ACOSTAVERDE

Resultados Consolidados Del Segundo Trimestre

2026

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

www.grupoav.com

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2026

San Pedro Garza García, México a 31 de Julio 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 segundo trimestre de 2026 ("2T26").

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 2T26, Acosta Verde operó 18 centros comerciales con un total de 468,953 m² de Área Bruta Rentable (ABR). Los centros comerciales registraron una ocupación del 95.3%, lo que representa un decremento de 0.4 p.p. frente al 95.7% registrado al cierre del 2T25.

- Al 30 de junio de 2026, la afluencia acumulada durante el trimestre fue de aproximadamente 26.3 millones de visitas. En los primeros seis meses transcurridos del año, la afluencia total de portafolio disminuyó un 5% en comparación con el mismo periodo de 2025.

- Durante el 2T26, se registraron aproximadamente 6.6 millones de vehículos en los estacionamientos de los centros comerciales, un incremento de 1% respecto al 2T25. En cifras acumuladas, la afluencia de vehículos fue de 12.4 millones, 3% superior mismo periodo de 2025.

- En el 2T26, la cobranza alcanzó una eficiencia del 100% respecto a la facturación trimestral. En el acumulado de los primeros seis meses de 2026, la eficiencia en la cobranza se mantuvo en 100%.

- En el ámbito ASG, destacamos los avances en materia ambiental, con la fase final de la segunda etapa del proyecto de instalación de paneles solares en cinco Plazas Sendero y el inicio de una tercera etapa en dos plazas adicionales. Esto contribuirá a incrementar el uso de energía renovable en nuestro portafolio y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a nuestras operaciones. Asimismo, fortalecimos nuestra gobernanza mediante acciones orientadas a la integridad, el cumplimiento y la adopción responsable de nuevas tecnologías, entre las que destacan la realización de la primera Semana de la IA y la difusión de nuestra Política de IA.

Financieros

- Los ingresos por arrendamiento durante el 2T26 ascendieron a Ps. 436,887, reflejando un crecimiento del 5% en comparación con el 2T25. En el acumulado, los ingresos sumaron Ps. 868,580, logrando un crecimiento contra el mismo periodo en 2025 de 5%.

- En rentabilidad, el EBITDA operativo alcanzó Ps. 373,668 en el 2T26, con un incremento de 10% en comparación con el mismo periodo de 2025. En el acumulado, el EBITDA operativo alcanzó Ps. 713,209, con un incremento de 11% y un incremento de 5 p.p. en margen.

- Durante el 2T26, el NOI base flujo aumentó 4%, alcanzando un total de Ps. 394,537, en comparación con los Ps. 380,198 registrados en el mismo periodo de 2025. En el acumulado, el NOI base flujo alcanzó los Ps. 784,275, equivalente a un crecimiento de 4% año contra año. En ambos periodos se mantuvo un margen de 89%.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Me complace saludarlos y darles la bienvenida a la presentación de los resultados del segundo trimestre de 2026. Durante este trimestre, realizamos actividades y eventos con el objetivo de incrementar la afluencia en nuestras Plazas, festejamos a los niños en su día con nuestro evento SendeKids que consiste en shows musicales con personajes infantiles, kits de bienvenida y rifas de consolas de videojuegos. Para disfrutar al máximo la fiebre mundialista que se vive en nuestro país, se realizaron dinámicas interactivas y activaciones en las que se podría ganar pases dobles para partidos oficiales entre otros artículos promocionales.

A continuación, les presento los resultados de los principales indicadores de la Compañía al cierre del 2T 2026 de Acosta Verde y su comparativa contra 2025:

- El NOI alcanzó los MXN 395 millones, un incremento de 4% comparado con 2025. El acumulado de 6M26 es de MXN 784 millones representando un incremento de 4% comparado con 2025.
- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 457 millones representando un incremento comparado con 2025 de 5%. El acumulado de 6M26 es de MXN 909 millones representando un incremento de 5% comparado con 2025.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 374 millones, 10% de incremento versus 2T25. El acumulado de 6M26 es de MXN 713 millones representando un incremento de 11% comparado con 2025.
- La afluencia durante el 2T26 fue de 26.3 millones de visitantes, 3% menor comparado con 2025. El acumulado de 6M26 es de 49.4 millones representando un decremento de 5% comparado con 2025.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue 95.3%, 0.4 p.p. por debajo del mismo periodo del 2025.

En materia de sostenibilidad, avanzamos en la transición energética de nuestros activos con la fase final de la segunda etapa del proyecto de paneles solares fotovoltaicos en cinco Plazas Sendero y el inicio de una tercera etapa en dos plazas adicionales. Esta iniciativa fortalecerá la eficiencia operativa de nuestros activos y contribuirá a la reducción de emisiones de CO_2e mediante el uso de energía renovable.

En materia social, impulsamos el desarrollo y bienestar de nuestras colaboradoras mediante la evaluación de iniciativas de capacitación enfocadas en capacidades críticas y liderazgo. Asimismo, aplicamos la encuesta NOM-035-STPS para identificar oportunidades de mejora en el entorno laboral y fortalecer una cultura organizacional segura, inclusiva y orientada al bienestar.

En eje de gobernanza, publicamos nuestro Tercer Informe Anual Integrado, una herramienta clave para comunicar de forma transparente y estructurada nuestro desempeño, así como los avances y compromisos que impulsan nuestra estrategia ASG. Asimismo, impulsamos la adopción responsable de nuevas tecnologías mediante la realización de la Semana de la IA y la difusión de nuestra Política de IA.

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.

Se realizó la transacción para adquirir la participación restante dentro de 6 de nuestros centros comerciales, la cual esta sujeta a la aprobación de la CNA.

A la fecha de emisión de este reporte, ya fue aprobado el pago de MXN 300 millones de dividendos pagadero durante el mes de agosto.

Reitero mi agradecimiento por su confianza

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 2T26 y 2T25, 6M26 y 6M25:

Métricas Financieras [1] (Miles de pesos)	2T26	2T25	Var. %	6M26	6M25	Var. %
NOI	394,537	380,198	4%	784,275	755,419	4%
Margen NOI	89%	89%	-	89%	89%	-
EBITDA Operativo	373,668	340,694	10%	713,209	641,258	11%
Margen EBITDA Operativo	80%	76%	4 p.p.	77%	72%	5 p.p.
Deuda Financiera	3,950,475	4,279,789	(8%)	3,950,475	4,279,789	(8%)
LTV	14%	11%	3 p.p.	14%	11%	3 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	2T26	2T25	Var. %	6M26	6M25	Var. %
Ingresos totales	457,291	436,591	5%	908,994	868,792	5%
Gastos de operación	(96,302)	(117,841)	(18%)	(225,532)	(286,513)	(21%)
Utilidad (pérdida) de operación	556,216	495,461	12%	1,064,218	944,668	13%
Utilidad (pérdida) de operación antes de valuación de propiedades de inversión	363,216	319,261	14%	688,018	579,249	19%
Margen de Operación	79%	73%	6 p.p.	76%	67%	9 p.p.
Utilidad (pérdida) neta del periodo	313,179	234,334	34%	667,879	531,105	26%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2T26	2T25	Var. %	6M26	6M25	Var. %
Número de Propiedades en Operación [2]	18	18	0%	18	18	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m² [3]	468,953	468,104	0%	468,953	468,104	0%
Tasa de Ocupación Total (%) [4]	95.3%	95.7%	(0.4) p.p.	95.3%	95.7%	(0.4) p.p.
Afluencia Total de Visitantes (millones) [4]	26.3	27.1	(3%)	49.4	51.7	(5%)

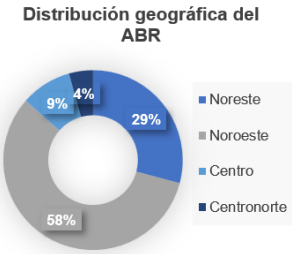
[1] Las métricas y ajustes que se muestran a continuación no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de los resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.
[2] Adicionalmente, AV administra tres centros comerciales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

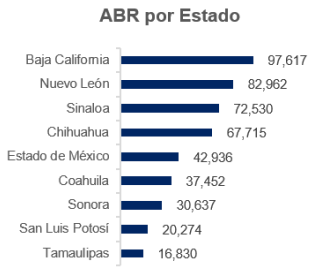
Portafolio en Operación

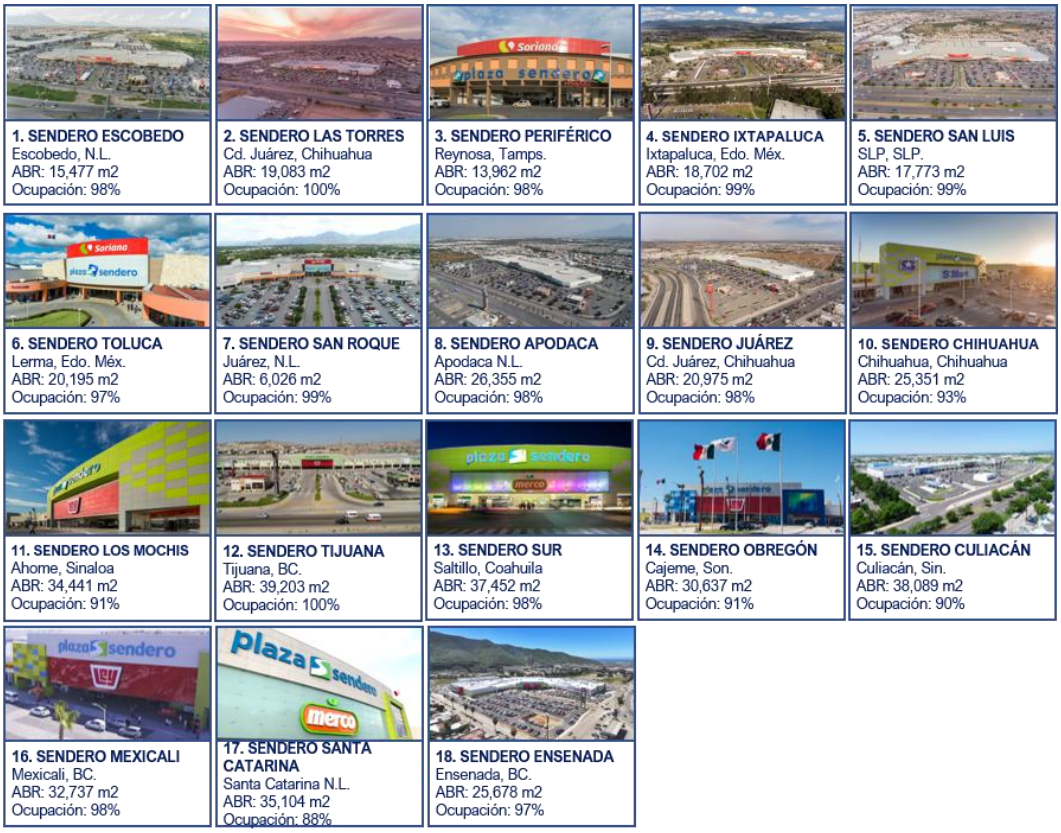
Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 2T26, 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 95.3% 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.







Propiedades del Portafolio en Operación

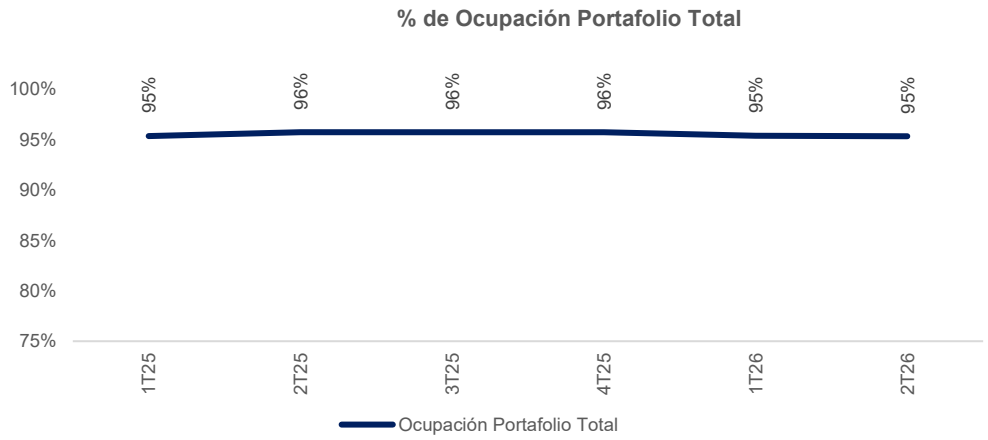
El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 18 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 468,953 m^2, con una ocupación total de 95.3% del ABR al cierre del 2T26. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 26.3 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de junio 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	98%	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	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	98%	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	37,452	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	90%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Mexicali	Community Center	Mexicali, BC	2018	32,737	98%	Casa Ley, Cinépolis
Sendero Santa Catarina	Community Center	Santa Catarina, N.L.	2021	35,104	88%	Merco, Cinépolis
Sendero Ensenada	Community Center	Ensenada, BC	2024	25,678	97%	Casa Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				**468,953**	**95.3%**	

Ocupación

Al cierre del 2T26, la tasa de ocupación del portafolio total fue 95.3%, en comparación con 95.7% en 2T25.



[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.)	**2T26**	**2T25**	**Var. %**	**6M26**	**6M25**	**Var. %**
Renta Base	358,499	344,782	4%	712,657	681,641	5%
Renta Variable	27,496	28,304	(3%)	65,568	66,881	(2%)
Áreas comunes	51,863	47,400	9%	93,611	87,223	7%
Derechos de Arrendamiento	4,847	5,584	(13%)	8,072	11,074	(27%)
Ingreso Total	**442,705**	**426,070**	**4%**	**879,908**	**846,818**	**4%**

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 2T26 y 2T25:

	Ingresos Totales [6]			**NOI** [6]		
(En miles de pesos)	**2T26**	**2T25**	**Var. %**	**2T26**	**2T25**	**Var. %**
Sendero Escobedo	21,983	21,211	4%	20,034	19,383	3%
Sendero Las Torres	27,348	26,565	3%	25,631	25,018	2%
Sendero Periférico	18,376	17,505	5%	17,526	16,726	5%
Sendero Ixtapaluca	29,575	25,892	14%	27,743	24,202	15%
Sendero San Luis	33,221	29,882	11%	31,114	27,993	11%
Sendero Toluca	35,309	34,203	3%	32,748	31,748	3%
Sendero San Roque	3,776	3,171	19%	2,853	2,325	23%
Sendero Apodaca	36,072	35,610	1%	28,765	28,261	2%
Sendero Juárez	19,830	18,902	5%	17,566	16,856	4%
F2715 Subanclas	9,079	9,040	0%	8,685	8,545	2%
Sendero Chihuahua	20,627	18,567	11%	17,623	15,629	13%
Sendero Los Mochis	23,318	23,865	(2%)	20,695	21,385	(3%)
Sendero Tijuana	37,285	36,617	2%	34,396	33,925	1%
Sendero Sur	23,336	21,034	11%	21,288	18,740	14%
Sendero Obregón	13,813	15,999	(14%)	11,058	13,524	(18%)
Sendero Culiacán	19,312	21,360	(10%)	15,236	17,590	(13%)
Sendero Mexicali	25,873	24,938	4%	22,541	21,944	3%
Sendero Santa Catarina	23,718	21,834	9%	20,779	18,659	11%
Sendero Ensenada	20,853	19,874	5%	18,257	17,746	3%
Portafolio Total en Operación	**442,705**	**426,070**	**4%**	**394,537**	**380,198**	**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%.

A continuación, se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 30 de junio de 2026 y 2025:

	Ingresos Totales [6]			NOI [6]		
(En miles de pesos)	6M26	6M25	Var. %	6M26	6M25	Var. %
Sendero Escobedo	42,775	40,446	6%	38,886	36,803	6%
Sendero Las Torres	56,166	54,371	3%	52,680	51,163	3%
Sendero Periférico	38,812	37,968	2%	37,046	36,267	2%
Sendero Ixtapaluca	57,318	52,842	8%	53,674	49,377	9%
Sendero San Luis	62,590	57,206	9%	58,458	53,455	9%
Sendero Toluca	70,063	67,490	4%	64,996	62,501	4%
Sendero San Roque	6,348	5,290	20%	4,526	3,601	26%
Sendero Apodaca	72,487	71,552	1%	57,832	56,797	2%
Sendero Juárez	39,443	37,806	4%	34,975	33,736	4%
F2715 Subanclas	22,095	21,479	3%	21,499	20,490	5%
Sendero Chihuahua	40,054	36,529	10%	34,108	30,682	11%
Sendero Los Mochis	46,485	46,510	(0%)	41,226	41,562	(1%)
Sendero Tijuana	72,040	72,445	(1%)	66,402	67,342	(1%)
Sendero Sur	47,213	42,314	12%	42,987	37,582	14%
Sendero Obregón	29,167	32,377	(10%)	23,800	27,614	(14%)
Sendero Culiacán	38,929	41,520	(6%)	30,937	34,198	(10%)
Sendero Mexicali	51,375	47,905	7%	44,777	41,986	7%
Sendero Santa Catarina	46,012	42,041	9%	40,012	35,744	12%
Sendero Ensenada	40,536	38,727	5%	35,455	34,518	3%
Portafolio Total en Operación	**879,908**	**846,818**	**4%**	**784,275**	**755,419**	**4%**
Margen NOI Total				89%	89%	-

Características Contratos de Arrendamiento

Plaza Sendero cuenta con un modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado, enfocado en necesidades esenciales, donde las tiendas ancla y la composición de arrendatarios juegan un papel importante en el desempeño del centro comercial. Aproximadamente el 50% del ABR de cada centro comercial está 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 2T26, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,946 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 493 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%

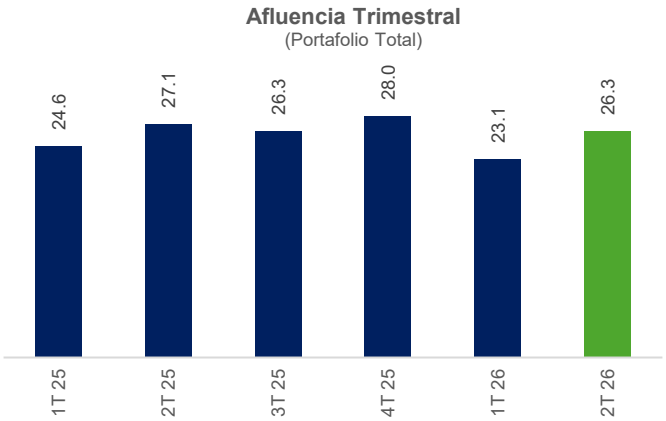
La siguiente tabla muestra los diez principales arrendatarios del portafolio en términos de ABR.

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	6	7,216	2%
Circus Park	8	6,372	1%
Total	**83**	**219,494**	**49%**

Afluencia de visitantes

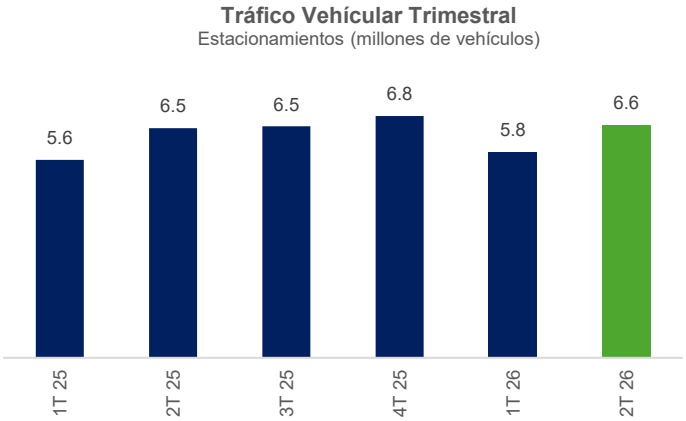
Durante el 2T26, el portafolio total registró un total de 26.3 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 3% inferior respecto a la del mismo trimestre del 2025.

Las Plazas Sendero recibieron aproximadamente 49.4 millones de visitas acumuladas durante los primeros seis meses de 2026, lo que representa un decremento de 5% en comparación con la afluencia del mismo periodo de 2025.



La afluencia total de vehículos de estacionamiento al cierre de 2T26 fue de 6.6 millones de vehículos, con 1% de incremento respecto al 2T25 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 2026 la afluencia fue de 12.4 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 3% superior a la afluencia presentada durante los primeros seis meses de 2025.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 2T26, se llevó a cabo la renovación de 8,606 m² de ABR dentro del portafolio, lo que equivale a un total de 76 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 2T26 fue de 6.3%, tomando como base para la comparación 11,442 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

En el acumulado de los seis meses de 2026, el Lease Spread fue de 7.0%, tomando como base 21,340 m² sustituidos y renovados durante el año.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 30 de junio de 2026. Como se puede observar en la siguiente tabla, el mayor porcentaje del ABR vence a largo plazo (2030 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
2026	304	52,963	12%	16,913,627	14%
2027	649	79,812	18%	31,618,674	26%
2028	607	75,092	17%	29,046,735	24%
2029	200	33,843	8%	11,292,311	9%
2030 y posterior	183	203,577	45%	32,571,479	27%
Legal	3	130	0%	81,903	0%

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 segundo trimestre del año, avanzamos hacia la conclusión de la segunda etapa del proyecto de instalación de paneles solares fotovoltaicos en cinco Plazas Sendero, alcanzando niveles de implementación de 98% en Sendero Santa Catarina, 91% en Sendero San Luis, 83% en Sendero Ixtapaluca, 80% en Sendero Toluca y 78% en Sendero Escobedo. Asimismo, iniciamos la tercera etapa del proyecto, que incorpora a Sendero Juárez y Sendero Las Torres, con avances de 52% y 53%, respectivamente. Esta iniciativa fortalece nuestra estrategia de sostenibilidad al impulsar el uso de energías renovables, reducir las emisiones de CO_2e y mejorar la eficiencia operativa de nuestros activos.

Social

- Como parte de nuestro compromiso con el bienestar y la salud integral de nuestros colaboradores, durante el segundo trimestre aplicamos la encuesta de factores de riesgo psicosocial conforme a la NOM-035-STPS. Esta evaluación nos permitirá identificar oportunidades de mejora en el entorno laboral y definir acciones orientadas a fortalecer el bienestar emocional, la calidad de vida y el desarrollo de una cultura organizacional más positiva, segura e inclusiva.

- En el trimestre, se llevó a cabo un proceso de evaluación y selección de alternativas de capacitación orientadas al desarrollo personal y profesional de nuestras colaboradoras. Estas iniciativas tienen como objetivo fortalecer sus conocimientos y habilidades, brindándoles herramientas que contribuyan al cumplimiento de metas, la superación de retos y el desarrollo de competencias clave para su crecimiento y desempeño dentro de la organización.

Gobernanza

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

- Realizamos la primera edición de la Semana de la Inteligencia Artificial, impulsando el desarrollo de capacidades digitales y la adopción responsable de estas herramientas. Asimismo, difundimos nuestra Política de Inteligencia Artificial para fortalecer las prácticas de uso seguro, ético y alineado con nuestros principios corporativos.

- Impartimos minicursos de sensibilización sobre ética, prevención del fraude, uso responsable de recursos y respeto en el entorno laboral. Estas iniciativas refuerzan nuestra cultura de integridad, cumplimiento y responsabilidad en toda la organización.

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 2025. 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 2025 puede ser consultado ***aquí***.

Estados Financieros

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada no auditada de la Compañía preparada bajo NIIF para los periodos indicados:

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,279,539	$ 1,726,749	(26%)
Cuentas por cobrar	16,006	12,745	26%
Partes relacionadas	2,312	573	303%
Otras cuentas por cobrar	2,361	2,302	3%
Pagos anticipados	17,424	1,436	1113%
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,889	6,245	10%
Impuestos por recuperar	208,557	142,288	47%
Total activo circulante	**1,533,088**	**1,892,338**	**(19%)**
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	17,831,500	17,455,300	2%
Inmuebles y equipo, neto	107,873	109,778	(2%)
Efectivo restringido	104,311	149,793	(30%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	30,049	27,966	7%
Depósitos en garantía	28,476	28,481	(0%)
Activos intangibles	5,521	3,774	46%
Activo por derecho de uso	115,719	118,368	(2%)
Inversiones en negocios conjuntos	252,423	249,405	1.2%
Total activo no circulante	**18,475,872**	**18,142,865**	**2%**
Total activo	**$ 20,008,960**	**$ 20,035,203**	**(0%)**
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	$ 272,133	$ 256,062	6%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	264,563	275,196	(4%)
Dividendos por pagar	300,000	-	100%
Pasivo por arrendamiento	21,440	22,570	(5%)
Instrumentos financieros derivados	7,860	459	1612%
Impuestos a la utilidad	85,214	17,746	380%
Total pasivo circulante	**951,210**	**572,033**	**66%**
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,662,577	3,800,809	(4%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	158,191	156,409	1%
Ingresos diferidos no circulante	43,710	46,742	(6%)
Instrumentos financieros derivados	-	9,050	(100%)
Impuestos a la utilidad diferidos	2,532,875	2,401,055	5%
Beneficios a los empleados	7,825	7,825	0%
Total pasivo no circulante	**6,405,178**	**6,421,890**	**(0%)**
Total pasivo	**$ 7,356,388**	**$ 6,993,923**	**5%**
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%
Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas	4,941,566	5,395,837	(8%)
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(3,190)	(3,190)	0%
Total participación controladora	10,786,940	11,241,211	(4%)
Participación no controladora	1,865,632	1,800,069	4%
Total capital contable	**$ 12,652,572**	**$ 13,041,280**	**(3%)**
Total pasivo y capital contable	**$ 20,008,960**	**$ 20,035,203**	**(0%)**

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

Efectivo

El efectivo al 30 de junio de 2026 ascendió a Ps. 1,279,539, representando un decremento de 26% o Ps. 447,210 con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. Explicado principalmente por el pago de dividendos en el año.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al cierre de junio de 2026 son Ps. 16,006 un incremento en 26% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. Al cierre de junio de 2026 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 2,884.

Pagos anticipados

Los pagos anticipados al cierre de junio 2026 son Ps. 17,424 un incremento de 1,113% 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 junio de 2026 se tiene una cuenta por Ps. 6,889 de incentivos a arrendatarios por devengar, con un aumento de 10% 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 30 de junio de 2026 fue de Ps. 208,557 resultando un incremento de 47% comparados con el saldo al cierre de diciembre 2025, explicado principalmente por los anticipos de ISR.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de junio de 2026 tienen un valor de Ps. 17,831,500 presentando un incremento en 2% o Ps. 376,200 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 junio de 2026 fueron de Ps. 107,873 resultando en 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 30 de junio de 2026 fue de Ps. 252,423 resultando un incremento de 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 30 de junio de 2026 ascendió a Ps. 951,210 con lo que tuvo un incremento de 66% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2025. Lo anterior explicado por el efecto de un incremento en Ps. 16,071 en deuda circulante, un incremento en Ps. 300,000 en dividendos por pagar, un decremento en Ps. 10,633 en cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento en Ps. 1,130 en pasivo por

arrendamiento, un incremento en Ps. 67,468 en impuestos a la utilidad, un incremento en Ps. 7,401 en instrumentos financieros derivados.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de junio de 2026 ascendió a Ps. 6,405,178 con lo que tuvo un decremento en Ps. 16,712 o 0% 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 30 de junio de 2026 fue de Ps. 12,652,572 en comparación con el capital total de Ps. 13,041,280 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un decremento de 3%, 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 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 y seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de junio de		Var.	Seis meses terminados el 30 de junio de		Var.
	2026	2025	%	2026	2025	%
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	436,887	416,158	5%	868,580	827,422	5%
Servicios de administración	20,404	20,433	(0%)	40,414	41,370	(2%)
Total Ingresos	**457,291**	**436,591**	**5%**	**908,994**	**868,792**	**5%**
Gastos de operación	(96,302)	(117,841)	(18%)	(225,532)	(286,513)	(21%)
Valuación de propiedades de inversión	193,000	176,200	10%	376,200	365,419	3%
Otros ingresos (gastos), neto	2,227	511	336%	4,556	(3,030)	(250%)
(Pérdida) utilidad de operación	**556,216**	**495,461**	**12%**	**1,064,218**	**944,668**	**13%**
Ingresos financieros	19,121	30,042	(36%)	107,101	107,741	(1%)
Gastos financieros	(145,871)	(233,612)	(38%)	(300,194)	(393,649)	(24%)
	(126,750)	**(203,570)**	(38%)	**(193,093)**	**(285,908)**	(32%)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	6,828	7,100	(4%)	13,788	17,991	(23%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	**436,294**	**298,991**	**46%**	**884,913**	**676,751**	**31%**
Impuestos a la utilidad	(123,115)	(64,657)	90%	(217,034)	(145,646)	49%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	**313,179**	**234,334**	**34%**	**667,879**	**531,105**	**26%**
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados:						
Resultado integral del periodo	**313,179**	**234,334**	**34%**	**667,879**	**531,105**	**26%**
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	251,104	181,768		545,729	429,216	
Participación no controladora	62,075	52,566		122,150	101,889	
	313,179	234,334		667,879	531,105	

Análisis y variaciones de los principales rubros del estado de resultados integrales

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2026 contra al periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2025

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 457,291 representando un incremento comparado con 2025 de 5%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2026 fueron de Ps. 436,887 en comparación con los Ps. 416,158 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2026 y 2025:

Detalle de Ingresos por arrendamiento
(miles de pesos)

Centro Comercial	2T26	2T25
Sendero Escobedo	21,965	21,024
Sendero Las Torres	25,883	24,903
Sendero Periférico	18,551	17,783
Sendero Ixtapaluca	29,327	25,758
Sendero San Luis	31,387	30,574
Sendero Toluca	34,796	33,201
Sendero San Roque	3,783	3,165
Sendero Juárez	21,997	20,499
Sendero Apodaca	36,471	35,589
Sendero Chihuahua	20,027	18,584
Sendero Los Mochis	23,359	23,372
Sendero Tijuana	38,208	36,513
Sendero Sur	23,684	20,927
Sendero Obregón	15,405	16,263
Sendero Culiacán	21,489	21,614
Sendero Mexicali	26,102	25,176
Sendero Santa Catarina	23,742	21,506
Sendero Ensenada	20,711	19,707
Total	**436,887**	**416,158**

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 20,404, con un 0% de variación comparando el 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 30 de junio de 2026 fueron de Ps. 96,302 en comparación con los Ps. 117,841 del periodo de 3 meses terminado el 30

de junio de 2025, lo cual representa un decremento en 18%, explicado principalmente por la disminución en gastos de personal y gastos 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 30 de junio de 2026 fue de Ps. 193,000 en comparación con los Ps. 176,200 del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2025 representando un incremento en 10%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2026 resultó en un ingreso de Ps. 2,227 en comparación con el ingreso por Ps. 511 del periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025, explicado principalmente en 2026 por penalizaciones, depuraciones de saldos y actualizaciones de impuestos.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. 126,750 por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026, en comparación con un gasto de Ps. 203,570 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 38% 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 30 de junio de 2026 fue una utilidad de Ps. 6,828 en comparación con la utilidad de Ps. 7,100 registrados al cierre del 2T25. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas Plazas Sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de junio de 2026 fueron de Ps. 123,115 en comparación con los Ps. 64,657 registrados por el periodo concluido el 2025, lo que representa un incremento en 90%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2026 fue de Ps. 313,179 en comparación con los Ps. 234,334 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 34%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente.

Comparación de los principales rubros del estado de resultados integrales por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2026 contra al periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2025

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 908,994 representando un incremento comparado con el mismo periodo del 2025 de 5%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 fueron de Ps. 868,580 en comparación con los Ps. 827,422 del periodo de seis meses terminados el 30 de junio 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 seis meses terminados al 30 de junio de 2026 y al 30 de junio de 2025:

Detalle de Ingresos por arrendamiento
(miles de pesos)

Centro Comercial	6M26	6M25
Sendero Escobedo	42,890	40,410
Sendero Las Torres	53,296	51,271
Sendero Periférico	39,422	38,292
Sendero Ixtapaluca	57,626	51,825
Sendero San Luis	60,512	58,683
Sendero Toluca	70,254	66,627
Sendero San Roque	6,397	5,257
Sendero Juárez	43,848	40,891
Sendero Apodaca	73,267	71,416
Sendero Chihuahua	39,900	36,771
Sendero Los Mochis	46,907	46,397
Sendero Tijuana	73,393	73,041
Sendero Sur	47,506	42,544
Sendero Obregón	31,707	32,594
Sendero Culiacán	42,817	43,178
Sendero Mexicali	52,272	48,063
Sendero Santa Catarina	46,343	41,426
Sendero Ensenada	40,223	38,736
Total	**868,580**	**827,422**

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 40,414, 2% 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2026 fueron de Ps. 225,532 en comparación con los Ps. 286,513 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, lo cual representa un decremento en 21%, explicado principalmente por el incremento en gastos de personal, de oficina y honorarios no recurrentes en 2025.

Valuación de las propiedades de inversión

El efecto en resultados de la valuación de las propiedades de inversión por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 fue de Ps. 376,200 en comparación con los Ps. 365,419 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 representando un incremento en 3%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 resultó en un ingreso de Ps. 4,556 en comparación con el gasto por Ps. 3,030 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, explicado principalmente en 2026 por penalizaciones, depuraciones de saldos y actualizaciones de impuestos.

Gastos (ingresos) financieros, neto

Los gastos financieros netos ascendieron a Ps. 193,093 por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, en comparación con un gasto de Ps. 285,908 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 32% 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 seis meses concluido el 30 de junio de 2026 fue una utilidad de Ps. 13,788 en comparación con la utilidad de Ps. 17,991 registrados en el mismo periodo del año anterior. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas Plazas Sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de junio de 2026 fueron de Ps. 217,034 en comparación con los Ps. 145,646 registrados por el periodo concluido el 30 de junio de 2025, lo que representa un incremento en 49%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2026 fue de Ps. 667,879 en comparación con los Ps. 531,105 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 26%. 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 de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2026	2025	Var. %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	$ 667,879	$ 531,105	26%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	15,466	15,553	(1%)
Deterioro de clientes	922	1,151	(20%)
Impuestos a la utilidad diferido	217,034	145,646	49%
Valor razonable de propiedades de inversión	(376,200)	(365,419)	3%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(13,788)	(17,991)	(23%)
Beneficios a empleados	-	(415)	(100%)
Valuación de instrumentos financieros	(1,649)	7,657	(122%)
Intereses a favor	(15,976)	(28,053)	(43%)
Intereses ganados por derivados	(13,388)	(39,159)	(66%)
Intereses y comisiones a cargo	183,514	233,784	(22%)
Subtotal	**663,814**	**483,859**	37%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	(4,183)	612	(783%)
Otras cuentas por cobrar	(59)	(251)	(76%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	(2,727)	1,769	(254%)
Partes relacionadas	(1,739)	168	(1135%)
Pagos anticipados	(15,988)	(16,279)	(2%)
Impuestos por recuperar	(2,336)	17,202	(114%)
Depósitos en garantía	5	13	(62%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	(13,664)	471,495	(103%)
Impuestos a la utilidad	(81,679)	(82,697)	(1%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	**541,444**	**875,891**	**(38%)**
Actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedad de inversión	-	216	(100%)
Intereses y rendimientos cobrados	15,976	28,053	(43%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	10,770	10,082	7%
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(10,671)	(18,098)	(41%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**16,075**	**20,253**	**(21%)**
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	518	(7,483)	(107%)
Rendimientos pagados a participación no controladora	(57,105)	(7,425)	669%
Pago de préstamos bancarios	(8,338)	(95,347)	(91%)
Pago de certificados bursátiles	(112,860)	(99,074)	14%
Intereses y comisiones pagadas	(174,892)	(226,201)	(23%)
Pago de dividendos	(700,000)	(1,000,000)	0%
Arrendamientos	(877)	(630)	39%
Pagos de capital por arrendamientos	(10,045)	(10,243)	(2%)
Prima instrumentos financieros derivados	-	(1,548)	(100%)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	13,388	39,159	(66%)
Efectivo restringido	45,482	(4,502)	(1110%)
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	**(1,004,729)**	**(1,413,294)**	**(29%)**
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(447,210)	(517,150)	(14%)
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	**$ 1,279,539**	**$ 2,110,487**	**(39%)**

Conciliación de Utilidad de operación - EBITDA

Conciliación EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del EBITDA con el estado de resultados (Utilidad (Pérdida) de operación) al cierre del 30 de junio 2026 y al 30 de junio 2025.

Cifras en miles de pesos	2T26	2T25	%Var.	6M26	6M25	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	556,216	495,461	12%	1,064,218	944,668	13%
Revaluación de Propiedades	(193,000)	(176,200)	10%	(376,200)	(365,419)	3%
Depreciaciones y Amortizaciones	7,502	8,046	(7%)	15,466	15,553	(1%)
Otros ingresos y gastos [1]	(2,227)	(511)	336%	(4,556)	3,030	(250%)
F2715 Subanclas [2]	9,097	9,104	(0%)	22,362	21,634	3%
Gastos no recurrentes y otros [3]	(3,920)	4,794	(182%)	(8,082)	21,792	(137%)
EBITDA Operativo	**373,668**	**340,694**	10%	**713,209**	**641,258**	11%
Margen de EBITDA	**80%**	**76%**	4 p.p	**77%**	**72%**	5 p.p

1 Incluye ingresos por penas por cancelación de contratos, actualización de saldos a favor de impuestos recuperados e ingresos y gastos diferentes a la operación regular de la compañía.

2 Incluye el 100% de los ingresos y gastos operativos del negocio conjunto que tiene AV con el Fideicomiso CIB 2715, los cuales no consolidan en AV y están registrados por método de participación. La participación de AV es del 50%

3 Incluye reconocimiento del gasto de arrendamiento IFRS 16, reconocimiento de licencias corporativas, indemnización y gastos no recurrentes.

Conciliación NOI

La Compañía calcula NOI con base en flujo de efectivo, a continuación, se muestra la conciliación del NOI contable al NOI en base a flujo de efectivo al cierre del 30 de junio 2026 y al 30 de junio 2025.

Cifras en miles de pesos	2T26	2T25	%Var.	6M26	6M25	%Var.
Ingresos Contables	436,887	416,158	5%	868,580	827,422	5%
F2715 Subanclas Contable [1]	9,238	9,235	0%	22,606	21,869	3%
Predial	(6,362)	(5,831)	(9%)	(12,552)	(11,721)	(7%)
Servicios de mantenimientos	(25,567)	(23,684)	(8%)	(50,598)	(47,183)	(7%)
NOI Contable	**414,197**	**395,879**	**5%**	**828,037**	**790,387**	**5%**
Arrendamiento del Terreno [2]	(4,857)	(4,656)	(4%)	(9,714)	(9,312)	(4%)
Gasto de Administración [3]	(13,056)	(12,565)	(4%)	(25,938)	(24,980)	(4%)
Ajuste Flujo vs Devengado [4]	698	470	49%	(3,143)	729	(531%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios [5]	(1,751)	601	(391%)	(2,651)	1,933	(237%)
Ajuste CXC e Incobrables	(694)	468	(248%)	(2,316)	(3,338)	31%
NOI Base Flujo de Efectivo	**394,537**	**380,198**	**4%**	**784,275**	**755,419**	**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 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 Deuda[7]

Acosta Verde cerró el 2T26 con una deuda total de Ps. 3,950,475 y un LTV de 14%

Análisis de deuda (En miles de pesos)	2T26	2T25	Var. %
Deuda Total [1]	3,950,475	4,279,789	(8%)
Deuda Neta Total [1]	2,533,464	1,976,020	28%
Deuda Neta Proporcional [1]	1,859,906	1,274,291	46%
Loan to Value [2]	14%	11%	3 p.p.

1 Deuda Total: es el resultado de sumar la deuda corporativa más la deuda de proveedores. La Deuda Neta Total, es la Deuda Total menos efectivo y equivalentes (del cual 63% 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	1,788,793	8%	-	100%	1,788,793
Sendero Chihuahua	dic-30	231,042	TIIE 28 días	2.00%	57%	131,463
Sendero Los Mochis	dic-30	279,104	TIIE 28 días	2.00%	57%	158,810
Sendero Tijuana	dic-30	313,693	TIIE 28 días	2.00%	76%	237,152
Sendero Sur	dic-30	361,488	TIIE 28 días	2.00%	76%	273,285
Sendero Obregón	dic-30	267,048	TIIE 28 días	2.00%	76%	201,888
Sendero Culiacán	dic-30	330,537	TIIE 28 días	2.00%	75%	248,895
Sendero Santa Catarina	may-32	369,467	TIIE 28 días	2.25%	40%	147,787
Total Deuda Corporativa		**3,941,171**				**3,188,072**

[1] *Incluye Intereses provisionales* al 30 de junio 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 segundo trimestre 2026.
Fecha: Martes 4 de Agosto 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 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.