Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 35
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 37
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 39
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....40
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....43
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....46
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....49
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....52
[700002] Datos informativos del estado de resultados 53
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....54
[800001] Anexo - Desglose de créditos 55
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 58
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 59
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 60
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....64
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 69
[800500] Notas - Lista de notas 70
[800600] Notas - Lista de políticas contables 92
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....110

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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%)

Portafolio en Operación

Distribución Geográfica del Portafolio en Operación

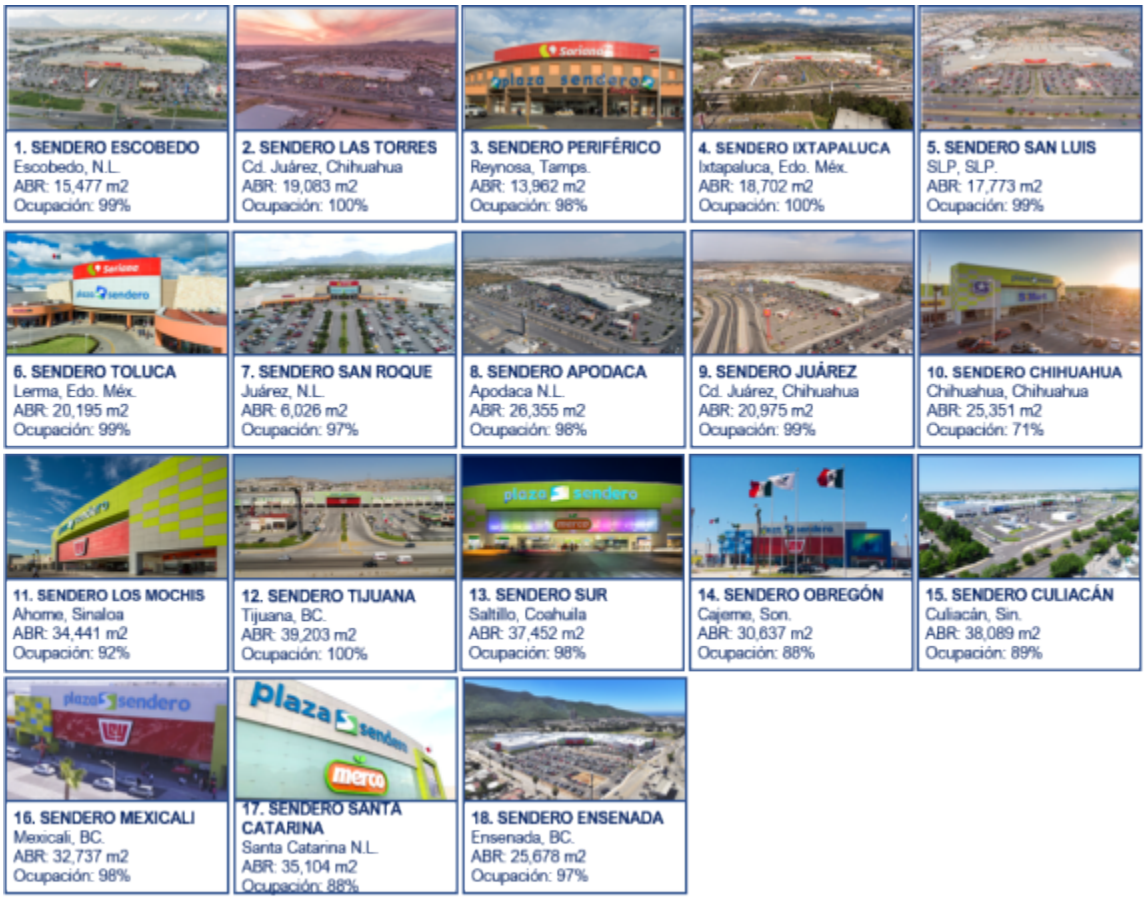
Al cierre del 3T26, el portafolio de Acosta Verde consiste en 18 centros comerciales (*community centers*) ubicados en nueve estados, principalmente en las regiones norte y central de México. Estos centros comerciales reportaron una tasa de ocupación de 94.1% al finalizar el trimestre.

Dentro del portafolio, hay 11,713 m² 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 m², 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 (m²)	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.



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.

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.

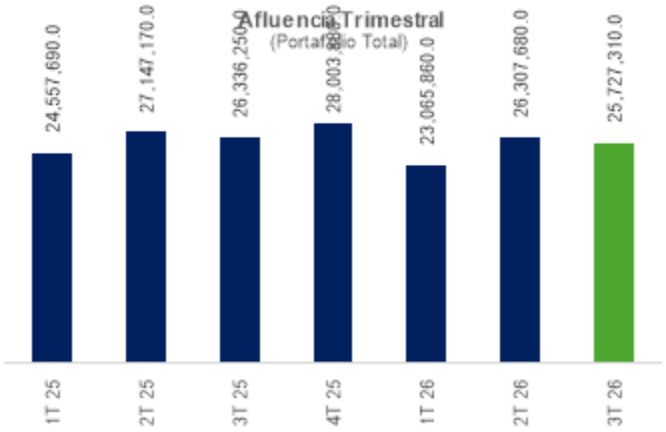
Distribución por ABR			
Top 10 Arrendatarios	**Número de contratos**	**ABR (m²)**	**% del ABR total**
cinépolis	17	71,584	16%
Casa Ley	6	39,417	9%
Coppel	17	26,362	6%
Dorsol Woolworth	10	19,286	4%
Suburbia	3	19,029	4%
merco	2	11,408	3%
Cuidado con el Perro	9	10,232	2%
Promoda	5	8,589	2%

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

Afluencia de visitantes

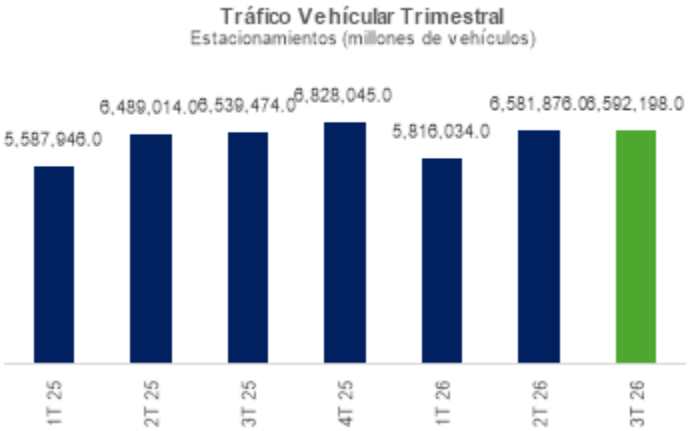
Durante el 3T26, el portafolio total registró un total de 25.7 millones de visitantes. La afluencia trimestral del portafolio total fue 2% inferior respecto a la del mismo trimestre del 2025.

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 (m²)	% 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		Var.
	2026	2025	%
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 intercompañia, en los resultados consolidados el efecto contable es cero sin embargo al ser un gasto de cada centro comercial se considera dentro de la definición de NOI base Flujo de efectivo
[4] Principalmente corresponde al Derecho de Arrendamiento debido a que se amortizan a lo largo del plazo del contrato.
[5] Contablemente, el incentivo a arrendatarios se amortiza al plazo remanente del contrato, en NOI Base Flujo se aplica en su totalidad en el mismo mes.

Análisis de la Deuda[7]

Acosta Verde cerró el 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)*

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

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.*
◦ *Considera el Portafolio Total*
[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.*
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%.
[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.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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 trafico 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. Así mismo, 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 44 centros comerciales. Adicionalmente, cuenta con un centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California y debido a la situación actual de contingencia, la construcción se encuentra en pausa.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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%.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los riesgos principales para ejecutar la estrategia planteada son abordados de manera completa en el Folleto informativo presentado ante la BMV el 30 de septiembre de 2020 y actualizados en nuestro reporte anual publicado el 29 de abril 2026. Para más información consultar la sección de riesgos del citado folleto Informativo y reporte anual.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ver sección [105000] Comentarios y Análisis de la Administración - Comentarios de la gerencia.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, Acosta Verde contaba con un activo total de Ps. 20,212,075 y Ps 20,035,203, un pasivo de Ps. 7,152,347 y Ps. 6,993,923 y un capital contable de Ps. 13,059,728 y Ps. 13,041,280, respectivamente.

La siguiente tabla presenta los principales rubros del estado de situación financiera al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025	
Activo			
Activo circulante	1,470,893	1,892,338	(22%)
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	716,234	572,033	25%
Pasivo no circulante	6,436,113	6,421,890	0.2%
Total Pasivo	**7,152,347**	**6,993,923**	2%
Capital Contable	13,059,728	13,041,280	0.1%
Total Pasivo y Capital Contable	**20,212,075**	**20,035,203**	

Comparación del estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2026, contra el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025

Activo

Activo Total. El activo total al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 20,212,075 en comparación con el activo total de Ps. 20,035,203 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un incremento de 1%.

Activo Circulante. El activo circulante al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 1,470,893 en comparación con el activo circulante de Ps. 1,892,338 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un decremento de 22%.

Activo No Circulante. El activo no circulante al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 18,741,182 en comparación con el activo no circulante de Ps. 18,142,865 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un incremento de 3%.

Pasivo

Pasivo Total. El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 716,234 en comparación con el pasivo circulante de Ps. 572,033 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un incremento de 25%.

Pasivo Circulante. El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 716,234 en comparación con el pasivo circulante de Ps. 572,033 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un incremento de 25%.

Pasivo No Circulante. El pasivo no circulante al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps. 6,436,113 en comparación con el pasivo no circulante de Ps. 6,421,890 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un incremento de 0.2%.

Capital

Capital Contable Total. 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%.

Fuentes de Liquidez y Recursos de Capital

Acosta Verde ha financiado su desarrollo principalmente con el flujo generado por sus operaciones y en específico los ingresos por arrendamiento, así como a través de créditos bancarios para la construcción y desarrollo de los centros comerciales y emisión de certificados bursátiles en el mercado mexicano.

En febrero 2020 Acosta Verde obtuvo un incremento en el capital social en Ps. 3,724,900 (equivalente a $200 millones de dólares norteamericanos, al tipo de cambio de $18.6245 por cada dólar) por la adquisición del 37.98% del capital social de la Compañía adquiridas por Promecap Acquisition Company, S. A. B. de C. V. incrementando así sus recursos de capital.

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de2025:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	30 de septiembre de 2026	2025
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	910,704	612,620
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	20,518	34,230
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	(1,477,399)	(1,612,263)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(546,177)	(965,413)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,726,749	2,627,637
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**1,180,572**	**1,662,224**

Inversiones de Capital

Acosta Verde ha incurrido en inversiones de capital como parte de su operación principalmente para financiar el desarrollo de nuevos centros comerciales. La tabla a continuación muestra los flujos netos de efectivo de las actividades de inversión al cierre de septiembre 2026 y 2025:

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)	2026	2025
Actividades de inversión		
Intereses y rendimientos cobrados	21,938	40,627
Utilidades recibidas de negocio conjunto	15,821	13,701
Adquisiciones de inmuebles, equipo e intangibles	(17,241)	(20,098)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**20,518**	**34,230**

Operaciones No Registradas en los Estados Financieros

A la fecha del presente reporte trimestral la Compañía no cuenta con operaciones que no se encuentren registradas en los Estados Financieros.

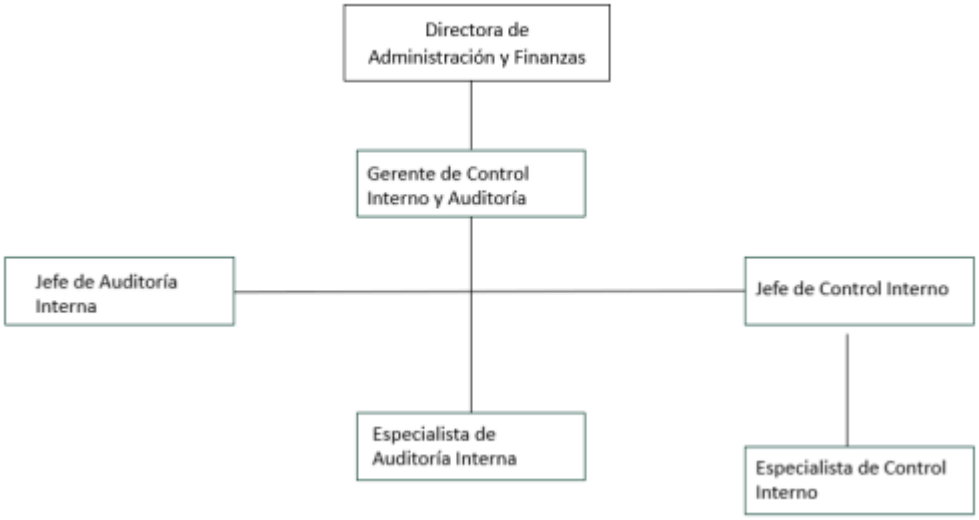
Control interno [bloque de texto]

Control Interno

Misión
Brindar asesoría y apoyo para mantener un ambiente de control óptimo en Acosta Verde, mediante la identificación de riesgos, implementación de controles, y optimización de procesos que nos permita alcanzar los objetivos establecidos por la dirección de la Compañía.

Visión
Asegurar el diseño, implementación y monitoreo del sistema de control interno, a través de un enfoque de administración de riesgos y una metodología basada en las mejores prácticas (COSO).

Organigrama



Actividades
Control Interno provee un grado razonable de aseguramiento para el logro de objetivos dentro de las siguientes categorías: eficiencia y efectividad de las operaciones, confiabilidad de los reportes financieros y cumplimiento de las políticas, mediante las siguientes actividades:

- El marco de control conceptual de referencia de nuestro Sistema de Control Interno utilizado es COSO.
- Diseño y Evaluación de procesos.
- Apoyo en el diseño e implementación de controles.
- Monitoreo de las actividades de control.
- Apoyo en la prevención, análisis y detección de riesgos.

Estas actividades están formalizadas a través de nuestros documentos, políticas, procedimientos, matrices de riesgos, diagramas de flujos.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

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%)

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*

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GAV
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GAV
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	miles
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

No aplica

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,180,572,000	1,726,749,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	22,059,000	15,620,000
Impuestos por recuperar	251,018,000	142,288,000
Otros activos financieros	17,244,000	7,681,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,470,893,000	1,892,338,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,470,893,000	1,892,338,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	168,448,000	206,240,000
Inversiones registradas por método de participación	255,520,000	249,405,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	109,932,000	109,778,000
Propiedades de inversión	18,088,100,000	17,455,300,000
Activos por derechos de uso	114,472,000	118,368,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	4,338,000	3,402,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	18,741,182,000	18,142,865,000
Total de activos	20,212,075,000	20,035,203,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	413,798,000	293,401,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	279,919,000	256,062,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	22,517,000	22,570,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	716,234,000	572,033,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	716,234,000	572,033,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	43,065,000	55,792,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	3,593,205,000	3,800,809,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	158,754,000	156,409,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	7,595,000	7,825,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	7,595,000	7,825,000
Pasivo por impuestos diferidos	2,633,494,000	2,401,055,000
Total de pasivos a Largo plazo	6,436,113,000	6,421,890,000
Total pasivos	7,152,347,000	6,993,923,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,925,603,000	5,925,603,000
Prima en emisión de acciones	37,904,000	37,904,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	5,300,141,000	5,395,837,000
Otros resultados integrales acumulados	(118,133,000)	(118,133,000)
Total de la participación controladora	11,145,515,000	11,241,211,000
Participación no controladora	1,914,213,000	1,800,069,000
Total de capital contable	13,059,728,000	13,041,280,000
Total de capital contable y pasivos	20,212,075,000	20,035,203,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,391,603,000	1,313,922,000	482,609,000	445,130,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,391,603,000	1,313,922,000	482,609,000	445,130,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	329,432,000	443,619,000	103,899,000	157,105,000
Otros ingresos	647,642,000	524,642,000	262,329,000	152,736,000
Otros gastos	7,389,000	13,200,000	2,833,000	3,683,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,702,424,000	1,381,745,000	638,206,000	437,078,000
Ingresos financieros	162,119,000	136,511,000	55,018,000	28,770,000
Gastos financieros	416,885,000	544,759,000	116,691,000	151,111,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	21,936,000	24,969,000	8,148,000	6,977,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,469,594,000	998,466,000	584,681,000	321,714,000
Impuestos a la utilidad	371,310,000	217,565,000	154,276,000	71,918,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,098,284,000	780,901,000	430,405,000	249,796,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,098,284,000	780,901,000	430,405,000	249,796,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	904,304,000	631,885,000	358,575,000	202,668,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	193,980,000	149,016,000	71,830,000	47,128,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	15.06	10.53	5.97	3.38
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	15.06	10.53	5.97	3.38
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	14.76	10.31	5.85	3.31
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	14.76	10.31	5.85	3.31

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,098,284,000	780,901,000	430,405,000	249,796,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	1,098,284,000	780,901,000	430,405,000	249,796,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	904,304,000	631,885,000	358,575,000	202,668,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	193,980,000	149,016,000	71,830,000	47,128,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,098,284,000	780,901,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	371,310,000	217,565,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	233,724,000	244,736,000
+ Gastos de depreciación y amortización	23,110,000	23,636,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	1,203,000	167,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(21,936,000)	(24,969,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(6,611,000)	988,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(1,260,000)	236,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(9,042,000)	(24,340,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	(9,388,000)	14,732,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(632,800,000)	(511,203,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(51,690,000)	(58,452,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,046,594,000	722,449,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(135,890,000)	(109,829,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	910,704,000	612,620,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	17,241,000	20,098,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	21,938,000	40,627,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	15,821,000	13,701,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	20,518,000	34,230,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	80,355,000	28,179,000
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	183,104,000	295,696,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	15,207,000	15,257,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	1,000,000,000	1,000,000,000
- Intereses pagados	241,868,000	272,925,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	43,135,000	(206,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(1,477,399,000)	(1,612,263,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(546,177,000)	(965,413,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(546,177,000)	(965,413,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,726,749,000	2,627,637,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,180,572,000	1,662,224,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	5,395,837,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	904,304,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	904,304,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,000,000,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(95,696,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	5,300,141,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(114,943,000)	0	(3,190,000)	(118,133,000)	11,241,211,000	1,800,069,000	13,041,280,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	904,304,000	193,980,000	1,098,284,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	904,304,000	193,980,000	1,098,284,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	518,000	518,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,000,000,000	0	1,000,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	80,354,000	80,354,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(95,696,000)	114,144,000	18,448,000
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(3,190,000)	(118,133,000)	11,145,515,000	1,914,213,000	13,059,728,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	5,563,487,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	631,885,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	631,885,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,000,000,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(368,115,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,925,603,000	37,904,000	0	5,195,372,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,834,000)	(117,777,000)	11,409,217,000	1,632,580,000	13,041,797,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	631,885,000	149,016,000	780,901,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	631,885,000	149,016,000	780,901,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,000,000,000	0	1,000,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	28,179,000	28,179,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	(6,302,000)	(6,302,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(368,115,000)	114,535,000	(253,580,000)
Capital contable al final del periodo	0	(114,943,000)	0	(2,834,000)	(117,777,000)	11,041,102,000	1,747,115,000	12,788,217,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	5,925,603,000	5,925,603,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	152	159
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	60,034,939	60,034,937
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	103,248,000	149,065,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	23,110,000	23,636,000	7,644,000	8,115,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,829,551,000	1,762,426,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,186,510,000	2,202,427,000
Utilidad (pérdida) neta	1,358,516,000	1,402,421,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,104,414,000	1,192,408,000
Depreciación y amortización operativa	(31,139,000)	(31,173,000)

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
Banorte - Sendero Chihuahua	NO	2016-02-26	2031-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	798,000	0	0	0	0	218,929,000						
Banorte - Sendero Los Mochis	NO	2016-02-26	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	966,000	0	0	0	0	265,078,000						
Banorte - Sendero Tijuana	NO	2016-02-26	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	1,109,000	0	0	0	0	304,256,000						
Banorte - Sendero Sur	NO	2017-01-13	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	1,290,000	0	0	0	0	354,004,000						
Banorte - Sendero Obregón	NO	2017-03-29	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	951,000	0	0	0	0	260,928,000						
Banorte - Sendero Culiacán	NO	2016-02-26	2032-05-15	TIIE 28 días + 2.50%	1,200,000	0	0	0	0	329,336,000						
Banorte - Sendero Santa Catarina	NO	2020-01-16	2026-12-15	TIIE 28 días + 2.25%	3,111,000	5,489,000	8,774,000	10,010,000	15,344,000	324,989,000						
Banorte Tramo D- Sendero Chihuahua	NO	2021-06-14	2031-07-15	TIIE 28 días + 2.50%	41,000	0	0	0	0	11,273,000						
Banorte Tramo D - Sendero Los Mochis	NO	2021-06-14	2031-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	47,000	0	0	0	0	13,011,000						
Banorte Tramo D - Sendero Tijuana	NO	2021-06-14	2033-02-15	TIIE 28 días + 2.50%	30,000	0	0	0	0	8,297,000						
Banorte Tramo D - Sendero Sur	NO	2021-06-30	2034-08-15	TIIE 28 días + 2.50%	22,000	0	0	0	0	6,170,000						
Banorte Tramo C - Sendero Obregón	NO	2021-04-06	2034-09-15	TIIE 28 días + 2.50%	19,000	0	0	0	0	5,149,000						
TOTAL					9,584,000	5,489,000	8,774,000	10,010,000	15,344,000	2,101,420,000	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																

TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					9,584,000	5,489,000	8,774,000	10,010,000	15,344,000	2,101,420,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
AcostCB15	NO	2026-01-01	2026-01-01		68,838,000	196,008,000	292,517,000	329,048,000	368,964,000	467,128,000						
TOTAL					68,838,000	196,008,000	292,517,000	329,048,000	368,964,000	467,128,000	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					68,838,000	196,008,000	292,517,000	329,048,000	368,964,000	467,128,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Varios	NO	2026-01-01	2026-01-01		8,794,000											
TOTAL					8,794,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					8,794,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																

TOTAL					87,216,000	201,497,000	301,291,000	339,058,000	384,308,000	2,568,548,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	43,029,000	767,689,000	0	0	767,689,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	43,029,000	767,689,000	0	0	767,689,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	43,029,000	767,689,000	0	0	767,689,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
Ingresos				
Contratos de arrendamiento y servicios	1,391,603,000			1,391,603,000
TOTAL	1,391,603,000	0	0	1,391,603,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos aplicables a la contratación de coberturas, y únicamente lo hace con fines de cobertura para limitar su exposición a riesgos de mercado. Específicamente, en el pasado Acosta Verde ha celebrado operaciones financieras derivadas, con el propósito de mitigar fluctuaciones en tasas de interés y tipo de cambio en relación con los créditos que ha contratado. La Compañía no puede anticipar con qué frecuencia tendrá que celebrar operaciones financieras derivadas en el futuro, sin embargo, se tiene contemplado que estas únicamente serán contratadas con fines de cobertura y no especulativos.

El principal factor de riesgo que la compañía desea cubrir son los movimientos en la tasa de interés y surge por los Créditos Bancarios que la Compañía tiene contratados. Los préstamos emitidos a tasas variables exponen a la Compañía a riesgos de tasa de interés.

Los derivados que ha contratado Acosta Verde son del tipo over-the-counter, y las contrapartes de los mismos son instituciones financieras elegibles que cuentan con las autorizaciones necesarias para efectuar operaciones con dichos instrumentos.

Todas las coberturas que se tienen contratadas actualmente tienen como garantía los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito por el cual fueron contratados. Las fuentes de liquidez de cada Instrumento de Cobertura Derivados serán los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito dado que tienen preferencia en la distribución antes de ser repartido a la Compañía por el Fideicomiso de Garantía Administración y Pago de cada uno de ellos.

Cuando la compañía cierra una Operación financiera derivada realiza una evaluación entre las distintas alternativas que no otorgan los bancos, las proyecciones de tasa de interés y se evalúan a fin de que represente el menor costo y la mejor cobertura de riesgos para la compañía.

Siguiendo lo establecido en la Política de Instrumentos Derivados el proceso para la contratación de derivados inicia en la Gerencia de Finanzas que identifica los riesgos y analiza la mejor y más eficiente forma de cobertura. Después, la gerencia de Finanzas revisará las propuestas con la Dirección de Finanzas y Administración y ésta emitirá su aprobación. Previa aprobación, se realiza la contratación.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en contabilidad inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. De acuerdo a las políticas contables el valor razonable lo define el Banco que es contraparte y es externo a la compañía. Se toma el Valor Razonable de mercado por parte del Banco y se compara con una evaluación interna que se realiza mediante la plataforma de Bloomberg. La metodología que se lleva a cabo por la Contraparte y por Bloomberg es una aproximación matemática de su valor de mercado. Para calcular el Valor Razonable del Instrumento Financiero Derivado, se sigue la metodología de Valor Presente de los flujos futuros estimados del mismo (ya sean flujo de efectivo hacia la contraparte, o flujos recibidos de parte de la contraparte). Tomando como base múltiples proyecciones de la Tasa de Interés de referencia (Curva de TIIE) que ya contemplan toda la volatilidad, incertidumbre y expectativas que existe en el mercado a la fecha de la valuación. Si hubiera alguna diferencia en la valuación entre ambas partes, se explica por la expectativa de Tasa de Interés de Referencia, pues no existe una única interpretación de la volatilidad, incertidumbre y expectativas en el futuro.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Todas las coberturas que se tienen contratadas actualmente tienen como garantía los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito por el cual fueron contratados. Las fuentes de liquidez de cada Instrumento de Cobertura Derivados serán los mismos flujos de efectivo que cubren el crédito dado que tienen preferencia en la distribución antes de ser repartido a la Compañía por el Fideicomiso de Garantía Administración y Pago de cada uno de ellos.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Todos los Instrumentos Financieros Derivados con los que cuenta la compañía son de cobertura de tasa de interés y atados a un crédito en particular. El derivado le permitirá a la compañía seguir manteniendo una tasa de interés fija y, por lo tanto, la administración no ve riesgos asociados a cambios del mismo.
Ningún Instrumento Financiero derivado tiene llamadas de margen específicas.

El cálculo del Valor Razonable de los mismos está ligado a la expectativa de tasas de interés y volatilidad y en general cambios del activo subyacente característicos del mercado pudieran traer un impacto en el valor Razonable. Estos cambios son ajenos a la compañía y los determina el mercado.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Los Instrumentos Financieros derivados en la operación de la compañía se involucran solamente cuando se refiere a coberturas de deuda. Un indicador para medir la importancia de los Instrumentos Financieros Derivados sería el medir su Valor Razonable en relación con el Total de Pasivos de la compañía, como se presenta a continuación:

	3Q2026	2025	2024
Instrumentos financieros derivados Neto	***9,067***	***459***	***52***
Activo Circulante	*0*	-	-
Activo No Circulante	*3,971*	*0*	*52*
Pasivo Circulante	*5,096*	*459*	-
Pasivo No Circulante	-	-	-
Total Pasivo	***(7,152,346)***	***(6,993,923)***	***(7,210,997)***
Derivados/Pasivo Total	**0.1%**	**0.0%**	**0.0%**

Todos los derivados con los que cuenta la compañía al 3Q26, corresponden a coberturas de tasa de interés para la Deuda contratada.

La tabla a continuación lista las operaciones financieras derivadas extrabursátiles (over the counter) que ha celebrado Acosta Verde y que se encuentran vigentes al 30 de septiembre del 2026:

3Q26	2026								
	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del Instrumento	Monto Nocional Al 30 Sep26	Valor del activo subyacente Al 30 Sep26		Valor razonable + GAV Recibe / - GAV Paga Al 30 Sep26	Vencimiento Fecha / Año	Colateral / Líneas de Crédito / Garantías	Posición
LMM	FLOOR CIB/2364	Cobertura de Tasa de Interés	245,241	TIIE 28	6.82%	-0	15-Feb-27	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 7.75%
LMM	CAP CIB/2364	Cobertura de Tasa de Interés	183,931	TIIE 28	6.82%	1,217	15-Feb-27	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 11%
LMM	CAP CIB/2364	Cobertura de Tasa de Interés	21,899	TIIE 28	6.82%	-622	15-Ago-28	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 9%
CLC	FLOOR CIB/2368	Cobertura de Tasa de Interés	291,607	TIIE 28	6.82%	1,423	15-Feb-27	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 7.75%
CLC	CAP CIB/2368	Cobertura de Tasa de Interés	218,705	TIIE 28	6.82%	-0	15-Feb-27	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 11%
CLC	CAP CIB/2368	Cobertura de Tasa de Interés	28,297	TIIE 28	6.82%	-736	15-Ago-28	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 9%
CHI	FLOOR CIB/2369	Cobertura de Tasa de Interés	202,730	TIIE 28	6.82%	985	15-Feb-27	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 7.75%
CHI	CAP CIB/2369	Cobertura de Tasa de Interés	152,048	TIIE 28	6.82%	-0	15-Feb-27	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 11%
CHI	CAP CIB/2369	Cobertura de Tasa de Interés	20,604	TIIE 28	6.82%	-615	15-Ago-28	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 9%
TIJ	FLOOR CIB/2370	Cobertura de Tasa de Interés	294,717	TIIE 28	6.82%	1,471	15-Feb-27	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 7.75%
TIJ	CAP CIB/2370	Cobertura de Tasa de Interés	221,038	TIIE 28	6.82%	-0	15-Feb-27	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 11%
TIJ	CAP CIB/2370	Cobertura de Tasa de Interés	13,376	TIIE 28	6.82%	-699	15-Ago-28	Fideicomiso de Garantía F2698	Strike: 9%
SAL	CAP CIB/2499	Cobertura de Tasa de Interés	270,131	TIIE 28	6.82%	-805	15-Ago-28	Fideicomiso de Garantía F2854	Strike: 9%
OBR	CAP CIB/2629	Cobertura de Tasa de Interés	199,558	TIIE 28	6.82%	-695	15-Ago-28	Fideicomiso de Garantía F3049	Strike: 9%

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	3,000	3,000
Saldos en bancos	1,180,569,000	1,726,746,000
Total efectivo	1,180,572,000	1,726,749,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,180,572,000	1,726,749,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	17,924,000	12,745,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	2,312,000	573,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	1,823,000	2,302,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	22,059,000	15,620,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	68,744,000	69,661,000
Total terrenos y edificios	68,744,000	69,661,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	41,188,000	40,117,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	109,932,000	109,778,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	18,088,100,000	17,455,300,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	18,088,100,000	17,455,300,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	4,338,000	3,402,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	4,338,000	3,402,000
Crédito mercantil	372,000	372,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	4,710,000	3,774,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	8,794,000	10,051,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	21,133,000	21,362,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	21,133,000	21,362,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	2,039,000	3,004,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	2,830,000	11,164,000
Otras cuentas por pagar circulantes	379,002,000	247,820,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	413,798,000	293,401,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	15,073,000	13,199,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	264,846,000	242,863,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	279,919,000	256,062,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	43,065,000	55,792,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	43,065,000	55,792,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,135,548,000	2,148,795,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	1,457,657,000	1,652,014,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	3,593,205,000	3,800,809,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(3,190,000)	(3,190,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(114,943,000)	(114,943,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(118,133,000)	(118,133,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	20,212,075,000	20,035,203,000
Pasivos	7,152,347,000	6,993,923,000
Activos (pasivos) netos	13,059,728,000	13,041,280,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,470,893,000	1,892,338,000
Pasivos circulantes	716,234,000	572,033,000
Activos (pasivos) circulantes netos	754,659,000	1,320,305,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	60,781,000	62,172,000	20,367,000	20,802,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,330,822,000	1,251,750,000	462,242,000	424,328,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,391,603,000	1,313,922,000	482,609,000	445,130,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	47,132,000	95,762,000	13,176,000	28,549,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	110,532,000	40,749,000	39,035,000	221,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	4,455,000	0	2,807,000	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	162,119,000	136,511,000	55,018,000	28,770,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	264,735,000	324,525,000	87,326,000	101,365,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	136,062,000	192,442,000	23,974,000	40,233,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	11,820,000	0	4,163,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	16,088,000	15,972,000	5,391,000	5,350,000
Total de gastos financieros	416,885,000	544,759,000	116,691,000	151,111,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	138,871,000	120,598,000	53,657,000	35,740,000
Impuesto diferido	232,439,000	96,967,000	100,619,000	36,178,000
Total de Impuestos a la utilidad	371,310,000	217,565,000	154,276,000	71,918,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

La Compañía opto por revelar las notas a los estados financieros y sus políticas con base en la NIC 34 en la sección y formato [813000] “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La Compañía optó por revelar las notas a los estados financieros y sus políticas con base en la NIC 34 en la sección y formato [813000] “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La Compañía optó por revelar las notas a los estados financieros y sus políticas con base en la NIC 34 en la sección y formato [813000] “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Nota 1 - Información general:

Acosta Verde, S. A. B. de C. V., ("la Compañía" o "AV"), es la tenedora del grupo de empresas identificado como Grupo Acosta Verde. La actividad principal de la Compañía consiste en la tenencia de acciones de otras compañías, en posición mayoritaria, que tienen como actividad principal el desarrollo, promoción, compra-venta, arrendamiento, subarrendamiento, construcción y administración de toda clase de bienes inmuebles, principalmente los relacionados con centros comerciales.

La Compañía desarrolla sus actividades a través de sus subsidiarias y de las subsidiarias de éstas, que son las siguientes:

	% de tenencia	
	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora San Roque, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Fundadores, S. A. de C. V.	100	100
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	100	100
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V.	100	100
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100
Corporativo AV, S. de R. L. de C. V.	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/2364	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2368	75.26	75.26
Fideicomiso Irrevocable CIB/2369	56.90	56.90
Fideicomiso Irrevocable CIB/2370	75.60	75.60
Fideicomiso Irrevocable CIB/2499	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2629	75.61	75.61
Fideicomiso Irrevocable CIB/2799	100	100
Fideicomiso Irrevocable CIB/3271	40	40
Fideicomiso Irrevocable CIB/3401	100	100

Al 30 de septiembre de 2026, las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

a. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 6 de abril de 2026, se discutió y aprobó el pago de dividendos por la cantidad de hasta $1,000,000; la cantidad de $700,000, fue pagada durante el segundo trimestre de 2026 y la cantidad de $300,000 fue pagada durante el tercer trimestre de 2026. (Véase Nota 7).

b. El 15 de julio de 2026, la Compañía celebró con sus socios minoritarios en cada uno de los Activos de las Plazas Sendero ubicadas en Saltillo, Los Mochis, Culiacán, Tijuana, Chihuahua y Obregón, ciertos contratos para adquirir el porcentaje del que es titular cada uno de los socios minoritarios en los Activos, lo que permitirá a la Compañía consolidar el 100% de propiedad y los flujos derivados de dichos Activos.

Como es usual en este tipo de operaciones, los efectos y la consumación de la adquisición, conforme a dichos contratos, se sujetaron al cumplimiento y satisfacción de diversas condiciones suspensivas, incluyendo la aprobación de la asamblea de accionistas de la Compañía y la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio.

El precio a pagar por la Adquisición ascenderá a $776,549, a la fecha de emisión de estos estados financieros no se ha obtenido dicha autorización, se estima sea otorgada durante los primeros días del mes de noviembre del presente año.

Al 31 de diciembre de 2025, las transacciones más relevantes fueron las siguientes:

a. El 12 de marzo de 2025, La Compañía pagó impuestos derivados de una revisión de gabinete por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio 2016 por $30,530, de los cuales $11,009 fueron impuestos, $14,308 recargos y $5,213 actualizaciones.

b. El 21 de marzo de 2025, la Compañía decretó el pago de dividendos en efectivo por $1,000,000, el 50% fueron pagados el 1 de abril de 2025 y el 50% restante fueron pagados el 4 de septiembre de 2025. (Véase Nota 7).

c. El 13 de junio de 2025 se firmó un convenio modificatorio relacionado con el préstamo del CIB/3271 (Sendero Santa Catarina), cuya modificación consistió en un cambio en el esquema de amortizaciones y en la fecha de vencimiento al 15 de mayo de 2032. Lo anterior no tuvo consecuencia en el monto total de la deuda. (Véase Nota 6).

d. El 19 de diciembre de 2025 se refinanciaron los créditos que tienen los Fideicomisos CIB/2364, CIB/2369, CIB/2370, CIB/2368, CIB/2499 y CIB/2629 con Banco Banorte por un total de $1,776,431. (Véase Nota 6).

Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de una manera consistente con los reportes internos proporcionados al Director General que es la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas, asignación de recursos y evaluación del rendimiento de los segmentos de operación.

La Compañía revela información en los estados consolidados de situación financiera, de resultados integrales y de flujos de efectivo respecto del único segmento reportable de la Compañía correspondiente a su portafolio de propiedades de centros comerciales en México.

Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 26 de octubre de 2026, por los funcionarios que firman al calce de los estados financieros básicos y sus notas.

Nota 2 - Resumen de políticas contables materiales:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las del ejercicio anterior. A los fines de los estados financieros intermedios consolidados condensados, cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros consolidados anuales se han condensado en los estados financieros intermedios consolidados. Además, los resultados operativos de los períodos intermedios presentados no son necesariamente indicativos de los resultados que la Compañía habría tenido si se hubieran presentado anualmente. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados para el año finalizado el 31 de diciembre de 2025:

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 de las Normas Contabilidad IFRS (Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el International

Accounting Standard Board (“IASB”). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC”) vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee (“IFRIC-IC”), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee (“SIC”).

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2025, excepto que se especifique lo contrario.

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados condensados de resultados integrales de la Compañía fueron clasificados atendiendo a su función. Se presenta la utilidad de operación, debido a que muestra una evaluación objetiva de la eficiencia del negocio, considerando el sector industrial en el que opera la Compañía.

La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios y costos y gastos de operación. La Compañía tomó la decisión de presentarla ya que es un indicador importante en la evaluación de los resultados.

La Compañía optó por la presentación de un solo estado de resultados integrales.

El estado consolidado de flujos de efectivo de la Compañía se presenta utilizando el método indirecto.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

c. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad se reconoce basado en la estimación de la administración de la tasa efectiva anual promedio ponderada esperada para el financiero anual.

d. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Compañía se reconoce y deduce directamente del capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o perdida en la compra, venta, emisión, o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Compañía.

A este efecto, los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad por un importe fijo son instrumentos de

patrimonio si la entidad ofrece los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) de forma proporcional a todos los propietarios existentes de la misma clase de sus instrumentos de patrimonio no derivados propios.

Nota 3 - Administración de riesgo financiero:

Los riesgos principales asociados con los instrumentos financieros de la Compañía son:

a. Riesgos de mercado
b. Riesgos de moneda extranjera - tipo de cambio
c. Riesgos crediticio
d. Riesgos de liquidez

a. Riesgo de mercado: tasa de interés

La Compañía está expuesta al riesgo de mercado principalmente relacionado con la volatilidad de las tasas de interés. Dicha volatilidad podría afectar desfavorablemente los resultados de la Compañía incrementando sus gastos financieros e impactando su liquidez y capacidad para hacer frente a sus obligaciones de pago de intereses y principal. La exposición al riesgo radica principalmente en las variaciones que puedan generarse de la tasa de referencia TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días.

El riesgo de tasa de interés surge por los préstamos a largo plazo de la Compañía. Los préstamos emitidos a tasas variables exponen a la Compañía a riesgos de tasa de interés en flujos de efectivo que son parcialmente contrarrestados por efectivo invertido a tasas de mercado.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés sobre una base dinámica. Varios escenarios son simulados, tomando en consideración el refinanciamiento, renovación de posiciones existentes, financiamiento y cobertura alternativos. Con base en estos escenarios, la Compañía calcula el impacto en el resultado anual de un cambio en la tasa de interés definida por cada simulación, utilizando el mismo cambio en la tasa de interés para todas las monedas. Los escenarios se producen solo para pasivos que representan las posiciones principales que generan los intereses más altos.

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, incluyendo la tasa de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 6.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, si la TIIE a 28 días se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%) manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera desfavorable en los resultados integrales por $15,703 y $16,585, respectivamente.

La Compañía tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrirse de su exposición al riesgo de alza en las tasas de interés.

b. Riesgo de moneda extranjera: tipo de cambio

El riesgo de moneda extranjera es el relacionado con el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en el tipo de cambio.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, la Compañía mantuvo efectivo en bancos por US$43,029 y US$73,458, respectivamente, el cual generó exposición a riesgos de tipo de cambio por la variación del peso mexicano respecto del dólar norteamericano.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025 si el tipo de cambio del peso frente al dólar norteamericano se hubiera devaluado / revaluado en $1 peso por dólar manteniendo todos los demás factores de riesgo constantes, hubiera impactado de manera favorable / desfavorable en los resultados integrales por $49,029 y $73,458, respectivamente.

c. Riesgo crediticio

La Compañía es responsable de administrar y analizar el riesgo crediticio de cada uno de sus clientes nuevos antes de establecer los términos y condiciones de pago. El riesgo crediticio se genera por la exposición de crédito a clientes, incluyendo cuentas por cobrar. Si no existe una calificación independiente, la Compañía evalúa el riesgo crediticio de los clientes, tomando en cuenta la posición financiera, experiencia pasada y otros factores tales como bajas históricas, recuperaciones netas y un análisis de los saldos de cuentas por cobrar más antiguas con reservas que generalmente se incrementan a medida que la cuenta por cobrar se va haciendo más antigua.

El saldo de cuentas por cobrar representa menos del 1% del total de activos al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

La Compañía tiene un riesgo de crédito limitado, ya que las cuentas por cobrar se cobran dentro de un término no mayor a 90 días. Durante el período de informe no se excedieron los límites de crédito y la administración no espera pérdidas significativas por incumplimiento de los clientes. Las concentraciones de riesgo crediticio en relación con las cuentas por cobrar son limitadas debido a que la base de clientes de la Compañía es grande y no está relacionada.

La Compañía determina su provisión de deterioro de cuentas por cobrar considerando la probabilidad de recuperación con base en experiencias pasadas, tomando en cuenta las tendencias actuales de cobranza, así como los factores económicos generales, incluyendo las tasas de bancarrota. Las cuentas por cobrar son completamente reservadas cuando existen problemas específicos de cobranza; con base en las experiencias pasadas. Además, los problemas de cobranza tales como la bancarrota o catástrofes también se toman en cuenta. El análisis de las cuentas por cobrar se realiza mensualmente, y la provisión de deterioro de cuentas por cobrar se ajusta en los resultados.

La Compañía continuamente evalúa las condiciones de crédito de sus clientes. La Compañía realiza diversas y distintas acciones para recuperar cuentas vencidas, incluyendo el uso de correos electrónicos, cartas de cobranza enviadas al cliente y llamadas directas.

La Compañía evalúa económicamente los esfuerzos necesarios para iniciar procesos legales para recuperar los saldos vencidos.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, la provisión de deterioro fue de $2,812 y $3,655, respectivamente.

La Compañía considera esta reserva suficiente para cubrir la pérdida probable de cuentas por cobrar; sin embargo, no puede asegurar que no se requerirá incrementar la cantidad de esta reserva.

d. Riesgo de liquidez

El departamento de finanzas de la Compañía monitorea constantemente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez de la Compañía, lo que permite mantener suficiente efectivo e inversión con disposición inmediata para cumplir con las necesidades operativas, así como para mantener flexibilidad a través de líneas de crédito abiertas sin utilizar y comprometidas. La Compañía realiza monitoreos regulares y toma decisiones considerando cumplir con los límites o cláusulas establecidas en los contratos de deuda. Las proyecciones consideran los planes de financiamiento de la Compañía, el cumplimiento de las cláusulas, de las tasas mínimas de liquidez y los requerimientos internos legales o regulatorios.

A continuación, se presentan los flujos de efectivo proyectados y los desembolsos de pasivos financieros incluidos en el estado de situación financiera, en la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago:

Al 30 de septiembre de 2026	Vencimientos 3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar	$ 248,698				
Deuda financiera	49,348	$ 41,066	$ 83,905	$ 316,944	$ 2,724,229
Pasivo por arrendamiento	5,581	5,559	10,648	40,209	521,566
Instrumentos financieros derivados	-	-	5,096	-	-
Certificados bursátiles fiduciarios	103,212	99,149	192,568	919,055	811,494
	$ 406,839	$ 145,774	$ 292,217	$ 1,276,208	$ 4,057,289

Al 31 de diciembre de 2025	Vencimientos 3 meses	6 meses	1 año	2-3 años	Más 3 años
Cuentas por pagar	$ 275,196				
Deuda financiera	52,142	$ 44,537	$ 90,814	$ 343,733	$ 2,892,544
Pasivo por arrendamiento	5,470	5,470	10,375	39,529	536,286
Instrumentos financieros derivados	459	-	-	9,050	-
Certificados bursátiles fiduciarios	102,708	91,578	193,667	901,728	1,118,886
	$ 435,975	$ 141,585	$ 294,856	$ 1,294,040	$ 4,547,716

Administración del capital

La estructura de capital de la Compañía incluye efectivo y equivalentes de efectivo y capital contable, que incluye el capital y utilidades acumuladas netas de reservas. Históricamente, la Compañía ha invertido recursos sustanciales en bienes de capital para expandir sus operaciones a través de la reinversión de utilidades. La Compañía no tiene una política establecida para declarar dividendos.

La Administración de la Compañía revisa anualmente la estructura de capital cuando presenta el presupuesto al consejo directivo. Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son: salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas y mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

A los efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Compañía monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el balance general consolidado menos el efectivo restringido y el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable, según el balance general consolidado más la deuda neta.

La razón de apalancamiento al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 fue como sigue:

	Nota	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Total préstamos	6	$ 2,150,621	$ 2,161,994
Deuda Fideicomiso 2284	6	1,722,503	1,894,877
Menos: Efectivo restringido		(103,248)	(149,793)
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		(1,180,572)	(1,726,749)
Deuda neta		2,589,304	2,180,329
Total capital contable		13,059,728	13,041,280
Total capital y deuda		$ 15,649,032	$ 15,221,609
Razón de apalancamiento		17%	14%

Nota 4 - Partes relacionadas:

A continuación, se presentan los saldos y operaciones celebradas con partes relacionadas durante los periodos terminados el 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025; dichas transacciones fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los saldos por cobrar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar
Partes relacionadas circulantes		
Afiliadas:		
Accionistas	$ 2,312	$ 573
Total circulante	$ 2,312	$ 573

La Compañía declara que no tuvo operaciones significativas con personas relacionadas, ni conflictos de interés que revelar.

Nota 5 - Propiedades de inversión:

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2025	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable		Al 30 de septiembre de 2026
Sendero Toluca [a]	$ 1,364,000	$ -	$ -	$ 37,500		$ 1,401,500
Sendero San Luis [a]	1,218,500	-	-	49,100		1,267,600
Sendero Juárez [a]	773,000	-	-	35,500		808,500
Sendero Las Torres [a]	1,021,800	-	-	44,000		1,065,800
Sendero Ixtapaluca [a]	1,082,600	-	-	33,500		1,116,100
Sendero Escobedo [a]	863,500	-	-	32,900		896,400
Sendero Apodaca [a]	1,095,300	-	-	32,400		1,127,700
Sendero Periférico [a]	680,900	-	-	21,800		702,700
Sendero San Roque	165,700	-	-	9,500		175,200
Fideicomiso 2364	1,011,400	-	-	50,300		1,061,700
Fideicomiso 2368	1,040,800	-	-	32,500		1,073,300
Fideicomiso 2369	789,900	-	-	7,900		797,800
Fideicomiso 2370	1,382,700	-	-	60,400		1,443,100
Fideicomiso 2499	903,200	-	-	41,800		945,000
Fideicomiso 2629	790,000	-	-	15,000		805,000
Fideicomiso 2799	1,026,400	-	-	46,400		1,072,800
Fideicomiso 3271	1,016,300	-	-	50,900		1,067,200
Fideicomiso 3401	899,900	-	-	26,000		925,900
Terreno Reynosa [b]	268,500	-	-	3,900		272,400
Terreno Matamoros [c]	23,200	-	-	300		23,500
Terreno Santa Catarina [d]	37,700	-	-	1,200		38,900
Valor neto	$ 17,455,300	$ -	$ -	$ 632,800	[1]	$ 18,088,100

[1] Los supuestos significativos utilizados al 30 de septiembre de 2026 en el modelo de valuación son la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal y la renta promedio por metro cuadrado.

Centro comercial	Al 31 de diciembre de 2024	Transferencias	Adquisiciones (disposiciones)	Cambios en valor razonable		Al 31 de diciembre de 2025
Sendero Toluca [a]	$ 1,310,000	$ -	$ -	$ 54,000		$ 1,364,000
Sendero San Luis [a]	1,162,900	-	-	55,600		1,218,500
Sendero Juárez [a]	734,200	-	-	38,800		773,000
Sendero Las Torres [a]	993,700	-	-	28,100		1,021,800
Sendero Ixtapaluca [a]	1,039,100	-	-	43,500		1,082,600
Sendero Escobedo [a]	838,997	-	-	24,503		863,500
Sendero Apodaca [a]	1,043,100	-	-	52,200		1,095,300
Sendero Periférico [a]	652,400	-	-	28,500		680,900
Sendero San Roque	158,200	-	-	7,500		165,700
Fideicomiso 2364	983,700	-	-	27,700		1,011,400
Fideicomiso 2368	1,013,600	-	-	27,200		1,040,800
Fideicomiso 2369	754,300	-	-	35,600		789,900
Fideicomiso 2370	1,321,300	-	-	61,400		1,382,700
Fideicomiso 2499	853,300	-	-	49,900		903,200
Fideicomiso 2629	762,200	-	-	27,800		790,000
Fideicomiso 2799	979,500	-	-	46,900		1,026,400
Fideicomiso 3271	953,400	-	-	62,900		1,016,300
Fideicomiso 3401	870,600	-	-	29,300		899,900
Terreno Reynosa [b]	265,200	-	-	3,300		268,500
Terreno Matamoros [c]	22,900	-	-	300		23,200
Terreno Santa Catarina [d]	37,200	-	-	500		37,700
Valor neto	$ 16,749,797	$ -	$ -	$ 705,503	[1]	$ 17,455,300

a) Con fecha 26 de febrero de 2015 la Compañía otorgó al Fideicomiso 2284, como parte de la garantía de emisión de los certificados bursátiles, los locales que forman parte de sus propiedades de inversión, así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los locales antes mencionados, el cual vence el 15 de febrero de 2035.

b) La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 50,000 metros cuadrados ubicado en Libramiento Sur Reynosa y Ave. Tecnológico, Col. Jarachinas, Reynosa, Tamaulipas, C. P. 88730.

c) La Compañía cuenta con tres terrenos de uso indeterminado ubicados en el Municipio de Matamoros, Tamaulipas:

- Terreno de 1,536 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 5, entre las calles Valle de los Lirios y Camino Real, Fraccionamiento Estancias Residencial.

- Terreno de 1,386 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 6, entre las calles Valle de los Lirios y Camino Real, Fraccionamiento Estancias Residencial.

- Terreno de 5,514 metros cuadrados ubicado al norte de la Avenida Marte R. Gómez, lote 21, esquina Sendero, en la calle Los Soles, Fraccionamiento Estancias Residencial

d) La Compañía cuenta con un terreno de uso determinado de 183,327 metros cuadrados ubicado al sur de la Avenida Capitán Lucas García, a la altura de la calle Valle de Los Pinos en el Municipio de Sta. Catarina, Nuevo León.

La Compañía normalmente celebra contratos de arrendamiento operativos con sus clientes por plazos que van desde los 3 años hasta los 5 años.

La Compañía estima que los pagos mínimos que recibirá por rentas futuras a cobrar con relación a los contratos de arrendamientos operativos vigentes al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, y que no son cancelables, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Plazos vigentes menores a 1 año	$ 338,064	$ 1,265,322
Plazos vigentes mayores a 1 año	1,947,385	1,490,508
Plazos vigentes mayores a 3 años	2,025,762	1,719,254

Nota 6 - Deuda:

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la deuda en pesos se analiza como sigue:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Emisión de Certificados Bursátiles, Fideicomiso 2284, fiduciario Banco Invex, S. A., causa un interés bruto anual a una tasa de 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión, la fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2035, como parte de la garantía de la emisión, fueron otorgados los locales que forman parte de las propiedades de inversión así como los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de dichos locales. [a]	$ 1,722,503	$ 1,894,877
Préstamo con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banco Banorte), los intereses se pagarán sobre la suma principal insoluta de cada una de las disposiciones durante el período que ocurra a partir de la fecha que se haga cada una de las disposiciones y hasta la fecha de vencimiento correspondiente, a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar la Tasa TIIE 28 días más 2.00 o 2.25 puntos porcentuales. El pago del principal y los intereses se realizan conforme a la tabla de amortización y el vencimiento es en diciembre de 2030 y mayo de 2032.	2,150,621	2,161,994
Total deuda	3,873,124	4,056,871
Porción de deuda circulante	(279,919)	(256,062)
Deuda no circulante	$ 3,593,205	$ 3,800,809

(a) El 24 de febrero de 2015, las compañías AV Promotora, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V., Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V. y Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V., todas subsidiarias de AV e integrantes del Grupo Acosta Verde, celebraron un contrato para la constitución en forma conjunta de un Fideicomiso Irrevocable para la emisión de Certificados Bursátiles Fideicomiso (CBF) 2284, en el cual designaron como Fiduciario a Banco Invex, S. A. El 26 de febrero de 2015 se llevó a cabo la primera emisión de CBF's, identificada como "ACOSTCB15", por un importe de $3,000,000, los cuales, a partir de su emisión devengarán intereses mensuales sobre el saldo insoluto del principal a la tasa de interés bruto anual del 8.00%, misma que se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. La amortización del principal de los CBFs se realizará en su totalidad a la fecha de vencimiento, la cual es el 15 de febrero de 2035; sin perjuicio de lo anterior, la emisión contempla la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas a partir de la primera fecha de pago.

Las subsidiarias que constituyeron el Fideicomiso para la emisión de los CBF's, participaron en los porcentajes e importes de deuda mostrados a continuación:

	% de deuda	Importe de la deuda
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	8%	$ 240,000
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	10%	300,000
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	16%	480,000
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	15%	450,000
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. de C. V.	22%	660,000
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	19%	570,000
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	10%	300,000
	100%	$ 3,000,000

Los contratos de crédito establecen determinadas condiciones de hacer y no hacer, referentes a venta de activos, inversiones de capital, financiamientos adicionales y prepagos de deuda, así como la obligación de mantener algunos indicadores financieros específicos de manera mensual (razones de apalancamiento financiero y de cobertura de intereses), que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado, podría dar lugar al vencimiento anticipado del crédito. Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha cumplido con estas condiciones.

A continuación, se detalla la estructura de deudas y compromisos financieros de la Compañía:

Certificados bursátiles

Los certificados bursátiles Fideicomiso 2284 (AcostCB15) se encuentran garantizados por los 8 Centros Comerciales y se cuenta dentro de la estructura de este con un fondo de reserva de intereses suficiente para cubrir las necesidades de hasta 3 meses, además de que la estructura de flujos del mismo está diseñada para hacer frente a situaciones en las que el flujo de los ingresos sea insuficiente.

El contrato de Fideicomiso 2284 contempla la posibilidad de realizar amortizaciones objetivo (anticipadas), que son amortizaciones de capital que se podrán realizar en cualquier fecha de pago de acuerdo con el calendario de “amortización objetivo de principal” establecido, por lo que en caso de que los recursos sean insuficientes, se pueden diferir sin que esto se traduzca en un incumplimiento. Adicionalmente, en el caso de que se agote el fondo de Reserva de Intereses de 3 meses y la Compañía continúe sin tener flujos suficientes, la Compañía tiene la posibilidad de completar el pago de intereses con otra fuente de flujo a fin de evitar un incumplimiento. No se han presentado eventos de imposibilidad para pagar intereses con recursos de los fideicomitentes. En lo que respecta al resto de la deuda financiera de la Compañía, también se cuenta con fondos de reserva de intereses suficientes para cubrir las necesidades de los próximos tres meses.

Los certificados bursátiles contienen diversas restricciones, principalmente en cuanto al cumplimiento de cumplimiento del índice de cobertura de deuda (DSCR) y entrega de información financiera, que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado a satisfacción de los acreedores podrían considerarse como causa de vencimiento anticipado. El DSCR se calcula, de acuerdo con fórmulas establecidas en el contrato de deuda, al final del periodo y trimestral y se calcula como sigue:

DSCR, definido como cobranza de rentas recibidas entre los pagos por amortización de capital más intereses, el cual no podrá ser menor a 1.4 veces.

Al 30 de septiembre de 2026, la Compañía cumple satisfactoriamente con el índice de cobertura y entrega de información requerida.

No hay indicios de que la Compañía pudiera tener dificultades para cumplir con sus compromisos financieros de los certificados bursátiles, por los próximos 12 meses siguientes a la fecha, de acuerdo con las proyecciones financieras.

Durante el tercer trimestre de 2026, la Compañía cumplió con las obligaciones de hacer y no hacer de sus certificados bursátiles.

Banco Banorte

El índice de cobertura de préstamo del CIB 3271 de Santa Catarina, mostró durante el tercer trimestre de 2026 un índice de cobertura promedio mensual de 2.20x, y no tiene proyecciones de incumplimiento. El valor en libros de este préstamo al 30 de septiembre de 2026 es de $367,717.

Los contratos de crédito establecen determinadas condiciones de hacer y no hacer, referentes a venta de activos, inversiones de capital, financiamientos adicionales y prepagos de deuda, así como la obligación de mantener algunos indicadores financieros específicos de manera mensual (razones de apalancamiento financiero y de cobertura de intereses), que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado, podría dar lugar al vencimiento anticipado del crédito.

Los préstamos contratados con Banco Banorte por un valor en libros de $ 2,150,621 al 30 de septiembre de 2026, contiene diversas restricciones, principalmente en cuanto al cumplimiento de cumplimiento DSCR y entrega de información financiera, que de no cumplirse o remediarse en un plazo determinado a satisfacción de los acreedores podrían considerarse como causa de vencimiento anticipado. El DSCR se calcula, de acuerdo con fórmulas establecidas en el contrato de deuda, al final del periodo y trimestral y se calcula como sigue:

DSCR, definido como cobranza de rentas recibidas entre los pagos por amortización de capital más intereses, el cual no podrá ser menor a 1.3 veces.

Al 30 de septiembre de 2026, la Compañía cumple satisfactoriamente con el índice de cobertura y entrega de información requerida.

El índice de cobertura del Portafolio Banorte que incluye los préstamos de CIB/2364 Los Mochis, CIB/2369 Chihuahua, CIB/2370 Tijuana, CIB/2368 Culiacán, mostró un índice promedio en el tercer trimestre de 2026 de 2.35x, y no tiene proyecciones de incumplimiento. El valor en libros de este portafolio al 30 de septiembre de 2026 es de $1,154,371.

Al 30 de septiembre de 2026 la Compañía presenta cumplimiento en sus índices de cobertura de servicio de deuda para los siguientes Créditos: CIB/2629 (Sendero Obregón) y CIB/2499 (Saltillo). Mostraron un índice promedio en el tercer trimestre de 2026 de 1.78x y 2.49x respectivamente. El valor en libros de estos créditos es de $267,046 y $361,487 respectivamente.

No hay indicios de que la Compañía pudiera tener dificultades para cumplir con sus compromisos financieros con Banco Banorte, por los próximos 12 meses siguientes a la fecha, de acuerdo con las proyecciones financieras.

A continuación, se incluye la conciliación de la deuda neta:

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2025	$ 1,726,749	$ 149,793	$ (2,161,994)	$ (1,902,450)	$ 7,573	$ (2,180,329)
Pago de préstamos	-	-	10,077	173,027	-	183,104
Flujo de laño	(671,707)	(46,545)	-	-	-	(618,252)
Variación en tipo de cambio	25,530	-	-	-	-	25,530
Otros cambios (a)	-	-	1,296	998	(1,651)	643
Saldo final al 30 de septiembre de 2026	$ 1,180,572	$ 103,248	$ (2,150,621)	$ (1,728,425)	$ 5,922	$ (2,589,304)

	Efectivo	Efectivo restringido	Préstamos	Emisión Fid 2284	Gastos de emisión	Deuda neta
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	$ 2,627,637	$ 156,709	$ (2,358,620)	$ (2,110,754)	$ 10,017	$ (1,675,011)
Pago de préstamos	-	-	193,599	207,566	-	401,165
Flujo de laño	(1,083,311)	(6,916)	-	-	-	(1,090,227)
Variación en tipo de cambio	182,423	-	-	-	-	182,423
Otros cambios (a)	-	-	3,027	738	(2,444)	1,321
Saldo final al 31 de diciembre de 2025	$ 1,726,749	$ 149,793	$ (2,161,994)	$ (1,902,450)	$ 7,573	$ (2,180,329)

(a) Otros cambios incluyen movimientos que no involucraron flujos de efectivo.

La porción a largo plazo de la deuda al 30 de septiembre de 2026 tiene los siguientes vencimientos:

2028	$ 296,421
2029	429,134
2030 en adelante	2,867,650
	$ 3,593,205

Nota 7 - Capital contable:

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Compañía no tuvo cambios en el capital social.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 6 de abril de 2026, se discutió y aprobó el pago de dividendos por la cantidad de hasta $1,000,000 a ser pagado de la siguiente manera:

(i) la cantidad de $700,000 fue pagada en efectivo el 15 de abril de 2026, y

(ii) sujeto a la aprobación y determinación del Consejo de Administración, la cantidad de $300,000, la cual fue pagada en efectivo el 4 de agosto de 2026.

Para el pago de este dividendo los recursos de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) que se usaron son provenientes de la cuenta utilidad fiscal neta (CUFIN) del ejercicio 2014 y posteriores.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 21 de marzo de 2025, se discutió y aprobó el pago de dividendos por la cantidad de $1,000,000, de los cuales, el 50% fueron pagados en efectivo el 1 de abril de 2025 y el 50% restante fueron pagados el 4 de septiembre de 2025.

El 26 de abril de 2021, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas se autorizó la implementación del Plan de Incentivos para la compensación en opciones de acciones para funcionarios empleados de la Compañía (el Plan) y un aumento en la parte variable del capital social de la Compañía por la cantidad de hasta $237,689,382 mediante la emisión de 1,225,203 acciones Serie A, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, las cuales serán mantenidas en la tesorería de la Compañía para ser suscritas y pagadas en los términos de este Plan.

La estructura del capital social de la Compañía al 30 de septiembre de 2026 es la siguiente:

Serie	Número de acciones emitidas 2026
A (Representativas de la parte variable del capital social) (1)	61,258,537
B (Representativas de la parte fija del capital social)	1,605
Total	61,260,142

(1) Incluye 1,225,203 de acciones correspondientes al Plan en tesorería.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025 la Compañía recibió aportaciones de capital de Fideicomitentes-Fideicomisarios por $518 y $5,698, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2025 la Compañía realizó devoluciones de capital de Fideicomitentes-Fideicomisarios por $12,000.

Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025 la Compañía realizó distribuciones de utilidades a los Fideicomitentes-Fideicomisarios $80,355 y $28,179, respectivamente, en efectivo.

La utilidad neta del año está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Nota 8 - Impuestos a la utilidad diferidos:

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos a la utilidad diferidos por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Al 1 de enero	$ (2,401,055)	$ (2,224,176)
Cargo a resultados	(232,439)	(177,031)
Crédito a otro resultado integral	-	152
Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025	$ (2,633,494)	$ (2,401,055)

Los impuestos diferidos activos reconocidos al 30 de septiembre de 2026, que incluyen montos significativos de pérdidas fiscales para amortizar en el futuro, se han basado en escenarios de proyección de utilidades fiscales futuras. En caso de cambios en estos supuestos de utilidades fiscales futuras los activos reconocidos pudieran ser ajustados.

La tasa efectiva promedio anual estimada de impuesto sobre la renta usada para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025 es de 29% y 26%, respectivamente.

Nota 9 - Gastos de operación:

Los gastos de operación, clasificados por naturaleza, por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, se integran como sigue:

	1 de enero al 30 de septiembre de		1 de julio al 30 de septiembre de	
	2026	2025	2026	2025
Gastos de operación:				
Gasto por beneficios a empleados	$ 157,413	$ 225,540	$ 47,802	$ 78,814
Honorarios, asesorías y servicios administrativos	40,689	48,666	12,376	14,872
Arrendamientos	191	4,524	67	533
Depreciación y amortización	23,110	23,667	7,644	8,114
Proyectos de construcción	19,325	18,625	6,309	5,890
Mantenimiento	79,620	74,109	26,540	24,414
Gastos de oficina	3,262	6,254	1,252	2,867
Impuestos y derechos	367	249	96	80
Multas y recargos	14	34,074	1	19,765
Gastos varios	1,547	1,964	363	367
Gastos de personal	523	1,292	304	439
Gastos de viaje	1,938	3,564	634	1,010
Deterioro de cuentas por cobrar	1,433	1,091	511	(60)
Total	$ 329,432	$ 443,619	$ 103,899	$ 157,105

Nota 10 - Gastos e ingresos financieros:

Los gastos e ingresos financieros, por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, se integran como sigue:

	1 de enero al 30 de septiembre de		1 de julio al 30 de septiembre de	
	2026	2025	2026	2025
Gastos financieros:				
Gastos por intereses sobre deuda	$ (256,802)	$ (324,525)	$ (83,985)	$ (101,365)
Instrumentos financieros	-	(11,820)	-	(4,163)
Intereses por instrumentos financieros	(7,933)	-	(3,341)	-
Intereses por derecho de uso de arrendamiento	(16,087)	(15,972)	(5,390)	(5,349)
Pérdida cambiaria	(136,063)	(192,442)	(23,975)	(40,234)
Total de gastos financieros	(416,885)	(544,759)	(116,691)	(151,111)
Ingresos financieros:				
Ingresos por intereses	32	1	32	-
Ingresos por rendimientos	21,937	40,627	5,962	12,574
Ingresos por rendimientos de bonos	25,162	55,134	7,183	15,975
Instrumentos financieros	4,455	-	2,806	-
Utilidad cambiaria	110,533	40,749	39,035	221
Total de ingresos financieros	162,119	136,511	55,018	28,770
Gastos financieros, neto	$ (254,766)	$ (408,248)	$ (61,673)	$ (122,341)

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, la Compañía mantiene los siguientes activos monetarios:

	2026		2025	
	Dólares	Dólares contravalor pesos	Dólares	Dólares contravalor pesos
Activos monetarios	$ 43,029	$ 767,689	$ 73,458	$ 1,350,338
	$ 43,029	$ 767,689	$ 73,458	$ 1,350,338

Nota 11 - Eventos posteriores:

En la preparación de los estados financieros la Compañía ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de septiembre de 2026 y hasta el 26 de octubre de 2026 (fecha de emisión de los estados financieros intermedios) y ha concluido que no existen eventos subsecuentes adicionales a los revelados en las notas que afectarán a los mismos.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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%.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Nota 2 - Resumen de políticas contables materiales:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las del ejercicio anterior. A los fines de los estados financieros intermedios consolidados condensados, cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros consolidados anuales se han condensado en los estados financieros intermedios consolidados. Además, los resultados operativos de los períodos intermedios presentados no son necesariamente indicativos de los resultados que la Compañía habría tenido si se hubieran presentado anualmente. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados para el año finalizado el 31 de diciembre de 2025:

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 de las Normas Contabilidad IFRS (Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (“IASB”). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC”) vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee (“IFRIC-IC”), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee (“SIC”).

Al preparar estos estados financieros intermedios consolidados condensados, los juicios significativos realizados por la administración en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones críticas fueron los mismos que se aplicaron a los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2025, excepto que se especifique lo contrario.

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados condensados de resultados integrales de la Compañía fueron clasificados atendiendo a su función. Se presenta la utilidad de operación, debido a que muestra una evaluación objetiva de la eficiencia del negocio, considerando el sector industrial en el que opera la Compañía.

La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios y costos y gastos de operación. La Compañía tomó la decisión de presentarla ya que es un indicador importante en la evaluación de los resultados.

La Compañía optó por la presentación de un solo estado de resultados integrales.

El estado consolidado de flujos de efectivo de la Compañía se presenta utilizando el método indirecto.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

c. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad se reconoce basado en la estimación de la administración de la tasa efectiva anual promedio ponderada esperada para el financiero anual.

d. Pasivos Financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Compañía se reconoce y deduce directamente del capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o perdida en la compra, venta, emisión, o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Compañía.

A este efecto, los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad por un importe fijo son instrumentos de patrimonio si la entidad ofrece los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) de forma proporcional a todos los propietarios existentes de la misma clase de sus instrumentos de patrimonio no derivados propios.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	300,000,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Compañía que se acompañan han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (“IASB”). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC”) vigentes, así como todas las interpretaciones emitidas por el IFRS Interpretations Committee (“IFRIC-IC”), incluyendo aquellas IFRS emitidas previamente por el Standard Interpretations Committee (“SIC”).

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final