ACOSTAVERDE

Resultados Consolidados Del Tercer Trimestre

2026

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

www.grupoav.com

ACOSTA VERDE ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2026

San Pedro Garza García, México a 27 de octubre 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 tercer trimestre de 2026 ("3T26").

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 3T26, 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 94.1%, lo que representa un decremento de 1.6 p.p. frente al 95.7% registrado al cierre del 3T25.

- Al 30 de septiembre de 2026, la afluencia acumulada durante el trimestre fue de aproximadamente 25.7 millones de visitas. En los primeros nueve meses transcurridos del año, la afluencia total de portafolio disminuyó un 4% en comparación con el mismo periodo de 2025.

- Durante el 3T26, se registraron aproximadamente 6.6 millones de vehículos en los estacionamientos de los centros comerciales, un incremento de 1% respecto al 3T25. En cifras acumuladas, la afluencia de vehículos fue de 19.0 millones, 2% superior al mismo periodo de 2025.

- En el 3T26, la cobranza alcanzó una eficiencia del 100% respecto a la facturación trimestral. En el acumulado de los primeros nueve meses de 2026, la eficiencia en la cobranza se mantuvo en 100%.

- En el ámbito ASG, destacamos los avances en materia ambiental, donde alcanzamos un avance del 94% en la instalación de paneles solares en Plazas Sendero, con lo cual, continuamos avanzando en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. En materia social, se dio continuidad al programa de “*Coaching & Mentoring*” para el desarrollo del talento femenino, con una nueva generación de participantes. En materia de gobernanza y mejores prácticas, en julio se publicó en EMISNET el Cuestionario Anual de AMAFORE correspondiente al ejercicio 2025.

Financieros

- Los ingresos por arrendamiento durante el 3T26 ascendieron a Ps. 462,242, reflejando un crecimiento del 9% en comparación con el 3T25. En el acumulado, los ingresos sumaron Ps. 1,330,822, logrando un crecimiento contra el mismo periodo en 2025 de 6%.

- En rentabilidad, el EBITDA operativo alcanzó Ps. 397,074 en el 3T26, con un incremento de 14% en comparación con 3T25 y un incremento de 3 p.p. en margen. En el acumulado, el EBITDA operativo alcanzó Ps. 1,110,282, con un incremento de 12% y un incremento de 5 p.p. en margen.

- Durante el 3T26, el NOI base flujo aumentó 8%, alcanzando un total de Ps. 420,860, en comparación con los Ps. 390,654 registrados en el mismo periodo de 2025. El margen de NOI para este trimestre fue de 90%. En el acumulado, el NOI base flujo alcanzó los Ps. 1,205,135, equivalente a un crecimiento de 5% año contra año. En ambos periodos se mantuvo un margen de 89%.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Con el gusto de saludarlos e informarles que seguimos con resultados estables, finalizamos este trimestre mostrando incremento en los ingresos totales de la Compañía esto como resultado de la eficacia de nuestra estrategia comercial. Este desempeño positivo nos conduce a un cierre de ejercicio sólido, enfocado en el cumplimiento de nuestros objetivos.

Como parte de nuestro compromiso con la comunidad y como ya es tradición en nuestras plazas, tuvimos el honor de apoyar a diversas instituciones educativas facilitando la realización de 294 ceremonias de graduación a nivel nacional, beneficiando a 18,560 alumnos graduados. Este respaldo se otorgó de manera totalmente gratuita para las instituciones.

A continuación, les presento los resultados de los principales indicadores de la Compañía al cierre del 3T 2026 de Acosta Verde y su comparativa contra 2025:

- El NOI alcanzó los MXN 421 millones representando un incremento respecto al mismo periodo en 2025 de 8%. El acumulado de nueve meses de 2026 es de MXN 1,205 millones representando un incremento de 5% comparado con 2025.
- Los ingresos totales alcanzaron los MXN 483 millones representando un incremento comparado con 2025 de 8%. El acumulado de nueve meses de 2026 es de MXN 1,392 millones representando un incremento de 6% comparado con 2025.
- El EBITDA Operativo cerró en MXN 397 millones, 14% de incremento versus el mismo periodo en 2025. El acumulado de nueve meses de 2026 es de MXN 1,110 millones representando un incremento de 12% comparado con 2025.
- La afluencia durante el 3T26 fue de 25.7 millones de visitantes, 2% menor comparado con 2025. El acumulado de 9M26 es de 75.1 millones representando un decremento de 4% comparado con 2025.
- La tasa de ocupación del portafolio total fue 94.1%, 1.6 p.p. por debajo del mismo periodo del 2025.

En materia de sostenibilidad, se alcanzó un avance del 94% en la instalación de paneles solares en las Plazas Sendero, fortaleciendo el uso de energías renovables y la eficiencia energética. Estas acciones contribuyen a fortalecer la resiliencia operativa y la gestión ambiental de largo plazo.

En materia social, se dio continuidad al programa de "*Coaching & Mentoring*" enfocado en el desarrollo del talento femenino, incorporando a una nueva generación de colaboradoras. Las participantes iniciaron un proceso de acompañamiento orientado al fortalecimiento de competencias de liderazgo, productividad y bienestar. Esta iniciativa impulsa el crecimiento profesional y la generación de valor para la organización.

En eje de gobernanza, participamos en la evaluación ASG de Afore XXI Banorte y dimos respuesta al Cuestionario Homologado ASG de la AMAFORE, contribuyendo a la transparencia y mejora continua de nuestras prácticas de sostenibilidad.

Reitero mi agradecimiento por su confianza y reafirmo el compromiso continuo en la creación de valor para todos nuestros grupos de interés.

Sinceramente,
Carlos Ruiz Santos
Director General

Negocio de Acosta Verde

Acosta Verde fue fundada en 1970 por el Arq. Jesús Acosta Verde. Acosta Verde es una empresa mexicana, pionera en el desarrollo de centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias de la población en México, cuenta con una sólida trayectoria en la planeación, desarrollo, comercialización, administración y operación de centros comerciales comunitarios (*community centers*) en el país. En 2002, Acosta Verde creó el concepto y la marca de centros comerciales Plaza Sendero, a través del cual la Compañía ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación y altos volúmenes de tráfico de visitantes en sus centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias. Plaza Sendero se caracteriza por su enfoque primordial en satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de la comunidad.

Desde que Acosta Verde desarrolló su primer centro comercial Plaza Sendero, la estrategia de negocio se ha enfocado principalmente en atender a la población de clase media y media baja en México, ya que son segmentos de más rápido crecimiento y los cuales abarcan un porcentaje importante de la población total en el país, por lo que ofrecen un potencial considerable de consumidores. Asimismo, Acosta Verde busca ofrecerle a esta población centros comerciales de gran calidad donde puedan realizar sus compras diarias y se atiendan diversas necesidades de consumo gracias a la mezcla comercial ofrecida.

El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación, Acosta Verde ha desarrollado un total de 45 centros comerciales.

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 3T26 y 3T25, 9M26 y 9M25:

Métricas Financieras [1] (Miles de pesos)	3T26	3T25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
NOI	420,860	390,654	8%	1,205,135	1,146,073	5%
Margen NOI	90%	89%	1 p.p.	89%	89%	-
EBITDA Operativo	397,074	349,197	14%	1,110,282	990,457	12%
Margen EBITDA Operativo	80%	77%	3 p.p.	78%	73%	5 p.p.
Deuda Financiera	3,887,840	4,178,210	(7%)	3,887,840	4,178,210	(7%)
LTV	14%	13%	1 p.p.	14%	13%	1 p.p.

Estado de Resultados (Miles de pesos)	3T26	3T25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Ingresos totales	482,609	445,130	8%	1,391,603	1,313,922	6%
Gastos de operación	(103,899)	(157,105)	(34%)	(329,432)	(443,619)	(26%)
Utilidad (pérdida) de operación	638,206	437,078	46%	1,702,424	1,381,745	23%
Utilidad (pérdida) de operación antes de valuación de propiedades de inversión	381,606	291,294	31%	1,069,624	870,542	23%
Margen de Operación	79%	65%	14 p.p.	77%	66%	11 p.p.
Utilidad (pérdida) neta del periodo	430,405	249,796	72%	1,098,284	780,901	41%

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	3T26	3T25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Número de Propiedades en Operación [2]	18	18	0%	18	18	0%
Área Bruta Rentable (ABR) m² [3]	468,953	468,162	0%	468,953	468,162	0%
Tasa de Ocupación Total (%) [4]	94.1%	95.7%	(1.6) p.p.	94.1%	95.7%	(1.6) p.p.
Afluencia Total de Visitantes (millones) [4]	25.7	26.3	(2%)	75.1	78.0	(4%)

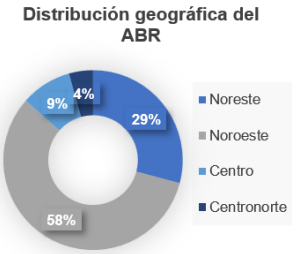
[1] Las métricas y ajustes que se muestran a continuación no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de los resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.
[2] Adicionalmente, AV administra tres centros comerciales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

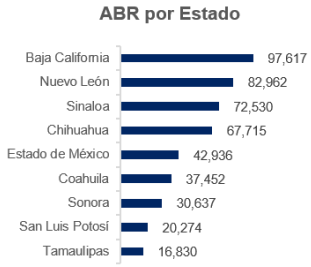
Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

Al cierre del 3T26, 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 94.1% 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: 99%

2. SENDERO LAS TORRES
Cd. Juárez, Chihuahua
ABR: 19,083 m2
Ocupación: 100%

3. SENDERO PERIFÉRICO
Reynosa, Tamps.
ABR: 13,962 m2
Ocupación: 98%

4. SENDERO IXTAPALUCA
Ixtapaluca, Edo. Méx.
ABR: 18,702 m2
Ocupación: 100%

5. SENDERO SAN LUIS
SLP, SLP.
ABR: 17,773 m2
Ocupación: 99%

6. SENDERO TOLUCA
Lerma, Edo. Méx.
ABR: 20,195 m2
Ocupación: 99%

7. SENDERO SAN ROQUE
Juárez, N.L.
ABR: 6,026 m2
Ocupación: 97%

8. SENDERO APODACA
Apodaca N.L.
ABR: 26,355 m2
Ocupación: 98%

9. SENDERO JUÁREZ
Cd. Juárez, Chihuahua
ABR: 20,975 m2
Ocupación: 99%

10. SENDERO CHIHUAHUA
Chihuahua, Chihuahua
ABR: 25,351 m2
Ocupación: 71%

11. SENDERO LOS MOCHIS
Ahome, Sinaloa
ABR: 34,441 m2
Ocupación: 92%

12. SENDERO TIJUANA
Tijuana, BC.
ABR: 39,203 m2
Ocupación: 100%

13. SENDERO SUR
Saltillo, Coahuila
ABR: 37,452 m2
Ocupación: 98%

14. SENDERO OBREGÓN
Cajeme, Son.
ABR: 30,637 m2
Ocupación: 88%

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: 88%

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

Propiedades del Portafolio en Operación

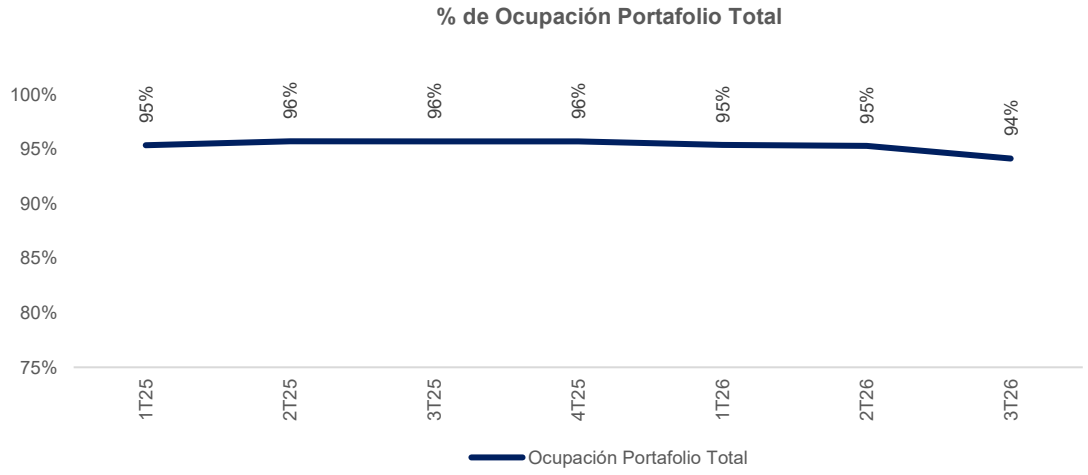
El portafolio de Acosta Verde está compuesto por 18 centros comerciales localizados en nueve Estados de México, un total de 468,953 m^2, con una ocupación total de 94.1% del ABR al cierre del 3T26. En este trimestre el portafolio total registró un aproximado de 25.7 millones de visitantes.

La siguiente tabla muestra la descripción de las propiedades en operación al 30 de septiembre 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	99%	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	100%	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	99%	Soriana, Cinépolis
Sendero San Roque	Community Center	Juárez, N.L.	2006	6,026	97%	Soriana, Cinépolis
Sendero Apodaca	Community Center	Apodaca, N.L.	2008	26,355	98%	Soriana, Cinépolis
Sendero Juárez	Community Center	Cd. Juárez, Chih.	2008	20,975	99%	Soriana, Cinépolis
F2715 Subanclas [5]		Chih. Mex, Tamps, SLP	-	11,713	89%	
Sendero Chihuahua	Community Center	Chihuahua, Chih.	2016	25,351	71%	Cinépolis
Sendero Los Mochis	Community Center	Ahome, Sin.	2016	34,441	92%	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	88%	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	88%	Merco, Cinépolis
Sendero Ensenada	Community Center	Ensenada, BC	2024	25,678	97%	Casa Ley, Cinépolis
Total Portafolio en Operación				**468,953**	**94.1%**	

Ocupación

Al cierre del 3T26, la tasa de ocupación del portafolio total fue 94.1%, en comparación con 95.7% en 3T25.



[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.)	3T26	3T25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Renta Base	360,239	347,587	4%	1,072,896	1,029,228	4%
Renta Variable	48,613	34,099	43%	114,181	100,979	13%
Áreas comunes	54,336	48,472	12%	147,947	135,695	9%
Derechos de Arrendamiento	6,516	6,440	1%	14,589	17,514	(17%)
Ingreso Total	**469,705**	**436,598**	**8%**	**1,349,613**	**1,283,416**	**5%**

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros en base flujo de efectivo al 3T26 y al 3T25:

	Ingresos Totales [6]			**NOI** [6]		
(En miles de pesos)	3T26	3T25	Var. %	3T26	3T25	Var. %
Sendero Escobedo	24,139	21,468	12%	22,136	19,641	13%
Sendero Las Torres	30,162	27,367	10%	28,402	25,765	10%
Sendero Periférico	19,010	18,999	0%	18,152	18,147	0%
Sendero Ixtapaluca	31,921	28,297	13%	29,983	26,518	13%
Sendero San Luis	31,904	29,245	9%	29,855	27,379	9%
Sendero Toluca	37,024	35,384	5%	34,422	33,007	4%
Sendero San Roque	5,544	3,434	61%	4,560	2,585	76%
Sendero Apodaca	38,120	37,221	2%	30,550	29,590	3%
Sendero Juárez	21,774	19,939	9%	19,513	17,872	9%
F2715 Subanclas	10,395	10,317	1%	10,000	9,822	2%
Sendero Chihuahua	18,776	18,967	(1%)	15,640	16,089	(3%)
Sendero Los Mochis	24,307	22,939	6%	21,749	20,451	6%
Sendero Tijuana	40,999	36,366	13%	37,998	33,675	13%
Sendero Sur	24,790	21,646	15%	22,566	19,426	16%
Sendero Obregón	15,499	16,356	(5%)	12,615	13,826	(9%)
Sendero Culiacán	20,144	20,419	(1%)	16,199	16,695	(3%)
Sendero Mexicali	27,882	25,359	10%	24,632	22,425	10%
Sendero Santa Catarina	25,148	22,492	12%	22,357	19,426	15%
Sendero Ensenada	22,169	20,384	9%	19,532	18,314	7%
Portafolio Total en Operación	**469,705**	**436,598**	**8%**	**420,860**	**390,654**	**8%**
Margen NOI Total				90%	89%	1 p.p.

[6] La información es en Base Flujo de Efectivo y no en Base Devengado. Adicional, por temas de redondeo, la suma de los parciales puede no cuadrar con el total. Se incluye el 100% de los ingresos del negocio conjunto que tiene AV en el Fideicomiso CIB 2715, el cual no consolida en AV. La información de los siguientes centros comerciales está presentada incluyendo la participación de minoritarios, AV es dueña de: Chihuahua 56.9%, Los Mochis 56.9%, Tijuana 75.6%, Sur 75.6%, Obregón 75.6%, Culiacán 75.3%, Mexicali 100%, Santa Catarina 40%, Ensenada 100% y Fideicomiso CIB F2715 50%.

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

	Ingresos Totales [6]			NOI [6]		
(En miles de pesos)	9M26	9M25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Sendero Escobedo	66,915	61,913	8%	61,021	56,445	8%
Sendero Las Torres	86,329	81,737	6%	81,082	76,928	5%
Sendero Periférico	57,821	56,967	1%	55,198	54,414	1%
Sendero Ixtapaluca	89,238	81,139	10%	83,657	75,895	10%
Sendero San Luis	94,494	86,451	9%	88,313	80,834	9%
Sendero Toluca	107,087	102,874	4%	99,418	95,508	4%
Sendero San Roque	11,892	8,724	36%	9,085	6,186	47%
Sendero Apodaca	110,607	108,773	2%	88,382	86,387	2%
Sendero Juárez	61,217	57,745	6%	54,488	51,608	6%
F2715 Subanclas	32,489	31,796	2%	31,499	30,312	4%
Sendero Chihuahua	58,830	55,496	6%	49,748	46,771	6%
Sendero Los Mochis	70,792	69,449	2%	62,974	62,013	2%
Sendero Tijuana	113,039	108,811	4%	104,400	101,018	3%
Sendero Sur	72,002	63,960	13%	65,553	57,009	15%
Sendero Obregón	44,667	48,733	(8%)	36,415	41,440	(12%)
Sendero Culiacán	59,073	61,939	(5%)	47,136	50,893	(7%)
Sendero Mexicali	79,256	73,264	8%	69,410	64,411	8%
Sendero Santa Catarina	71,159	64,533	10%	62,368	55,170	13%
Sendero Ensenada	62,705	59,111	6%	54,987	52,831	4%
Portafolio Total en Operación	**1,349,613**	**1,283,416**	**5%**	**1,205,135**	**1,146,073**	**5%**
Margen NOI Total				89%	89%	0 p.p.

Características Contratos de Arrendamiento

Plaza Sendero cuenta con un modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado, enfocado en necesidades esenciales, donde las tiendas ancla y la composición de arrendatarios juegan un papel importante en el desempeño del centro comercial. Aproximadamente el 50% del ABR de cada centro comercial está 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 3T26, las propiedades del portafolio concentraron un total aproximado de 1,951 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 504 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	17%	13%
Entretenimiento	16%	22%
Especializados	10%	7%
Departamental	9%	18%
Telefonía	5%	2%
Accesorios	4%	2%
Autoservicio	3%	12%
Bancos	3%	2%
Mueblería	2%	3%
Servicios Financieros	1%	1%
Otros	12%	7%

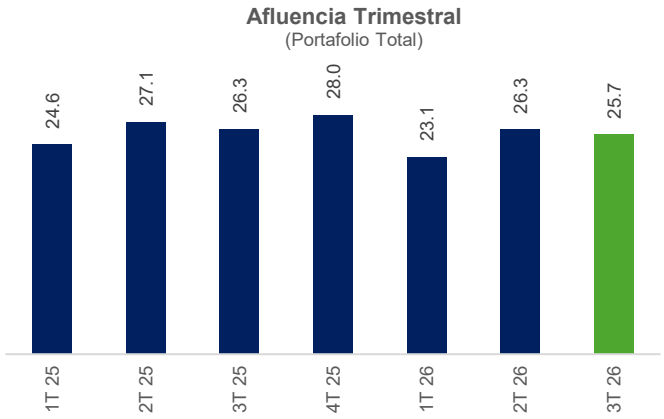
La siguiente tabla muestra los diez principales arrendatarios del portafolio en términos de ABR.

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

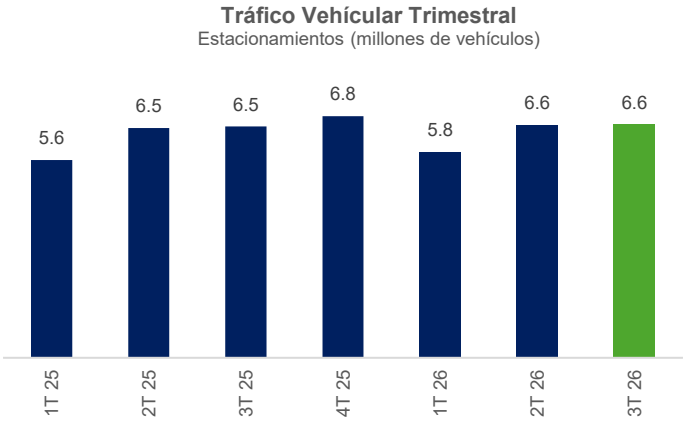
Durante el 3T26, el portafolio total registró un total de 25.7 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 2% inferior respecto a la del mismo trimestre del 2025.

Las Plazas Sendero recibieron aproximadamente 75.1 millones de visitas acumuladas durante los primeros nueve meses de 2026, lo que representa un decremento de 4% en comparación con la afluencia del mismo periodo de 2025.



La afluencia total de vehículos de estacionamiento al cierre de 3T26 fue de 6.6 millones de vehículos, con 1% de incremento respecto al 3T25 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 los primeros nueves meses de 2026 la afluencia fue de 19.0 millones de vehículos que ingresaron a estacionamientos de Plaza Sendero, cifra 2% superior a la afluencia presentada durante los primeros nueve meses de 2025.



Renovación de Contratos y Lease Spread

Al cierre del 3T26, se llevó a cabo la renovación de 21,499 m² de ABR dentro del portafolio, lo que equivale a un total de 105 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 3T26 fue de 5.9%, tomando como base para la comparación 25,996 m² sustituidos y renovados durante el trimestre.

En el acumulado de los nueve meses de 2026, el Lease Spread fue de 6.5%, tomando como base 47,336 m² sustituidos y renovados durante el año.

Vencimiento de Contratos

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento del Portafolio al 30 de septiembre 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	188	27,762	6%	9,434,362	8%
2027	634	77,983	18%	31,354,402	25%
2028	592	74,255	17%	28,690,984	23%
2029	338	47,276	11%	18,021,460	15%
2030 y posterior	198	212,923	48%	35,161,157	29%
Legal	1	33	0%	34,595	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 trimestre, continuó la implementación del proyecto de paneles solares en las Plazas Sendero, alcanzando un avance del 94%. Esta iniciativa fortalece la adopción de energías renovables y contribuye a mejorar la eficiencia energética de las operaciones. Asimismo, refuerza el compromiso de la compañía con la transición energética y la reducción de su huella ambiental. El proyecto generará beneficios ambientales y económicos de largo plazo para los grupos de interés.

- En seguimiento a la incorporación de las Normas de Información Financiera relacionada con Sostenibilidad, específicamente para cumplimiento de la norma S2 relacionada con riesgos y oportunidades derivados del cambio climático, hemos iniciado el proceso de análisis de escenarios climáticos en las 18 Plazas Sendero de nuestro portafolio. El ejercicio considera tanto impactos físicos como riesgos de transición bajo distintos escenarios futuros. Esta evaluación permitirá fortalecer la capacidad de respuesta y resiliencia de los activos. Asimismo, contribuirá a integrar criterios climáticos en la toma de decisiones estratégicas.

Social

- Se incorporó a una nueva generación de colaboradoras al programa de "*Coaching & Mentoring*". Durante el periodo completaron sus primeras sesiones de diagnóstico y acompañamiento, identificando fortalezas y áreas de oportunidad. A partir de estos resultados, iniciaron planes de acción para fortalecer competencias de liderazgo, productividad, gestión del tiempo y bienestar emocional. El programa contribuye al crecimiento profesional y al desarrollo de capacidades dentro de la organización.

Gobernanza

- En julio, se publicó en EMISNET el Cuestionario Anual de AMAFORE correspondiente al ejercicio 2025. Adicionalmente, durante el trimestre se participó en la evaluación ASG de Afore XXI Banorte, proporcionando información sobre el desempeño ambiental, social y de gobernanza de la compañía. El cumplimiento de estos ejercicios fortalece la transparencia y el diálogo con inversionistas y otros grupos de interés. Asimismo, permite identificar oportunidades de mejora en la gestión y divulgación de

información no financiera. La participación reafirma el compromiso con las mejores prácticas de sostenibilidad corporativa.

- Durante el trimestre se realizaron capacitaciones en materia anticorrupción con énfasis en el cumplimiento de la *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA). Estas acciones fortalecen la cultura de ética, integridad y transparencia en la organización. Asimismo, contribuyen a reforzar el conocimiento de las obligaciones regulatorias y los estándares de conducta esperados. Con ello se promueve una gestión responsable de las operaciones y relaciones de negocio.

- Continuamos impulsando iniciativas de sensibilización y capacitación en ciberseguridad dirigidas a nuestros colaboradores. Estas acciones buscan fortalecer la protección de la información y la prevención de riesgos digitales. Asimismo, contribuyen a mejorar la capacidad de respuesta ante amenazas cibernéticas. Con ello se promueve una cultura organizacional orientada a la seguridad y protección de los activos de información.

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 septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025	Var. %
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,180,572	$ 1,726,749	(32%)
Cuentas por cobrar	17,924	12,745	41%
Partes relacionadas	2,312	573	303%
Otras cuentas por cobrar	1,823	2,302	(21%)
Pagos anticipados	10,283	1,436	616%
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,961	6,245	11%
Impuestos por recuperar	251,018	142,288	76%
Total activo circulante	**1,470,893**	**1,892,338**	**(22%)**
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	18,088,100	17,455,300	4%
Inmuebles y equipo, neto	109,932	109,778	0%
Efectivo restringido	103,248	149,793	(31%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	32,182	27,966	15%
Depósitos en garantía	29,047	28,481	2%
Activos intangibles	4,710	3,774	25%
Activo por derecho de uso	114,472	118,368	(3%)
Instrumentos financieros derivados	3,971	-	100%
Inversiones en negocios conjuntos	255,520	249,405	2%
Total activo no circulante	**18,741,182**	**18,142,865**	**3%**
Total activo	**$ 20,212,075**	**$ 20,035,203**	**1%**
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	$ 279,919	$ 256,062	9%
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	269,831	275,196	(2%)
Pasivo por arrendamiento	22,517	22,570	(0%)
Instrumentos financieros derivados	5,096	459	1010%
Impuestos a la utilidad	138,871	17,746	683%
Total pasivo circulante	**716,234**	**572,033**	**25%**
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,593,205	3,800,809	(5%)
Pasivo por arrendamiento no circulante	158,754	156,409	1%
Ingresos diferidos no circulante	43,065	46,742	(8%)
Instrumentos financieros derivados	-	9,050	(100%)
Impuestos a la utilidad diferidos	2,633,494	2,401,055	10%
Beneficios a los empleados	7,595	7,825	(3%)
Total pasivo no circulante	**6,436,113**	**6,421,890**	**0%**
Total pasivo	**$ 7,152,347**	**$ 6,993,923**	**2%**
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	5,925,603	0%
Prima en suscripción de acciones	37,904	37,904	0%
Utilidades acumuladas	5,300,141	5,395,837	(2%)
Otras cuentas de capital	(114,943)	(114,943)	0%
Otros resultados integrales	(3,190)	(3,190)	0%
Total participación controladora	11,145,515	11,241,211	(1%)
Participación no controladora	1,914,213	1,800,069	6%
Total capital contable	**$ 13,059,728**	**$ 13,041,280**	**0%**
Total pasivo y capital contable	**$ 20,212,075**	**$ 20,035,203**	**1%**

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

Efectivo

El efectivo al 30 de septiembre de 2026 ascendió a Ps. 1,180,572, representando un decremento de 32% o Ps. 546,177 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 septiembre de 2026 son Ps. 17,924 representando un incremento de 41% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. Al cierre de septiembre de 2026 la estimación para cuentas incobrables esperadas es de Ps. 2,812.

Pagos anticipados

Los pagos anticipados al cierre de septiembre de 2026 son Ps. 10,283 representando un incremento de 616% 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 septiembre de 2026 se tiene una cuenta por Ps. 6,961 de incentivos a arrendatarios por devengar, con un aumento de 11% 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 septiembre de 2026 fue de Ps. 251,018 representando un incremento de 76% comparados con el saldo al 31 de diciembre de 2025, explicado principalmente por los anticipos de ISR.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al cierre de septiembre de 2026 tienen un valor de Ps. 18,088,100 presentando un incremento en 4% o Ps. 632,800 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 septiembre de 2026 fueron de Ps. 109,932 representando un incremento de 0.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025, los inmuebles y equipo incluyen el mobiliario, equipo de cómputo y de estacionamiento, el cual es explicado principalmente por la amortización de los mismos.

Inversiones en negocios conjuntos

El saldo de la cuenta de inversiones en negocios conjuntos al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 255,520 representando un incremento de 2% comparados con el saldo al 31 de diciembre de 2025, explicado principalmente por la participación de resultados y los rendimientos recibidos de negocios conjuntos.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2026 ascendió a Ps. 716,234 con lo que tuvo un incremento de 25% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2025. Lo anterior explicado por el efecto de un incremento en Ps. 121,125 en impuestos a la utilidad, un incremento en Ps. 23,857 en deuda circulante, un

incremento en Ps. 4,637 en instrumentos financieros derivados, un decremento en Ps. 5,365 en cuentas por pagar e ingresos diferidos y un decremento en Ps. 53 en pasivo por arrendamiento.

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2026 ascendió a Ps. 6,436,113 con lo que tuvo un incremento en Ps. 14,223 o 0.2% 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 septiembre de 2026 fue de Ps. 13,059,728 en comparación con el capital total de Ps. 13,041,280 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un incremento de 0.1%, 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Tres meses terminados el 30 de septiembre de		Var.	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de		Var.
	2026	2025	%	2026	2025	%
Ingresos por:						
Arrendamiento de inmuebles	462,242	424,328	9%	1,330,822	1,251,750	6%
Servicios de administración	20,367	20,802	(2%)	60,781	62,172	(2%)
Total Ingresos	**482,609**	**445,130**	**8%**	**1,391,603**	**1,313,922**	**6%**
Gastos de operación	(103,899)	(157,105)	(34%)	(329,432)	(443,619)	(26%)
Valuación de propiedades de inversión	256,600	145,784	76%	632,800	511,203	24%
Otros ingresos (gastos), neto	2,896	3,269	(11%)	7,453	239	3018%
(Pérdida) utilidad de operación	**638,206**	**437,078**	**46%**	**1,702,424**	**1,381,745**	**23%**
Ingresos financieros	55,018	28,770	91%	162,119	136,511	19%
Gastos financieros	(116,691)	(151,111)	(23%)	(416,885)	(544,759)	(23%)
	(61,673)	**(122,341)**	(50%)	**(254,766)**	**(408,248)**	(38%)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	8,148	6,977	17%	21,936	24,969	(12%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	**584,681**	**321,714**	**82%**	**1,469,594**	**998,466**	**47%**
Impuestos a la utilidad	(154,276)	(71,918)	115%	(371,310)	(217,565)	71%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	**430,405**	**249,796**	**72%**	**1,098,284**	**780,901**	**41%**
Otras partidas del resultado integral						
Partidas que no se reclasificarán a resultados:						
Resultado integral del periodo	**430,405**	**249,796**	**72%**	**1,098,284**	**780,901**	**41%**
Resultado integral atribuible a:						
Participación controladora	358,575	202,668		904,304	631,885	
Participación no controladora	71,830	47,128		193,980	149,016	
	430,405	249,796		1,098,284	780,901	

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

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

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 482,609 representando un incremento comparado con 2025 de 8%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 fueron de Ps. 462,242 en comparación con los Ps. 424,328 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2025, lo cual representa un incremento en 9%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025:

Detalle de Ingresos por arrendamiento
(miles de pesos)

Centro Comercial	3T26	3T25
Sendero Escobedo	23,658	21,655
Sendero Las Torres	28,360	25,969
Sendero Periférico	19,392	18,859
Sendero Ixtapaluca	31,597	27,117
Sendero San Luis	31,831	28,898
Sendero Toluca	36,250	34,010
Sendero San Roque	5,646	3,490
Sendero Juárez	23,825	21,539
Sendero Apodaca	38,489	36,865
Sendero Chihuahua	19,534	18,976
Sendero Los Mochis	24,214	22,866
Sendero Tijuana	41,561	36,944
Sendero Sur	24,338	21,306
Sendero Obregón	16,361	16,323
Sendero Culiacán	22,126	21,170
Sendero Mexicali	28,136	25,514
Sendero Santa Catarina	25,365	22,464
Sendero Ensenada	21,559	20,363
Total	**462,242**	**424,328**

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 20,367, 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 tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 fueron de Ps. 103,899 en comparación con los Ps. 157,105 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2025, lo cual representa un decremento en 34%, 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 septiembre de 2026 fue de Ps. 256,600 en comparación con los Ps. 145,784 del periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2025, representando un incremento en 76%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 resultó en un ingreso de Ps. 2,896 en comparación con el ingreso por Ps. 3,269 del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre 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. 61,673 por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026, en comparación con un gasto de Ps. 122,341 del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un decremento en 50% 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 septiembre de 2026 fue de Ps. 8,148 en comparación con la utilidad de Ps. 6,977 registrados al cierre del 3T25. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas Plazas Sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2026 fueron de Ps. 154,276 en comparación con los Ps. 71,918 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2025, lo que representa un incremento en 115%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 430,405 en comparación con los Ps. 249,796 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 72%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente.

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

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps. 1,391,603 representando un incremento comparado con el mismo periodo de 2025 de 6%.

Los ingresos por arrendamiento totales por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 fueron de Ps. 1,330,822 en comparación con los Ps. 1,251,750 del periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, lo cual representa un incremento en 6%.

La tabla a continuación muestra la distribución de los ingresos por arrendamiento por cada centro comercial por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y al 30 de septiembre de 2025:

Detalle de Ingresos por arrendamiento
(miles de pesos)

Centro Comercial	9M26	9M25
Sendero Escobedo	66,548	62,065
Sendero Las Torres	81,656	77,240
Sendero Periférico	58,814	57,151
Sendero Ixtapaluca	89,223	78,942
Sendero San Luis	92,343	87,581
Sendero Toluca	106,504	100,637
Sendero San Roque	12,043	8,747
Sendero Juárez	67,673	62,430
Sendero Apodaca	111,756	108,281
Sendero Chihuahua	59,434	55,747
Sendero Los Mochis	71,121	69,263
Sendero Tijuana	114,954	109,985
Sendero Sur	71,844	63,850
Sendero Obregón	48,068	48,917
Sendero Culiacán	64,943	64,348
Sendero Mexicali	80,408	73,577
Sendero Santa Catarina	71,708	63,890
Sendero Ensenada	61,782	59,099
Total	**1,330,822**	**1,251,750**

Los ingresos por servicios de administración resultaron en Ps. 60,781, 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 fueron de Ps. 329,432 en comparación con los Ps. 443,619 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, lo cual representa un decremento en 26%, 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 632,800 en comparación con los Ps. 511,203 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 representando un incremento en 24%.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos y gastos neto por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 resultó en un ingreso de Ps. 7,453 en comparación con el ingreso por Ps. 239 del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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. 254,766 por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, en comparación con un gasto de Ps. 408,248 del mismo periodo del año anterior, lo

cual representó un decremento en 38% y es explicado principalmente por el resultado cambiario del periodo, 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 nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 21,936 en comparación con la utilidad de Ps. 24,969 registrados al cierre del 3T25. Acosta Verde tiene participación del 50% en el Fideicomiso CIB/2715 referente a 8 locales comerciales que tiene en mismas Plazas Sendero.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2026 fueron de Ps. 371,310 en comparación con los Ps. 217,565 registrados por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2025, lo que representa un incremento en 71%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 1,098,284 en comparación con los Ps. 780,901 relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento en 41%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios descritos anteriormente.

Flujos de Efectivo - Método Indirecto

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo - Método Indirecto
Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	Var. %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada	$ 1,098,284	$ 780,901	41%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	23,110	23,636	(2%)
Deterioro de clientes	1,433	1,091	31%
Impuestos a la utilidad diferido	371,310	217,565	71%
Valor razonable de propiedades de inversión	(632,800)	(511,203)	24%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	(21,936)	(24,969)	(12%)
Beneficios a empleados	(230)	(924)	(75%)
Valuación de instrumentos financieros	(4,455)	11,820	(138%)
Intereses a favor	(21,938)	(40,627)	(46%)
Intereses ganados por derivados	(17,228)	(55,134)	(69%)
Intereses y comisiones a cargo	272,890	340,497	(20%)
Subtotal	**1,068,440**	**742,653**	44%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto	(6,611)	988	(769%)
Otras cuentas por cobrar	479	(282)	(270%)
Incentivos a arrendatarios por devengar	(4,933)	2,912	(269%)
Partes relacionadas	(1,739)	518	(436%)
Pagos anticipados	(8,847)	(10,182)	(13%)
Impuestos por recuperar	(4,762)	21,526	(122%)
Depósitos en garantía	(566)	(691)	(18%)
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	(9,042)	(24,340)	(63%)
Impuestos a la utilidad	(121,715)	(120,482)	1%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	**910,704**	**612,620**	**49%**
Actividades de inversión			
Intereses y rendimientos cobrados	21,938	40,627	(46%)
Utilidades recibidas de negocio conjunto	15,821	13,701	15%
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(17,241)	(20,098)	(14%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**20,518**	**34,230**	**(40%)**
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de participación no controladora	518	(6,302)	(108%)
Rendimientos pagados a participación no controladora	(80,355)	(28,179)	185%
Pago de préstamos bancarios	(10,077)	(143,665)	(93%)
Pago de certificados bursátiles	(173,027)	(152,031)	14%
Intereses y comisiones pagadas	(259,096)	(328,059)	(21%)
Pago de dividendos	(1,000,000)	(1,000,000)	0%
Arrendamientos	(1,412)	(2,163)	(35%)
Pagos de capital por arrendamientos	(13,795)	(13,094)	5%
Prima instrumentos financieros derivados	(3,928)	(1,548)	154%
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	17,228	55,134	(69%)
Efectivo restringido	46,545	7,644	509%
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	**(1,477,399)**	**(1,612,263)**	**(8%)**
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(546,177)	(965,413)	(43%)
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	**$ 1,180,572**	**$ 1,662,224**	**(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 30 de septiembre 2026 y al 30 de septiembre 2025.

Cifras en miles de pesos	3T26	3T25	%Var.	9M26	9M25	%Var.
Utilidad (Pérdida) de Operación	638,206	437,078	46%	1,702,424	1,381,745	23%
Revaluación de Propiedades	(256,600)	(145,784)	76%	(632,800)	(511,203)	24%
Depreciaciones y Amortizaciones	7,644	8,114	(6%)	23,110	23,667	(2%)
Otros ingresos y gastos [1]	(2,896)	(3,269)	(11%)	(7,453)	(239)	3018%
F2715 Subanclas [2]	10,419	10,399	0%	32,781	32,034	2%
Gastos no recurrentes y otros [3]	302	42,661	(99%)	(7,780)	64,453	(112%)
EBITDA Operativo	**397,074**	**349,197**	14%	**1,110,282**	**990,457**	12%
Margen de EBITDA	**80%**	**77%**	3 p.p	**78%**	**73%**	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 septiembre 2026 y al 30 de septiembre 2025.

Cifras en miles de pesos	3T26	3T25	%Var.	9M26	9M25	%Var.
Ingresos Contables	462,242	424,328	9%	1,330,822	1,251,750	6%
F2715 Subanclas Contable [1]	10,554	10,414	1%	33,160	32,283	3%
Predial	(6,308)	(5,861)	(8%)	(18,860)	(17,582)	(7%)
Servicios de mantenimientos	(25,220)	(23,355)	(8%)	(75,817)	(70,537)	(7%)
NOI Contable	**441,267**	**405,527**	**9%**	**1,269,304**	**1,195,914**	**6%**
Arrendamiento del Terreno [2]	(4,966)	(4,790)	(4%)	(14,679)	(14,101)	(4%)
Gasto de Administración [3]	(13,910)	(12,904)	(8%)	(39,848)	(37,884)	(5%)
Ajuste Flujo vs Devengado [4]	291	3,788	(92%)	(2,852)	4,517	(163%)
Ajuste Amort Incentivos a Arrendatarios [5]	(2,167)	1,230	(276%)	(4,819)	3,163	(252%)
Ajuste CXC e Incobrables	344	(2,197)	116%	(1,972)	(5,536)	64%
NOI Base Flujo de Efectivo	**420,860**	**390,654**	**8%**	**1,205,135**	**1,146,073**	**5%**

[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 3T26 con una deuda total de Ps. 3,887,840 y un LTV de 14%.

Análisis de deuda (En miles de pesos)	3T26	3T25	Var. %
Deuda Total [1]	3,887,840	4,178,210	(7%)
Deuda Neta Total [1]	2,570,210	2,331,259	10%
Deuda Neta Proporcional [1]	1,904,367	1,637,342	16%
Loan to Value [2]	14%	13%	1 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 58% 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	1,728,426	8%	-	100%	1,728,426
Sendero Chihuahua	dic-30	231,041	TIIE 28 días	2.00%	57%	131,463
Sendero Los Mochis	dic-30	279,103	TIIE 28 días	2.00%	57%	158,809
Sendero Tijuana	dic-30	313,691	TIIE 28 días	2.00%	76%	237,151
Sendero Sur	dic-30	361,487	TIIE 28 días	2.00%	76%	273,284
Sendero Obregón	dic-30	267,046	TIIE 28 días	2.00%	76%	201,887
Sendero Culiacán	dic-30	330,536	TIIE 28 días	2.00%	75%	248,893
Sendero Santa Catarina	may-32	367,716	TIIE 28 días	2.25%	40%	147,087
Total Deuda Corporativa		**3,879,046**				**3,126,999**

[1] *Incluye provisión de Intereses* al 30 de septiembre del 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 tercer trimestre 2026.
Fecha: Miércoles 28 de Octubre 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.