

Afluencia de visitantes

Durante el 1T26, el portafolio total registró un total de 23.1 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 6% inferior respecto a la del mismo trimestre del 2025.



La afluencia total de vehículos de estacionamiento al cierre de 1T26 fue de 5.8 millones de vehículos, con 4% de incremento respecto al 1T25 cuando se registraron 5.6 millones de vehículos (solo considera los centros comerciales de portafolio que cuentan con cobro de estacionamiento).



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 1T26, se llevó a cabo la renovación de 8,437 m² de ABR dentro del portafolio, lo que equivale a un total de 75 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 1T26 fue de 7.8%, tomando como base para la comparación 9,898 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 31 de marzo de 2026. 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	8	731	0%	236,285	0%
2026	384	61,636	14%	20,782,981	17%
2027	661	80,174	18%	31,712,894	26%
2028	619	76,903	17%	29,458,224	24%
2029 y posterior	281	226,698	51%	38,690,093	32%

(*) 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 primer trimestre del año, se inició con la segunda etapa del proyecto de instalación de paneles solares fotovoltaicos en cinco plazas comerciales (Sendero Santa Catarina, Sendero Escobedo, Sendero Ixtapaluca, Sendero San Luis y Sendero Toluca), destacando que las cuatro plazas de la primera etapa (Sendero Sur, Sendero Chihuahua, Sendero Obregón y Sendero Culiacán), ya se encuentran en etapa de operación, con generación de energía y monitoreo continuo. Su implementación 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.

Social

- Reafirmando nuestro compromiso con un entorno de trabajo seguro, respetuoso e incluyente, publicamos de manera interna nuestra “Política de Cero Tolerancia al Acoso Laboral”.

- Durante marzo, en conmemoración del Día de la Mujer, se llevaron a cabo pláticas de sensibilización de género, cuidado de la salud y otras actividades orientadas a promover espacios seguros y de bienestar.

Gobernanza

- Se concluyó 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.

- Hemos avanzado en la elaboración del Tercer Informe Anual Integrado, el cual busca comunicar de manera clara, estructurada y transparente el desempeño de la organización, así como sus compromisos y evolución en temas ASG.

- Durante el trimestre, se recopiló, analizó y estructuró información para atender los requerimientos de la taxonomía conforme a las normas NIIF S1 y S2 del International Sustainability Standards Board (ISSB). Esto contribuye a fortalecer la calidad y comparabilidad de la información divulgada, alineando a la

Compañía con las mejores prácticas internacionales en materia de reporteo de sostenibilidad y riesgos relacionados con el clima. Nuestro informe en cumplimiento de la NIIF S1 y S2 ya ha sido entregado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y Bolsa Mexicana de Valores (BMV) a la fecha de publicación de este reporte trimestral.

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 marzo de 2026 y al 31 de diciembre 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,855,217	$ 1,726,749	7%
Cuentas por cobrar	12,817	12,745	1%
Partes relacionadas	2,291	573	300%
Otras cuentas por cobrar	3,267	2,302	42%
Pagos anticipados	25,352	1,436	1665%
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,390	6,245	2%
Impuestos por recuperar	170,365	142,288	20%
Instrumentos financieros derivados	35	-	100%
Total activo circulante	**2,075,734**	**1,892,338**	**10%**
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	17,638,500	17,455,300	1%
Inmuebles y equipo, neto	107,864	109,778	(2%)
Efectivo restringido	104,899	149,793	(30%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	28,757	27,966	3%
Depósitos en garantía	28,457	28,481	(0%)
Activos intangibles	7,170	3,774	90%
Activo por derecho de uso	117,412	118,368	(1%)
Inversiones en negocios conjuntos	249,575	249,405	0%
Total activo no circulante	**18,282,634**	**18,142,865**	**1%**
Total activo	**$ 20,358,368**	**$ 20,035,203**	**2%**
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	$ 264,198	$ 256,062	3%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	266,943	275,196	(3%)
Pasivo por arrendamiento	22,017	22,570	(2%)
Instrumentos financieros derivados	8,387	459	1727%
Impuestos a la utilidad	43,703	17,746	146%
Total pasivo circulante	**605,248**	**572,033**	**6%**
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,727,427	3,800,809	(2%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	157,703	156,409	1%
Ingresos diferidos no circulante	44,293	46,742	(5%)
Instrumentos financieros derivados	-	9,050	(100%)
Impuestos a la utilidad diferidos	2,451,271	2,401,055	2%
Beneficios a los empleados	7,825	7,825	0%
Total pasivo no circulante	**6,388,519**	**6,421,890**	**(1%)**
Total pasivo	**$ 6,993,767**	**$ 6,993,923**	**(0%)**
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	5,690,462	5,395,837	5%
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(3,190)	(3,190)	0%
Total participación controladora	11,535,836	11,241,211	3%
Participación no controladora	1,828,765	1,800,069	2%
Total capital contable	**$ 13,364,601**	**$ 13,041,280**	**2%**
Total pasivo y capital contable	**$ 20,358,368**	**$ 20,035,203**	**2%**

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

Efectivo

El efectivo al 31 de marzo de 2026 ascendió a Ps. 1,855,217, representando un incremento de 7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de marzo de 2026 son Ps. 12,817 un incremento en 1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. Al cierre de marzo de 2026 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 2,369.

Pagos anticipados

Los pagos anticipados al cierre de marzo 2026 son Ps. 25,352 un incremento de 1,665% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025, explicado principalmente por el pago de predial correspondiente al ejercicio 2026.

Incentivos a arrendatarios por devengar (circulante)

Al cierre de marzo de 2026 se tiene una cuenta por Ps. 6,390 de incentivos a arrendatarios por devengar, con un aumento de 2% respecto al cierre de diciembre de 2025. 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 marzo de 2026 fue de Ps. 170,365 resultando un incremento de 20% comparados con el saldo al cierre de diciembre 2025. Explicado principalmente los anticipos de ISR.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de marzo de 2026 tienen un valor de Ps. 17,638,500 presentando un incremento en 1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. 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 de marzo de 2026 fueron de Ps. 107,864 un decremento de 2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. 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 marzo de 2026 fue de Ps. 249,575 resultando un incremento de 0.1% comparados con el saldo al cierre de diciembre 2025, explicado principalmente por la participación de resultados y los rendimientos recibidos de negocios conjuntos.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de marzo de 2026 fue de Ps. 605,248 con lo que tuvo un incremento de 6% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2025. Lo anterior explicado por el efecto de un incremento en Ps. 25,957 en impuestos a la utilidad, un incremento en Ps. 8,136 en deuda circulante, un incremento en Ps. 7,928 en instrumentos financieros derivados, un decremento en Ps. 8,253 en cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento en Ps. 553 en pasivo por arrendamiento.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 31 de marzo de 2026 fue de Ps. 6,388,519 con lo que tuvo un decremento de 1% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2025, 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 marzo de 2026 fue de Ps. 13,364,601 en comparación con el capital total de Ps. 13,041,280 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un incremento de 2%, explicado por el incremento en las utilidades del periodo.

Estado Consolidado de Resultados Integrales

Los Estados Financieros consolidados de resultados integrales contienen los siguientes rubros, principalmente:

Ingresos. La fuente principal de los ingresos de Acosta Verde son los ingresos por arrendamiento que provienen de las rentas que los arrendatarios pagan por el uso de Locales Comerciales. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen sobre una base de línea recta sobre el plazo del arrendamiento.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con ingresos por servicios de administración de proyectos, que consisten en ingresos obtenidos derivado de la actividad de administración de Centros Comerciales, e incluyen una: (I) comisión por desarrollo, (II) comisión por arrendamiento (consiste en una comisión pagada por generar y cerrar la primera generación de arrendamientos en un centro comercial), (III) comisión por renovación de arrendamientos (en proyectos construidos antes del 2010, consiste en una comisión pagada por arrendatarios por programas de mejora y renovaciones), (IV) comisión por administración, y (V) comisión por gestión de activos (consiste en una comisión pagada por un condominio por los servicios de seguridad, mantenimiento de áreas comunes, limpieza entre otros).

Los ingresos por administración son reconocidos en los estados financieros a las tasas pactadas para la prestación del servicio respectivo. De esta forma, (I) la comisión por desarrollo, se reconoce a la tasa de 8% del valor de la tierra y la construcción, (II) la comisión por arrendamiento y la comisión por renovación de arrendamiento, se reconocen a la tasa de 5% del valor total del contrato de arrendamiento respectivo, (III) la comisión por administración, se reconoce al 3% del flujo operativo que derive del centro comercial respectivo, y (IV) la comisión por gestión de activo se reconoce al monto fijo pactado con cada inmueble.

Gastos de operación. El gasto de operación se integra por honorarios, asesorías y servicios administrativos, arrendamientos, depreciación y amortización, proyectos de construcción, gastos de mantenimiento, devolución de arrendamientos, impuestos y derechos, multas y recargos, gastos de oficina, entre otros gastos generales.

Valuación de propiedades de inversión. La valuación de propiedades de inversión se compone del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión (i.e. los Locales Comerciales y derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de inmuebles).

Otros ingresos/gastos. La partida de otros ingresos/gastos, incluye ingresos por reembolsos de gastos, depuración de saldos, venta de activos, condonación de adeudos, penalizaciones e ingresos por venta de activo. Los otros gastos incluyen condonaciones por cuentas por cobrar, depuración de impuestos, recuperación de aires acondicionados, penalidades y otros gastos.

Ingresos/gastos financieros. Los ingresos y costos financieros se componen de gastos por intereses e ingresos por intereses, intereses pagados, costo por pago anticipado de deuda, ingresos por rendimientos, instrumentos financieros, comisiones bancarias, pérdida y utilidad cambiaria.

Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas. La participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas consiste en los importes que la Compañía invirtió en acciones o participaciones de compañías o fideicomisos asociados. Se consideran asociadas todas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene influencia significativa pero no control, por lo que para clasificar como asociada la Compañía debe poseer entre el 20% y el 50% de los derechos de voto en la asociada respectiva.

Impuestos a la utilidad. El impuesto a la utilidad se compone de tanto el impuesto causado sobre la base gravable por el año respectivo, así como el impuesto diferido.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales
Por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 31 de marzo de		Var.
	2026	2025	%
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	431,693	411,264	5%
Servicios de administración	20,010	20,937	(4%)
Total Ingresos	**451,703**	**432,201**	**5%**
Gastos de operación	(129,230)	(168,671)	(23%)
Valuación de propiedades de inversión	183,200	189,219	(3%)
Otros ingresos (gastos), neto	2,327	(3,542)	(166%)
(Pérdida) utilidad de operación	**508,000**	**449,207**	**13%**
Ingresos financieros	87,981	77,699	13%
Gastos financieros	(154,323)	(160,038)	(4%)
	(66,342)	**(82,339)**	(19%)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	6,960	10,891	(36%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	**448,618**	**377,759**	**19%**
Impuestos a la utilidad	(93,918)	(80,989)	16%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	**354,700**	**296,770**	**20%**
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Resultado integral del periodo	**354,700**	**296,770**	**20%**
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	294,625	247,447	
Participación no controladora	60,075	49,323	
	354,700	296,770	

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 marzo de 2026 contra el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2025

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 451,703 representando un incremento comparado con 2025 de 5%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 fueron de Ps. 431,693 en comparación con los Ps. 411,264 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2025, lo cual representa un incremento en 5%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2026 y 2025:

Detalle de Ingresos por arrendamiento
(miles de pesos)

Centro Comercial	1T26	1T25
Sendero Escobedo	20,925	19,386
Sendero Las Torres	27,413	26,368
Sendero Periférico	20,871	20,509
Sendero Ixtapaluca	28,299	26,067
Sendero San Luis	29,125	28,109
Sendero Toluca	35,458	33,426
Sendero San Roque	2,614	2,092
Sendero Juárez	21,851	20,392
Sendero Apodaca	36,796	35,827
Sendero Chihuahua	19,873	18,187
Sendero Los Mochis	23,548	23,025
Sendero Tijuana	35,185	36,528
Sendero Sur	23,822	21,617
Sendero Obregón	16,302	16,331
Sendero Culiacán	21,328	21,564
Sendero Mexicali	26,170	22,887
Sendero Santa Catarina	22,601	19,920
Sendero Ensenada	19,512	19,029
Total	**431,693**	**411,264**

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 20,010, 4% menores al mismo periodo en 2025.

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 marzo de 2026 fueron de Ps. 129,230 en comparación con los Ps. 168,671 del periodo de 3 meses terminado el 2025, lo cual representa un decremento en 23%, explicado principalmente por la disminución en gastos de personal y de oficina.

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 marzo de 2026 fue de Ps. 183,200 en comparación con los Ps. 189,219 del periodo de 3 meses terminado el 2025 representando un decremento en 3%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 resultó en un ingreso de Ps. 2,327 en comparación con el gasto por Ps. 3,542 del periodo de tres meses terminado el 2025, explicado principalmente en 2026 por penalizaciones, depuraciones de saldos y ajustes de impuestos.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos fueron de Ps. 66,342 por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, en comparación con un gasto de Ps. 82,339 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 19% y es explicado principalmente por el resultado cambiario del trimestre, utilidad por inversión de bonos y valuaciones de instrumentos financieros.

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 marzo de 2026 fue una utilidad de Ps. 6,960 en comparación con la utilidad de Ps. 10,891 registrados al cierre del 1T25. 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 marzo de 2026 fueron de Ps. 93,918 en comparación con los Ps. 80,989 registrados por el periodo concluido el 2025, lo que representa un incremento en 16%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026 fue de Ps. 354,700 en comparación con los Ps. 296,770 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 20%. 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 los periodos terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo de 2026	2025	Var. %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	$ 354,700	$ 296,770	20%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7,964	7,507	6%
Deterioro de clientes	407	481	(15%)
Impuestos a la utilidad diferido	93,918	80,989	16%
Valor razonable de propiedades de inversión	(183,200)	(189,219)	(3%)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(6,960)	(10,891)	(36%)
Beneficios a empleados	-	(317)	(100%)
Valuación de instrumentos financieros	(1,156)	6,934	(117%)
Intereses a favor	(9,349)	(14,600)	(36%)
Intereses ganados por derivados	(8,205)	(22,607)	(64%)
Intereses y comisiones a cargo	92,950	119,998	(23%)
Subtotal	**341,070**	**275,045**	24%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	(479)	1,423	(134%)
Otras cuentas por cobrar	(965)	(702)	37%
Incentivos a arrendatarios por devengar	(936)	1,251	(175%)
Partes relacionadas	(1,718)	-	100%
Pagos anticipados	(23,917)	(20,449)	17%
Impuestos por recuperar	(2,264)	8,921	(125%)
Depósitos en garantía	24	8	200%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	(10,702)	(17,170)	(38%)
Impuestos a la utilidad	(43,559)	(48,181)	(10%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	**256,554**	**200,146**	**28%**
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	216	(100%)
Intereses y rendimientos cobrados	9,349	14,600	(36%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	6,789	6,028	13%
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(7,090)	(17,704)	(60%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**9,048**	**3,140**	**188%**
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	-	(8,504)	(100%)
Rendimientos pagados a participación no controladora	(31,379)	(5,034)	523%
Pago de préstamos bancarios	(5,726)	(49,532)	(88%)
Pago de certificados bursátiles	(58,478)	(51,208)	14%
Intereses y comisiones pagadas	(89,210)	(115,918)	(23%)
Arrendamientos	(839)	224	(475%)
Pagos de capital por arrendamientos	(4,601)	(5,674)	(19%)
Prima instrumentos financieros derivados	-	(1,548)	(100%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	8,205	22,607	(64%)
Efectivo restringido	44,894	(12,035)	(473%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	**(137,134)**	**(226,622)**	**(39%)**
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	128,468	(23,336)	(651%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,726,749	2,627,637	(34%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$ 1,855,217**	**$ 2,604,301**	**(29%)**

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 marzo 2026 y al 31 de marzo 2025.

Cifras en miles de pesos	1T26	1T25	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	508,000	449,207	13%
Revaluación de Propiedades	(183,200)	(189,219)	(3%)
Depreciaciones y Amortizaciones	7,964	7,507	6%
Otros ingresos y gastos [1]	(2,327)	3,542	(166%)
F2715 Subanclas [2]	13,265	12,530	6%
Gastos no recurrentes y otros [3]	(4,162)	16,998	(124%)
EBITDA Operativo	**339,540**	**300,564**	13%
Margen de EBITDA	**73%**	**67%**	6 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 marzo 2026 y al 31 de marzo 2025.

Cifras en miles de pesos	1T26	1T25	%Var.
Ingresos Contables	431,693	411,264	5%
F2715 Subanclas Contable [1]	13,368	12,634	6%
Predial	(6,190)	(5,890)	(5%)
Servicios de mantenimientos	(25,031)	(23,499)	(7%)
NOI Contable	**413,840**	**394,508**	**5%**
Arrendamiento del Terreno [2]	(4,857)	(4,656)	(4%)
Gasto de Administración [3]	(12,882)	(12,415)	(4%)
Ajuste Flujo vs Devengado [4]	(3,841)	259	(1584%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios [5]	(900)	1,332	(168%)
Ajuste CXC e Incobrables	(1,622)	(3,807)	57%
NOI Base Flujo de Efectivo	**389,738**	**375,221**	**4%**

[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 intercompañia, 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 Deuda[7]

Acosta Verde cerró el 1T26 con una deuda total de Ps. 4,009,184 y un LTV de 11%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	1T26	1T25	Var. %
Deuda Total [1]	4,009,184	4,384,504	(9%)
Deuda Neta Total [1]	2,016,724	1,551,374	30%
Deuda Neta Proporcional [1]	1,337,681	856,789	56%
Loan to Value [2]	11%	9%	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 68% 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	1,843,764	8%	-	100%	1,843,764
Sendero Chihuahua	dic-30	231,029	TIIE 28 días	2.00%	57%	131,455
Sendero Los Mochis	dic-30	279,087	TIIE 28 días	2.00%	57%	158,801
Sendero Tijuana	dic-30	313,674	TIIE 28 días	2.00%	76%	237,138
Sendero Sur	dic-30	361,467	TIIE 28 días	2.00%	76%	273,269
Sendero Obregón	dic-30	267,032	TIIE 28 días	2.00%	76%	201,876
Sendero Culiacán	dic-30	330,518	TIIE 28 días	2.00%	75%	248,880
Sendero Santa Catarina	may-32	372,067	TIIE 28 días	2.25%	40%	148,827
Total Deuda Corporativa		**3,998,637**				**3,244,009**

[1] *Incluye Intereses provisionales* al 31 de marzo de 2026.
[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 primer trimestre 2026.
Fecha: Lunes 04 de Mayo de 2026
Hora: 11:30 am 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 la 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 GAV.*

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.