

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA
RELACIONADA CON LA CONSOLIDACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS SENDERO**

28 de julio de 2026



ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V.

Pedro Ramírez Vázquez 200-Planta Baja,
Parque Corporativo Ucalli
C.P. 66269
San Pedro Garza García, Nuevo León, México

Clave de Cotización: "GAV"

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo (según dicho término se define más adelante).

Con fecha 25 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (la "Emisora", la "Sociedad", "Acosta Verde" o "AV") celebró una sesión en la cual se aprobaron los lineamientos generales conforme a los cuales la Emisora, sujeto a, entre otras condiciones, la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad, llevará a cabo la adquisición de la Posición Minoritaria del Portafolio.

Como parte del proceso para la adquisición de la Posición Minoritaria del Portafolio, la Emisora publicó el 27 de julio de 2026 una convocatoria para la celebración de una asamblea general ordinaria de accionistas (la "Asamblea de Accionistas" o la "Asamblea"), en la cual someterá a consideración de sus accionistas, entre otros, (i) la aprobación de la adquisición de la Posición Minoritaria del Portafolio y (ii) la propuesta de llevar a cabo un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad.

Resumen de la Operación

La Sociedad es titular indirecto de una posición mayoritaria en las Plazas Sendero ubicadas en Chihuahua, Los Mochis, Culiacán, Tijuana, Saltillo y Obregón (conjuntamente, los "Activos Inmobiliarios", o los "Activos") en las proporciones siguientes (los "Porcentajes de Participación")

	Porcentaje de Participación	
	AV	Minoritarios
Chihuahua	56.90%	43.10%
Los Mochis	56.90%	43.10%
Tijuana	75.60%	24.40%
Culiacán	75.26%	24.74%
Saltillo	75.61%	24.39%
Obregón	75.61%	24.39%

De conformidad con, y para todos los efectos del, Artículo 35 y el Anexo P de la Circular Única, la Emisora informa que, tal y como se comunicó a sus accionistas y al público inversionista mediante publicación de un evento relevante el 16 de julio de 2026, la Emisora llegó a un acuerdo con **(i)** Inmobiliaria CTRL, S.A. de C.V. ("Inmobiliaria CTRL"), **(ii)** Inversiones e Inmuebles Control, S.A. de C.V. ("Inversiones CTRL", y junto con Inmobiliaria CTRL, "CTRL"); **(iii)** Arco Áreas Comerciales, S.A. de C.V. ("Arco"); y **(iv)** Banco Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero (antes Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero), como Fiduciario del Fideicomiso Número 851-01245 ("Fideicomiso 851-01245", y conjuntamente con CTRL y Arco, los "Socios Minoritarios", y en su carácter de cedentes, los "Cedentes" y cada uno de ellos un "Cedente") para adquirir la totalidad de los derechos fideicomisarios de los que son titulares los Socios Minoritarios en los siguientes fideicomisos:

- (1)** el contrato de fideicomiso irrevocable para la realización de un desarrollo inmobiliario y administración de rentas número CIB/2369 (el "Fideicomiso CIB/2369" o el "Fideicomiso Sendero Chihuahua");
- (2)** el contrato de fideicomiso irrevocable para la realización de un desarrollo inmobiliario y administración de rentas número CIB/2364 (el "Fideicomiso CIB/2364" o el "Fideicomiso Sendero Los Mochis");
- (3)** el contrato de fideicomiso irrevocable para la realización de un desarrollo inmobiliario y administración de rentas número CIB/2370 (el "Fideicomiso CIB/2370" o el "Fideicomiso Sendero Tijuana");
- (4)** el contrato de fideicomiso irrevocable para la realización de un desarrollo inmobiliario y administración de rentas número CIB/2368 (el "Fideicomiso CIB/2368" o el "Fideicomiso Sendero Culiacán");
- (5)** el contrato de fideicomiso irrevocable para la realización de un desarrollo inmobiliario y administración de rentas número CIB/2629 (el "Fideicomiso CIB/2629" o el "Fideicomiso Sendero Obregón"), y
- (6)** el contrato de fideicomiso irrevocable para la realización de un desarrollo inmobiliario y administración de rentas número CIB/2499 (el "Fideicomiso CIB/2499" o el "Fideicomiso Sendero Saltillo", y de forma conjunta con el Fideicomiso Sendero Chihuahua, Fideicomiso

Sendero Los Mochis, Fideicomiso Sendero Tijuana, Fideicomiso Sendero Culiacán, Fideicomiso Sendero Obregón, como los "Fideicomisos Sendero") (la "Adquisición").

Según se describe con mayor detalle en la *Sección 3 Información detallada sobre la Operación* del presente folleto, los Cedentes son beneficiarios de los derechos fideicomisarios que representan una participación del 43.10% en el Fideicomiso Plaza Sendero Chihuahua, del 43.10% en Plaza Sendero Los Mochis, del 24.40% en Plaza Sendero Tijuana, del 24.74% en Plaza Sendero Culiacán, del 24.39% en Plaza Sendero Saltillo y del 24.39% en Plaza Sendero Obregón (la "Posición Minoritaria del Portafolio").

Los Fideicomisos Sendero otorgan a la Sociedad y a los Socios Minoritarios, en carácter de fideicomitentes y fideicomisarios de los Fideicomisos Sendero, ciertos derechos en la proporción de su porcentaje de participación (los "Derechos Fideicomisarios") que incluyen (i) el derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre los bienes y derechos afectos a cada Fideicomiso Sendero (incluyendo, sin limitación, el derecho de propiedad del o los Activos Inmobiliarios que conforman el patrimonio de cada Fideicomiso Sendero), y (ii) el derecho de recibir, en proporción a su Porcentaje de Participación en el patrimonio de cada Fideicomiso Sendero, rendimientos distribuibles.

Con fecha 15 de julio de 2026, la Emisora y los Cedentes celebraron los contratos de cesión de derechos fideicomisarios, mismos que se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas usuales para este tipo de operaciones, dichos contratos de cesión establecen los términos y condiciones conforme a los cuales se llevará a cabo la cesión de los Derechos Fideicomisarios que representan la Posición Minoritaria del Portafolio (los "Contratos de Cesión"), a efecto de que la Sociedad se convierta en la propietaria (indirectamente a través de cada uno de los Fideicomisos Sendero) del 100% de los Activos Inmobiliarios.

El precio negociado por la Adquisición de la totalidad de las participaciones no controladoras ascenderá a \$776,548,682.00 (setecientos setenta y seis millones quinientos cuarenta y ocho mil seiscientos ochenta y dos Pesos 00/100 M.N.) (el "Monto de Adquisición Total" o la "Contraprestación"), según se describe con mayor detalle en la *Sección 3 Información detallada sobre la Operación* del presente folleto. Conforme a ello, de cumplirse las condiciones suspensivas previstas en los Contratos de Cesión, la Sociedad, en su carácter de cesionaria de los Derechos Fideicomisarios, asumirá la obligación de pagar el Precio de Adquisición, lo que resultaría en la generación de un derecho de cobro a favor de los Cedentes y una cuenta por pagar a cargo de la Sociedad. Para efectos de su reconocimiento contable, dichas acciones se medirán a su valor razonable a la fecha de la transacción.

Como parte de la Adquisición y en el contexto de la misma, la Sociedad someterá a la aprobación de sus accionistas un aumento de capital social, en su parte variable, por un monto total de aproximadamente \$1,085,024,771.58 (un mil ochenta y cinco millones veinticuatro mil setecientos setenta y un pesos 58/100 M.N.), del cual **(i)** \$623,193,561.61 (seiscientos veintitrés millones ciento noventa y tres mil quinientos sesenta y un pesos 61/100 M.N.) sería el monto en el que se aumentaría la parte variable del capital social de la Sociedad, **(ii)** \$461,831,209.97 (cuatrocientos sesenta y un millones ochocientos treinta y un mil doscientos nueve pesos 97/100 M.N.), serían recibidos y registrados por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de Acciones y se aplicarán a la partida de prima por suscripción de acciones, mediante el ofrecimiento de hasta 6,313,786 (seis millones trescientas trece mil setecientos ochenta y seis) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal de la Serie "A", representativa de la parte variable del capital social de AV, las cuales se encuentran emitidas y, a la fecha, la Sociedad mantiene en su Tesorería, según se describe con mayor detalle en la *Sección 3 Información detallada sobre la Operación* del presente folleto como parte del aumento (el "Aumento de Capital").

Sujeto al cumplimiento del periodo correspondiente al Derecho de Preferencia, conforme a lo previsto en los Contratos de Cesión, según se describe con mayor detalle en la *Sección 3 Información detallada sobre la Operación* del presente folleto, los Socios Minoritarios deberán suscribir ciertas acciones de AV, como resultado de ello, los Socios Minoritarios, en su carácter de accionistas, asumirán la obligación de pagar el Precio de Suscripción, lo que resultaría en la generación de un derecho de cobro en favor de la Sociedad y una cuenta por pagar a cargo de cada uno de los Socios Minoritarios.

Conforme a lo anterior, según se describe con mayor detalle en la *Sección 3 Información detallada sobre la Operación* del presente folleto, en la Fecha de Cierre, en consideración de que la Sociedad y los Socios Minoritarios reunirán la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho, las obligaciones de pago serán igualmente líquidas y exigibles, dichas obligaciones se extinguirán mediante compensación.

Se espera que la Operación concluya durante el cuarto trimestre de 2026.

Características de los Valores antes y después de la Operación

Las acciones representativas del capital social de Acosta Verde se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV con el número 3736-1.00-2021-002 y cotizan y están listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") con la clave de cotización "GAV".

A la fecha del presente Folleto Informativo, el capital social de Acosta Verde está representado por (i) 1,605 (Un mil seiscientos cinco) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "B", representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, completamente suscritas, pagadas y en circulación y (ii) 76,925,202 (Setenta y seis millones novecientos veinticinco mil doscientos dos) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, de las cuales (a) 60,033,332 (Sesenta millones treinta y tres mil trescientos treinta y dos) acciones Serie "A" se encuentran completamente suscritas, pagadas y en circulación, y (b) 16,891,870 (Dieciséis millones ochocientos noventa y un mil ochocientos setenta) acciones Serie "A" se encuentran en la tesorería de la Sociedad.

De aprobarse y consumarse, la Adquisición y el Aumento de Capital (por hasta el monto máximo establecido), la Emisora llevaría a cabo un aumento de capital social, en un monto de aproximadamente \$1,085,024,771.58 (un mil ochenta y cinco millones veinticuatro mil setecientos setenta y un pesos 58/100 M.N.), del cual **(i)** \$623,193,561.61 (seiscientos veintitrés millones ciento noventa y tres mil quinientos sesenta y un pesos 61/100 M.N.), sería el monto en el que se aumentaría la parte variable del capital social de la Sociedad, **(ii)** \$461,831,209.97 (cuatrocientos sesenta y un millones ochocientos treinta y un mil doscientos nueve pesos 97/100 M.N.), serían recibidos y registrados por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de Acciones y se aplicarán a la partida de prima por suscripción de acciones, mediante el ofrecimiento y pago de un total de 6,313,786 (seis millones trescientas trece mil setecientos ochenta y seis) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, las cuales se encuentran emitidas y, a la fecha, la Sociedad las mantiene en su tesorería.

	Antes del Aumento de Capital		Después del Aumento de Capital (y asumiendo la suscripción de la totalidad del mismo)	
Accionista	Serie A Capital Variable	Serie B Capital Fijo	Serie A Capital Variable	Serie B Capital Fijo
INDEVAL	60,033,332	1,605	66,347,118	1,605
Acciones en Tesorería	16,891,870 ¹	-	10,578,084	-
Total de Acciones	76,925,202	1,605	76,925,202	1,605

Sujeto al cumplimiento del periodo correspondiente al Derecho de Preferencia, de existir Acciones Remanentes, los Socios Minoritarios deberán suscribir y pagar las Acciones Reservadas para los Socios Minoritarios que en términos de los Contratos de Cesión que a cada uno de ellos corresponda.

El presente Folleto Informativo no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición del público, a efecto de cumplir con las disposiciones legales aplicables.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DE LA EMISORA O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA DECLARACIÓN NI CONVALIDA ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, EL CONTENIDO, EXACTITUD, VERACIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN CORRESPONDEN A LA EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA SUSCRIBEN, Y NO IMPLICA CERTIFICACIÓN NI OPINIÓN O RECOMENDACIÓN ALGUNA DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES O DE LA BMV, SOBRE LA SOLVENCIA, LIQUIDEZ O CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISORA O LA BONDAD DE LOS VALORES.

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora ubicadas en el domicilio ubicado en Pedro Ramírez Vázquez 200, Planta Baja, Parque Corporativo Ucalli, C.P. 66269, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, a la atención de Rosalinda Fernández Castillón, quien es la persona encargada de la relación con los inversionistas de Acosta Verde y puede ser localizada al teléfono 8110019900, o en la siguiente dirección de correo electrónico: inversionistas@grupoav.com. La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada ingresando a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas de internet www.bmv.com.mx y www.grupoav.com.

¹ En depósito en Indeval.

ÍNDICE

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES	7
2. RESUMEN EJECUTIVO	10
3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN	11
a) DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN	11
b) OBJETIVO DE LA TRANSACCIÓN	17
c) FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA TRANSACCIÓN	18
d) FECHA DE APROBACIÓN DE LA TRANSACCIÓN	19
e) FECHA DE CANJE DE LAS NUEVAS ACCIONES	20
f) TRATAMIENTO CONTABLE DE LA TRANSACCIÓN	21
g) CONSECUENCIAS FISCALES DE LA TRANSACCIÓN	22
4. PARTES DE LA TRANSACCIÓN	23
a) ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V.	23
b) BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (ANTES BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO), COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 851-01245	34
c) INVERSIONES E INMUEBLES CONTROL, S.A. DE C.V.	34
d) INMOBILIARIA CTRL, S.A. DE C.V.	34
e) ARCO ÁREAS COMERCIALES, S.A. DE C.V.	34
5. FACTORES DE RIESGO	34
6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	38
7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE TRANSACCIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA	43
a) RESULTADOS DE OPERACIÓN	43
b) SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL	43
8. CONTRATOS RELEVANTES	45
9. DOCUMENTOS PÚBLICOS	47
10. PERSONAS RESPONSABLES	48
11. ANEXOS	49

Informe de Aseguramiento del Auditor Independiente de Acosta Verde sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma.

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

En este Folleto Informativo, los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación, tanto en singular como en plural, de ser el caso:

"Acción AV"	Significa cualquier acción ordinaria, nominativa, sin expresión de valor nominal de la Serie "A", representativa de la parte variable del capital social de AV.
"Acciones de Tesorería"	Significan las 16,891,870 (Dieciséis millones ochocientos noventa y un mil ochocientos setenta) Acciones AV que actualmente se encuentran en la tesorería de AV.
"Acciones Objeto de Suscripción"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Transacción" del presente Folleto Informativo.
"Acciones Objeto del Aumento"	Significa las 6,313,786 (seis millones trescientas trece mil setecientas ochenta y seis) Acciones AV que se ofrezcan a los accionistas actuales de AV para ser suscritas y pagadas en ejercicio de su Derecho de Preferencia como parte del Aumento de Capital.
"Acciones Remanentes"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Transacción" del presente Folleto Informativo.
"Activos" o "Activos Inmobiliarios"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Adquisición"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Asamblea" o "Asamblea de Accionistas"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Aumento de Capital"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Autorizaciones Requeridas"	Significa, conjuntamente, las Autorizaciones Requeridas de la Emisora y las Autorizaciones Requeridas de los Cedentes.
"Autorizaciones Requeridas de la Emisora"	Significa la aprobación que obtenga la Emisora de su asamblea de accionistas para llevar a cabo la Reestructuración Societaria.
"Autorizaciones Requeridas de los Cedentes"	Significa (i) la renuncia a los derechos de preferencia de los Fideicomisos Sendero, y (ii) únicamente respecto del Fideicomiso 851-01245, la autorización del comité técnico de dicho fideicomiso.
"BMV"	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Cesión"	Significa la cesión de los Derechos Fideicomisarios por parte de los Cedentes a favor de la Sociedad conforme a lo previsto en los Contratos de Cesión.
"Circular Única"	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, según las mismas han sido o sean modificadas.
"CNBV"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Cedentes"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Cierre"	Significa (a) el pago total del Precio de Adquisición como contraprestación por la cesión de los Derechos Fideicomisarios en términos de los Contratos de Cesión, y (b) la consumación de todas las demás acciones previstas para la Fecha de Cierre conforme al presente Contrato.
"Contratos de Cesión"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Derecho de Preferencia"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Transacción" del presente Folleto Informativo.
"Derechos Fideicomisarios"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Emisora" o "Acosta Verde", "Sociedad" o "AV"	Acosta Verde, S.A.B. de C.V., y cuando el contexto lo requiera, junto con sus subsidiarias consolidadas.
"Fideicomisos Sendero"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Folleto Informativo"	La presente declaración de información sobre reestructuración societaria.
"IASB"	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
"IFRS"	Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (<i>International Financial Reporting Standards</i>)
"LMV"	Ley del Mercado de Valores.
"México"	Los Estados Unidos Mexicanos.
"NOI"	Significa ingreso operativo neto.
"Operación"	Significa (i) la adquisición de la Posición Minoritaria del Portafolio, (ii) el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad, y (iii) el

	pago del Precio de Adquisición según lo previsto en los Contratos de Cesión.
"Periodo de Preferencia"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Transacción" del presente Folleto Informativo.
"Posición Minoritaria en el Portafolio"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Precio de Adquisición"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Transacción" del presente Folleto Informativo.
"PREI"	Significa Prudential Real Estate Investors.
"Reestructuración Societaria"	Significa la Operación, lo cual constituye una "reestructura societaria" de Acosta Verde conforme a lo establecido en la Circular Única (y según la misma se describe en el presente Folleto Informativo).
"Reversión de los Derechos Fideicomisarios"	Significa la reversión de los Derechos Fideicomisarios a los Socios Minoritarios a ser realizada por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como institución fiduciaria de los contratos de fideicomisos irrevocables de garantía, administración y pago números 2698, 3049 y 2854.
"RNV"	Registro Nacional de Valores.
"Socios Minoritarios"	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
"Valor del Inmueble"	Significa la cantidad señalada frente a cada uno de los Activos Inmobiliarios previsto en la sección "Información detallada sobre la Transacción" del presente Folleto Informativo.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Este resumen comprende una descripción de los aspectos más relevantes de la Adquisición y no incluye toda la información que pudiera ser relevante para los inversionistas, por lo que se complementa con la información más detallada y la información financiera contenida en otras secciones de este Folleto Informativo, así como en el reporte anual de Acosta Verde al 31 de diciembre de 2025 (el "Reporte Anual") y el reporte trimestral de Acosta Verde más reciente, los cuales pueden ser consultados en www.grupoav.com y www.bmv.com.mx

La Operación consiste en primer lugar en la adquisición de los Derechos Fideicomisarios de los cuales son beneficiarios los Socios Minoritarios en los Fideicomisos Sendero, mediante esta adquisición, la Sociedad podrá consolidar (indirectamente a través de cada uno de los Fideicomisos Sendero) el 100% de los Activos Inmobiliarios, conforme a los términos y sujeto a las condiciones suspensivas previstas en los Contratos de Cesión, incluyendo sin linar la obtención de la autorización por parte de la Comisión Nacional Antimonopolio ("CNA").

El precio a pagar por la Adquisición ascenderá a \$776,548,682.00 (setecientos setenta y seis millones quinientos cuarenta y ocho mil seiscientos ochenta y dos Pesos 00/100 M.N.), mismo que se ha calculado tomando como base y referencia un valor total de los Activos Inmobiliarios de \$776,548,682.00 (setecientos setenta y seis millones quinientos cuarenta y ocho mil seiscientos ochenta y dos Pesos 00/100 M.N.), según se describe con mayor detalle en la *Sección 3 Información detallada sobre la Operación* del presente folleto.

En ese sentido, de cumplirse las condiciones suspensivas previstas en los Contratos de Cesión, la Sociedad, en su carácter de cesionaria de los Derechos Fideicomisarios, asumirá la obligación de pagar el Precio de Adquisición, lo que resultaría en la generación de un derecho de cobro a favor de cada uno de los Cedentes y cuenta por pagar a cargo de la Sociedad.

La Operación también contempla llevar a cabo el Aumento de Capital, en el entendido que una vez que transcurra el Periodo de Preferencia, en caso de existir Acciones Remanentes, conforme a lo previsto en los Contratos de Cesión, los Socios Minoritarios deberán suscribir las acciones representativas del capital social de Acosta Verde, según se describe con mayor detalle en la *Sección 3 Información detallada sobre la Operación* del presente folleto.

Una vez que los Socios Minoritarios suscriban las acciones representativas del capital social de Acosta Verde, los Socios Minoritarios, en su carácter de accionistas, asumirán la obligación de pagar el Precio de Suscripción, lo que resultaría en la generación de un derecho de cobro en favor de la Sociedad y una cuenta por pagar a cargo de cada uno de los Socios Minoritarios.

Conforme a lo anterior, según se describe con mayor detalle en la *Sección 3 Información detallada sobre la Operación* del presente folleto, en la Fecha de Cierre, en consideración de que la Sociedad y los Socios Minoritarios reunirán la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho, las obligaciones de pago serán igualmente líquidas y exigibles, dichas obligaciones se extinguirán mediante compensación.

Para mayor información sobre la Operación, los Contrato de Cesión, los participantes e información financiera proforma de la Sociedad, agradeceríamos que se revisen las secciones correspondientes del presente Folleto Informativo.

3. **INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN**

a) **DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN**

Adquisición

Con fecha 25 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de la Emisora celebró una sesión en la cual se aprobaron los lineamientos generales conforme a los cuales la Emisora, sujeto a, entre otras condiciones, la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad, se llevará a cabo la adquisición de la Posición Minoritaria del Portafolio.

Posteriormente, con fecha el 15 de julio de 2026, la Sociedad y los Cedentes celebraron los Contratos de Cesión, mediante los cuales, sujeto a los términos y condiciones establecidos en dichos Contratos de Cesión, incluyendo el cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, entre las que se encuentra (i) la obtención de la autorización en forma incondicional por parte de la CNA para llevar a cabo la Adquisición; (ii) la suscripción de las Acciones Reservadas para los Socios Minoritarios; (iii) que ocurra la Reestructuración Societaria; (iv) la obtención de las Autorizaciones Requeridas; y (v) la Reversión de los Derechos Fideicomisarios (las "Condiciones Suspensivas"), los Cedentes acordaron ceder en favor de la Sociedad como cesionaria, y la Sociedad como cesionaria acordó adquirir de los Cedentes, de manera onerosa, los Derechos Fideicomisarios.

Conforme a lo establecido en los Contratos de Cesión, como contraprestación por la cesión de los Derechos Fideicomisarios, la Sociedad deberá pagar el Monto de Adquisición Total, en el entendido que dicho monto será pagado por la Sociedad, en su carácter de cesionario, a cada uno de los Cedentes en proporción a su Porcentaje de Participación.

El monto correspondiente se determinará conforme a las cantidades señaladas los Contratos de Cesión, para lo cual se considerará el Valor del Inmueble y el Porcentaje de Participación que a cada uno de los Cedentes en los Fideicomisos Sendero le corresponda conforme a la tabla siguiente:

Derechos Fideicomisarios						
Titular	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Sendero Chihuahua	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Sendero Los Mochis	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Sendero Tijuana	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Sendero Culiacán	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Sendero Obregón	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Sendero Saltillo
Inmobiliaria CTRL	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%
Inversiones Control	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%
Arco	18.70%	18.70%	-	-	-	-
Fideicomiso 851-01245	10.90%	10.90%	10.90%	11.24%	10.89%	10.89%
TOTAL	43.10%	43.10%	24.40%	24.74%	24.39%	24.39%

Fideicomisos Sendero	Valor del Inmueble
Plaza Sendero Chihuahua	\$143,382,745
Plaza Sendero Los Mochis	\$210,387,939
Plaza Sendero Tijuana	\$208,653,717
Plaza Sendero Culiacán	\$67,600,873
Plaza Sendero Obregón	\$60,019,243
Plaza Sendero Saltillo	\$86,504,165

Bases para la determinación del Valor del Inmueble

El Valor del Inmueble de cada uno de los Activos Inmobiliarios, fue acordado por ambas partes en términos de mercado, soportados por valuaciones independientes, dichas valuaciones consideraron metodologías comúnmente aceptadas en el mercado, así como supuestos y variables financieras relevantes que permiten sustentar la razonabilidad y sustancia económica de la Operación.

Conforme a los Contratos de Cesión, los efectos de la Cesión y la obligación a cargo de la Sociedad de pagar la Contraprestación a los Socios Minoritarios se encuentra sujeto al cumplimiento y satisfacción de la totalidad de las Condiciones Suspensivas. De cumplirse (renunciarse o dispensarse) las Condiciones Suspensivas, la Sociedad, en carácter de cesionaria, asumirá la obligación de pagar a cada uno de los Cedentes la proporción de la Contraprestación que le corresponda conforme a su Porcentaje de Participación (el "Precio de Adquisición"), a más tardar dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en la que se cumpla (renuncien o dispensen) la totalidad de las Condiciones Suspensivas (la "Fecha de Cierre").

Precio de Adquisición	
Cedente	Monto
Inmobiliaria CTRL	\$172,121,562
Inversiones Control	\$172,121,562
Arco	\$153,492,152
Fideicomiso 851-01245	\$278,813,406
TOTAL	\$776,548,682

Como resultado del cumplimiento y satisfacción de la totalidad de las Condiciones Suspensivas, surtirá efectos la obligación de pago del Monto Total por la Cesión a cargo de la Sociedad, por lo que (a) los Socios Minoritarios, en carácter de cedentes, tendrían a su favor un derecho de cobro para recibir el Monto de Adquisición Total por la Cesión de la totalidad de los Activos (la "Cuenta por Cobrar") (y cada uno de los Socios Minoritarios, en carácter de Cedente individual, sería titular de una cuenta por cobrar por el monto que a cada uno le corresponde recibir de la Contraprestación por la Cesión de su Porcentaje de Participación), y (b) se generaría una cuenta por pagar a cargo de la Sociedad, en carácter de adquirente y cesionaria de los Derechos Fideicomisarios, por el Monto de Adquisición Total (la "Cuenta por Pagar") (y respecto de cada uno de los Socios Minoritarios, una cuenta por pagar por el monto que a cada uno le corresponde recibir del Precio de Adquisición por la Cesión de su porcentaje de participación).

Aumento de Capital

Se pondrá a consideración de los accionistas de la Sociedad llevar a cabo un aumento de capital social de la Sociedad por una cantidad total de aproximadamente \$1,085,024,771.58 (un mil ochenta y cinco millones veinticuatro mil setecientos setenta y un pesos 58/100 M.N.), del cual **(i)** \$623,193,561.61 (seiscientos veintitrés millones ciento noventa y tres mil quinientos sesenta y un pesos 61/100 M.N.), sería el monto en el que se aumentaría la parte variable del capital social de la Sociedad, **(ii)** \$461,831,209.97 (cuatrocientos sesenta y un millones ochocientos treinta y un mil doscientos nueve pesos 97/100 M.N.), serían recibidos y registrados por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de Acciones y se aplicarán a la partida de prima por suscripción de acciones, mediante el ofrecimiento para suscripción y pago de un total de 6,313,786 (seis millones trescientas trece mil setecientos ochenta y seis) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A" representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad. De aprobarse el Aumento de Capital, las acciones objeto del Aumento de Capital serán ofrecidas para suscripción y pago a todos los accionistas de la Sociedad a un precio total por acción de \$171.850102550 (ciento setenta y un pesos 850102550/1000000000 M.N.) (el "Precio de Suscripción"), del cual (i) \$98.703624357 (noventa y ocho pesos 703624357/1000000000 M.N.) será el monto en el que se aumentaría la parte variable del capital social de la Sociedad por cada acción que se suscriba y pague, mediante la suscripción y pago de hasta 6,313,786 (seis millones trescientas trece mil setecientos ochenta y seis) Acciones, y (ii) \$73.146478193 (setenta y tres pesos 146478193/1000000000 M.N.), serían recibidos y registrados por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de acciones y se aplicarán a la partida de prima por suscripción de acciones.

El Precio de Suscripción fue determinado con base en un análisis financiero para determinar el valor por acción de la Sociedad, soportados por valuaciones independientes, la valuación consideró metodologías comúnmente aceptadas en el mercado, así como supuestos y variables financieras relevantes que permiten sustentar la razonabilidad y sustancia económica de la Operación.

De ser aprobado por la Asamblea, sujeto al cumplimiento del periodo correspondiente al Derecho de Preferencia (según se define más adelante), conforme a lo previsto en los Contratos de Cesión, de existir un número suficiente de Acciones Remanentes (según se define más adelante) a la conclusión del Periodo de Preferencia (según se define más adelante), 4,518,756 (Cuatro millones quinientas dieciocho mil setecientos cincuenta y seis) Acciones serán ofrecidas a los Socios Minoritarios para suscripción y pago conforme a lo establecido en los Contratos de Cesión para llevar a cabo la Adquisición (las "Acciones Reservadas para los Socios Minoritarios"), las cuales también deberán ser suscritas y pagadas al Precio de Suscripción.

En caso de ser aprobado el Aumento de Capital, con base en los estatutos sociales de Acosta Verde y la legislación aplicable, todos los accionistas de la Sociedad tendrán Derecho de Preferencia, en proporción al número de acciones de las que sean titulares en la fecha ex-derecho (la "Fecha Ex-Derecho"), que se señale en el Aviso de Ejercicio (según se define más adelante), para suscribir las Acciones Objeto del Aumento al Precio de Suscripción (el "Derecho de Preferencia"). El Derecho de Preferencia podrá ser ejercido en cualquier momento dentro del periodo de 15 (quince) días naturales contados a partir del día natural inmediato posterior a la fecha en que Acosta Verde publique el Aviso de Preferencia (según se define más adelante) que contenga los acuerdos adoptados en relación con el Aumento de Capital en términos del Artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el Artículo Décimo de los estatutos sociales de la Sociedad (el "Periodo de Preferencia").

De ser aprobado por la Asamblea, la Sociedad publicará los siguientes avisos en relación con el ejercicio del Derecho de Preferencia: (I) el aviso de ejercicio (el "Aviso de Ejercicio") en términos del Artículo 34 (IV)(a) de la Circular Única, en EMISNET (y a presentarse vía STIV-2) con al menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que dé inicio el Periodo de Preferencia, en el cual se describirá el Derecho

de Preferencia, y (II) el aviso de preferencia (el "Aviso de Preferencia") en términos y para los efectos del Artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el artículo Décimo de los estatutos sociales de la Sociedad, con al menos 1 (un) día de anticipación a la fecha en que dé inicio el Periodo de Preferencia, en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía y en EMISNET (y a presentarse vía STIV-2), a fin de que los accionistas de la Sociedad estén en posibilidad de suscribir y pagar las Acciones Objeto del Aumento y que les corresponda en proporción al número de sus acciones a la Fecha Ex-Derecho, durante el Periodo de Preferencia.

El factor de suscripción para el Derecho de Preferencia será de 1 (una) Acción por cada 9.5082937559176 (nueve punto cinco cero ocho dos nueve tres siete cinco cinco nueve uno siete seis) Acciones de las que sea titular cada accionista en la Fecha Ex-Derecho (el "Factor de Suscripción"), en el entendido que no podrán suscribirse y pagarse acciones fraccionarias del Aumento de Capital y, en consecuencia, cualquier número de acciones inferior a 0.50 (cero punto cincuenta) será redondeado hacia abajo y cualquier número de Acciones igual o superior a 0.50 (cero punto cincuenta) será redondeado hacia arriba. Lo anterior, en el entendido que la Sociedad podrá ajustar o rectificar el Factor de Suscripción referido en este párrafo en la medida en que resulte necesario con base en los acuerdos que se adopten en la Asamblea o lo requiera el Indeval.

Si una vez transcurrido el Periodo de Preferencia y habiéndose ejercido el Derecho de Preferencia quedaren acciones pendientes de suscripción y pago (las "Acciones Remanentes"), sujeto a la aprobación de la Asamblea, se ofrecerán 4,518,756 (Cuatro millones quinientas dieciocho mil setecientas cincuenta y seis) Acciones para suscripción y pago por parte de los Socios Minoritarios conforme a lo previsto en los Contratos de Cesión para llevar a cabo la Adquisición, en el entendido que las las Acciones Reservadas para los Socios Minoritarios también serían suscritas y pagadas al Precio de Suscripción.

Conforme a lo previsto en los Contratos de Cesión, en caso de existir Acciones Remanentes y como resultado del cumplimiento y satisfacción de la totalidad de las Condiciones Suspensivas, los Cedentes deberán suscribir y pagar las siguientes Acciones ("Acciones Objeto de Suscripción").

Acciones Objeto de Suscripción		
Cedente	Número de Acciones	Monto a Pagar al Precio de Suscripción
Inmobiliaria CTRL	1,001,579	\$172,121,562
Inversiones Control	1,001,579	\$172,121,562
Arco	893,176	\$153,492,152
Fideicomiso 851-01245	1,622,422	\$278,813,406
TOTAL	4,518,756	\$776,548,682

En el entendido que los Socios Minoritarios deberán pagar las Acciones Reservadas para los Socios Minoritarios en términos de los Contratos de Cesión (a) la Sociedad tendría a su favor un derecho de cobro para recibir el Precio de Suscripción por la suscripción de las Acciones Reservadas para los Socios Minoritarios, y (b) se generaría una cuenta por pagar a cargo de cada uno de los Socios Minoritarios, en carácter de accionistas de la Sociedad, por el Precio de Suscripción, en el entendido que la obligación de pago antes mencionada se extinguirá por compensación con la Cuenta por Cobrar de cada uno de los Socios Minoritarios.

Conforme a lo anterior, una vez que surta efectos la Cesión y se lleve a cabo la suscripción de las Acciones Reservadas para los Socios Minoritarios, en la Fecha de Cierre (i) cada uno de los Socios Minoritarios, en carácter de cedente, tendrá a su favor una Cuenta por Cobrar y la Sociedad, en

carácter de cesionario de los Derechos Fideicomisarios, tendrá a su cargo una cuenta por pagar por una cantidad equivalente al Monto de Adquisición Total y la Sociedad, como emisora de las acciones, tendrá a su favor una cuenta por cobrar y cada uno de los Socios Minoritarios, en carácter de accionistas de la Sociedad, tendrá a su cargo una cuenta por pagar por una cantidad equivalente al Precio de Suscripción; por lo que cada uno de los Socios Minoritarios y la Sociedad reunirán, por su propio derecho, las calidades de deudores y acreedores recíprocamente en relación con las obligaciones de pago del Monto de Adquisición Total (y respecto de cada uno de los Socios Minoritarios, una cuenta por pagar por el monto que a cada uno le corresponde recibir del Precio de Adquisición por la Cesión de su porcentaje de participación), a cargo de la Sociedad, como cesionario, por un lado y la obligación de pago del Precio de Suscripción a cargo de cada uno de los Socios Minoritarios con motivo de la Suscripción de Acciones, por el otro; (ii) las deudas a cargo de la Sociedad respecto del pago del Monto de Adquisición Total, por un lado, y a cargo de cada uno de los Socios Minoritarios respecto del pago del Precio de Suscripción, por el otro, serán deudas de una cantidad de dinero, e igualmente líquidas y exigibles, y (iii) conforme a los Contratos de Cesión, será intención de cada uno de los Socios Minoritarios y la Sociedad llevar a cabo la compensación de dichas deudas y extinguirlas en consecuencia.

En caso de ser aprobado el Aumento de Capital, el monto *autorizado* del capital social de la Sociedad ascenderá a \$6,786,485,918.24 (seis mil setecientos ochenta y seis millones cuatrocientos ochenta y cinco mil novecientos dieciocho pesos 24/100 M.N.), representado por un total de 76,926,807 (setenta y seis millones novecientas veintiséis mil ochocientos siete) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales (i) 1,605 son acciones Serie "B", representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, y (ii) 76,925,202 son acciones Serie "A" representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad.

Asumiendo que la totalidad de las Acciones Objeto del Aumento 6,313,786 (seis millones trescientas trece mil setecientos ochenta y seis) ofrecidas para suscripción y pago sean suscritas y pagadas, el monto *suscrito y pagado* del capital social de la Sociedad ascendería a \$6,548,796,536.24 (seis mil quinientos cuarenta y ocho millones setecientos noventa y seis mil quinientos treinta y seis pesos 24/100 M.N.), representado por (i) 1,605 son acciones Serie "B", representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, completamente suscritas, pagadas y en circulación, (ii) 66,347,118 (sesenta y seis millones trescientos cuarenta y siete mil ciento dieciocho) serían acciones Serie "A" representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, completamente suscritas, pagadas y en circulación, y (iii) 10,578,084 (diez millones quinientas setenta y ocho mil ochenta y cuatro) serían acciones Serie "A" representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad de tesorería.

Asumiendo que ningún accionista ejerce su Derecho de Preferencia para suscribir y pagar Acciones Objeto del Aumento y que la totalidad de las Acciones Reservadas para los Socios Minoritarios son suscritas y pagadas por los Socios Minoritarios conforme a los Contratos de Cesión para llevar a cabo la Adquisición, el monto *suscrito y pagado* del capital social de la Sociedad ascendería a \$6,371,620,569.42 (seis mil trescientos setenta y un millones seiscientos veinte mil quinientos sesenta y nueve pesos 42/100 M.N.), representado por (i) 1,605 son acciones Serie "B", representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, completamente suscritas, pagadas y en circulación, (ii) 64,552,088 (sesenta y cuatro millones quinientos cincuenta y dos mil ochenta y ocho) serían acciones Serie "A" representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, completamente suscritas, pagadas y en circulación, y (iii) 12,373,114 (doce millones trescientas setenta y tres mil ciento catorce) serían acciones Serie "A" representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad de tesorería.

Lo anterior, en el entendido que las cifras de capital social y acciones mencionadas en los párrafos anteriores podrán modificarse, ajustarse y/o rectificarse con base en los acuerdos que efectivamente se adopten en la Asamblea.

Conforme a lo anterior y asumiendo que ningún accionista ejerce su Derecho de Preferencia para suscribir y pagar Acciones Objeto del Aumento, los Socios Minoritarios serán titulares de una participación en el capital de la Emisora que en total representará aproximadamente el 7% del capital social, de la siguiente manera: (a) aproximadamente 1.55% en el caso de Inmobiliaria CTRL, (b) aproximadamente 1.55% en el caso de Inversiones Control, (c) aproximadamente 2.51% en el caso del Fideicomiso 851-01245 y (d) aproximadamente 1.38% en el caso de Arco.

b) OBJETIVO DE LA TRANSACCIÓN

El objetivo principal de la Operación es consolidar la estructura de propiedad de los activos inmobiliarios que conforman la Posición Minoritaria del Portafolio, mediante la adquisición por parte de Acosta Verde de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios en los Fideicomisos Sendero de los que actualmente son titulares los Cedentes. A través de la Operación, Acosta Verde busca concentrar en un único titular la propiedad de la totalidad de los derechos fideicomisarios en los Fideicomisos Sendero, sobre los cuales ya ejerce control y participa de manera mayoritaria, con el propósito de simplificar su estructura corporativa, incrementar en más del 15% el NOI atribuible a la Sociedad, tomando como base la información del Reporte Anual, mediante la absorción de la participación no controladora, así como, optimizar la gestión y administración de los centros comerciales que integran los Fideicomisos Sendero y fortalecer su modelo de negocio enfocado en el desarrollo, propiedad, operación y administración de centros comerciales bajo la marca Plaza Sendero, orientados principalmente al consumo básico, servicios y entretenimiento en ciudades medianas y secundarias del norte y centro del país.

c) FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA TRANSACCIÓN

El precio acordado para la Adquisición será pagado con recursos propios de la Emisora, en el entendido que, de forma conjunta con la aprobación de los Contratos de Cesión, se someterá a la aprobación de los accionistas de la Emisora el Aumento de Capital, a efecto de que las acciones que se ofrezcan para suscripción y pago con motivo de dicho aumento sean suscritas por los Cedentes y su pago se realice mediante la compensación del Precio de Adquisición contra el Precio de Suscripción. Para efectos de claridad, no se llevará a cabo la contratación de financiamientos para el pago del precio de los Derechos Fideicomisarios.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Adquisición, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de la Emisora.

La Emisora estima que los honorarios y gastos totales asociados con la Adquisición ascenderán a aproximadamente \$3,200,000.00 (Tres millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.).

d) FECHA DE APROBACIÓN DE LA TRANSACCIÓN

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y nuestros estatutos, el órgano competente para aprobar la adquisición de los Derechos Fideicomisarios es la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, misma que está programada para reunirse y aprobar la Adquisición el 12 de agosto de 2026.

e) FECHA DE CANJE DE LAS NUEVAS ACCIONES

En caso de aprobarse la Operación, la Emisora no emitirá nuevas acciones, en virtud de que cuenta con acciones suficientes en su tesorería para efectos de llevar a cabo el Aumento de Capital.

Por lo anterior, el Aumento de Capital y la consecuente suscripción y pago de las acciones que corresponda, no implicará una modificación al número total de las acciones inscritas en el RNV o el canje del título que ampara las mismas ante el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

f) TRATAMIENTO CONTABLE DE LA TRANSACCIÓN

Sujeto al cumplimiento de las Condiciones Suspensivas, para liquidar las Cuentas por Pagar, Acosta Verde someterá a la aprobación de sus accionistas llevar a cabo el Aumento de Capital, a efecto de que las acciones que se ofrezcan para suscripción y pago con motivo de dicho aumento sean suscritas por los Cedentes y su pago se realice mediante la compensación del Precio de Adquisición contra el Precio de Suscripción. Para efectos de claridad, no se llevará a cabo la contratación de financiamientos para el pago del precio de la operación.

La administración de la Emisora evaluó el tratamiento contable aplicable en estados financieros consolidados y concluyó que, en la medida en que la Emisora ya controla y consolida los Fideicomisos Sendero, la Adquisición no constituye una combinación de negocios bajo NIIF 3 "Combinaciones de negocios" ni una adquisición de activos, sino una adquisición de participación no controladora / transacción entre accionistas. En consecuencia, el efecto se reconoce exclusivamente en el capital contable consolidado: (i) disminución de la participación no controladora por su valor en libros, y (ii) registro en el capital atribuible a la controladora de la diferencia entre dicho valor en libros y la contraprestación entregada, sin impacto en resultados.

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, muestran los efectos contables esperados como si la Operación hubiese ocurrido en dichas fechas, sin embargo, dichos efectos pudieran diferir una vez que se realice la Operación.

g) CONSECUENCIAS FISCALES DE LA TRANSACCIÓN

Para efectos fiscales, la Emisora considera relevante señalar que el Artículo 14, fracción VI, del Código Fiscal de la Federación establece determinados supuestos conforme a los cuales la cesión de derechos relacionados con bienes afectos a un fideicomiso puede ser considerada una enajenación para efectos fiscales, incluyendo, entre otros casos: (i) en el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero; y (ii) en el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

En virtud de lo anterior, la transmisión de derechos fideicomisarios objeto de la operación podría generar consecuencias fiscales para las partes involucradas, incluyendo, entre otras, el reconocimiento de ingresos acumulables, deducciones, bases fiscales, causación del impuesto al valor agregado (mismo que será pagado con recursos en efectivo mediante transferencia electrónica de fondos) y acreditamientos o cualquier otro efecto previsto en la legislación fiscal aplicable, así como el cumplimiento de diversas obligaciones formales. La determinación específica de dichos efectos dependerá, entre otros factores, de la naturaleza de los derechos transmitidos, de la estructura y términos de cada fideicomiso.

4. PARTES DE LA TRANSACCIÓN

a) ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V.

Este resumen no pretende cubrir de manera exhaustiva toda la información acerca de Acosta Verde, por lo que se complementa con la información contenida en el Reporte Anual de Acosta Verde, mismo que se encuentra disponible en la página de internet de Acosta Verde www.grupoav.com y en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx.

Acosta Verde es una sociedad controladora cuyas actividades económicas principales consisten en el desarrollo, propiedad, operación y administración de centros comerciales en México. La empresa ha desarrollado un portafolio de centros comerciales bajo la marca Plaza Sendero, orientados principalmente al consumo básico, servicios y entretenimiento, ubicados en ciudades medianas y secundarias del norte y centro del país. A través de este modelo, Acosta Verde planifica, desarrolla, comercializa, arrienda y administra espacios comerciales, manteniendo relaciones contractuales con arrendatarios de diversos sectores y proporcionando servicios complementarios asociados a la operación de las plazas.

El modelo de negocio de Acosta Verde se enfoca en la gestión inmobiliaria de largo plazo, sin participar directamente en la operación de los negocios que desarrollan sus arrendatarios. En ese sentido, la compañía obtiene sus ingresos principalmente del cobro de rentas, cuotas de administración y otros ingresos asociados a la operación de los centros comerciales, tales como estacionamientos y espacios publicitarios. Sus decisiones comerciales se limitan, entre otras, a la asignación de espacios, la definición de condiciones contractuales y el mantenimiento de las propiedades, sin intervenir en la determinación de precios, volúmenes de venta o estrategias comerciales de los arrendatarios.

Historia y Desarrollo

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 Sociedad 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. 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 a diciembre 2025, Acosta Verde ha desarrollado un total de 45 centros comerciales, incluyendo Plaza Sendero Ensenada en Baja California, el cual fue inaugurado en abril de 2024.

Hitos en la historia de Acosta Verde:

1970: El Arq. Jesús Acosta Verde funda Acosta Verde, empresa mexicana pionera en el desarrollo de centros comerciales en México.

1986 – 2001: Se desarrollan 12 (doce) centros comerciales para diferentes inversionistas, como son Soriana y Grupo Garza Ponce. Entre dichas plazas se encuentran, Plaza Comercial La Fe (1993), Plaza Jacarandas (1994) y Plaza Del Río (1994), las últimas dos, a la fecha de este reporte siguen bajo administración de Acosta Verde.

2001: Acosta Verde se constituyó como sociedad anónima de capital variable el 15 de noviembre en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, con una duración indefinida.

2002: Acosta Verde construye Plaza Sendero Escobedo en Nuevo León, el primer centro comercial comunitario bajo la marca Plaza Sendero. La empresa fue responsable de la planeación comercial y financiera, ingeniería, supervisión y administración del proyecto, así como el arrendamiento y administración de los locales comerciales.

2005: Se celebra el *Joint venture* con PREI para la construcción, financiamiento y administración de centros comerciales comunitarios. La relación coadyuvó a fortalecer las mejores prácticas de la Sociedad, como, por ejemplo, optimizar la planeación financiera de los desarrollos y la ampliación de políticas, procedimientos y controles internos, así como aplicación de prácticas de FCPA, implementación del sistema operativo enfocado a bienes raíces (MRI Software); entre otras.

2007: Acosta Verde realiza su primera emisión de certificados bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), por un monto de \$1,130,000,000.00 (mil ciento treinta millones de pesos 00/100 M.N.), bajo la clave de cotización ACOSTCB07.

2011: Acosta Verde vende su participación en las propiedades a PREI, finalizando el joint venture, bajo el cual se desarrollaron 7 centros comerciales en el período de 2006 a 2011; los cuales siguieron bajo la administración de la Sociedad hasta el año 2015

2014: Acosta Verde desarrolla tres centros comerciales para terceros: Sendero Coatzacoalcos (hoy llamada Plaza Acaya Coatzacoalcos), Sendero Mazatlán (Acaya Mazatlán) y Sendero La Fe, en Apodaca, Nuevo León; este último continúa bajo la administración de Acosta Verde.

2015:

- Acosta Verde concreta alianza con Equity International y recibe su inversión inicial.
- Se celebra la segunda emisión de certificados bursátiles (ACOSTCB15) por un monto de \$3,000,000,000.00 (tres mil millones de pesos 00/100 M.N.).
- Acosta Verde deja de administrar los 10 centros comerciales de PREI.

2017: AV recibe la segunda inversión de Equity International

2019: AV inicia su proceso de Combinación de Negocios con Promecap Acquisition Company (PAC) mediante la adquisición por parte de PAC de una participación accionaria en Acosta Verde.

2020: AV comienza a cotizar en la BMV en septiembre 2020. AV se convierte en la primera empresa en listarse al mercado de capitales mexicano a través de la fusión con una compañía de adquisición con propósito especial.

2021: Se llevó a cabo la apertura de Plaza Sendero Santa Catarina agregando 34,813 m² de ABR al portafolio.

2023: Se reinicia el desarrollo de Plaza Sendero Ensenada, el cual fue suspendido en 2020 debido a la pandemia por COVID-19.

2024: En abril del 2024, se llevó a cabo la apertura de Plaza Sendero Ensenada agregando 25,619 m² de ABR al portafolio.

Plazas Sendero

El concepto Plaza Sendero es un modelo comercial comprobado que basa su éxito en cuatro importantes pilares que se mantienen en evolución constante.

Características de las Plazas Sendero:

Enfoque en la experiencia de compra	Acosta Verde se encuentra en búsqueda constante de mejorar la experiencia de compra del consumidor. Ofrecemos a nuestros visitantes: eventos de la mejor calidad, promociones constantes, nuestro característico "Mega Día Sendero", nuevas y divertidas actividades cada mes, internet gratuito e instalaciones de la más alta calidad, entre muchos otros beneficios.	
Composición de arrendatarios	Anticipándose a las tendencias, se busca contar con una mezcla muy completa de arrendatarios que satisfaga las necesidades de los consumidores. Analiza constantemente el cambio de hábitos de la población para cumplir con sus requerimientos de entretenimiento, convivencia y compras.	
Ubicación privilegiada	La ubicación es pieza clave en el éxito de los centros comerciales. Las Plazas Sendero cuentan con las mejores ubicaciones en ciudades primarias y secundarias, con características demográficas atractivas. Se ubican en avenidas principales, con alto flujo vehicular, amplia visibilidad y fácil acceso para los visitantes.	
Instalaciones de gran calidad	Las Plazas Sendero se caracterizan por contar con diseño, acabados e instalaciones de primer nivel. Además, se brinda constante mantenimiento preventivo para conservar los inmuebles en óptimas condiciones para que los visitantes puedan disfrutar de compras y paseo agradables.	

La Sociedad cuenta con un equipo administrativo y una estructura organizacional con las habilidades necesarias para detectar y evaluar eficientemente las oportunidades de mercado para el desarrollo o adquisición de centros comerciales. Tras más de cuatro décadas de llevar a cabo desarrollos comerciales y administración de propiedades en México y haber pasado por periodos de recesión, alta inflación y la pandemia por COVID-19, Acosta Verde ha continuado con el arrendamiento y operación de propiedades, adicionalmente ha enfocado importantes esfuerzos en analizar potenciales oportunidades para adquisición de propiedades que se encuentran ya en operación.

La historia corporativa de Acosta Verde pone en evidencia su capacidad para tomar ventaja de uno de los mercados de bienes raíces más dinámicos de América Latina, siendo pionero en México al detectar oportunidades para desarrollo comercial en áreas de rápido crecimiento demográfico, así como detectar oportunidades de adquisición de activos comerciales que sean atractivos para integrar al portafolio e incrementar el valor de la Sociedad.

Con una excelente operación de centros comerciales, centrada en crear experiencias, Acosta Verde convierte el hecho de “ir de compras” en una actividad natural, placentera y cómoda para cada uno de los clientes que visitan nuestras plazas. Adicionalmente, se incorporan elementos de entretenimiento y convivencia que hoy en día forman parte fundamental de las Plazas Sendero, acorde a las exigencias del mercado y los cambios en hábitos de consumo de los clientes en la actualidad. Asimismo, genera un ambiente de trabajo agradable para que los arrendatarios del centro comercial y sus colaboradores puedan trabajar bajo las mejores condiciones posibles. **Detalle de las características de las Plazas Sendero:**

A. Enfoque comercial

1. Negocio esencial al satisfacer necesidades de consumo, conveniencia, entretenimiento y servicios, por lo cual se crean Plazas Sendero resilientes ante temas macroeconómicos.
2. El mercado objetivo son los segmentos C y D+.
3. Ubicación en zonas metropolitanas y en ciudades secundarias en México donde exista una sub-penetración de community centers, así como tasas de crecimiento demográfico importantes.

B. Características físicas

1. Piso de venta promedio total de ~35,000 m² en terrenos de aproximadamente 15 hectáreas.
2. Cuenta con más de 200 arrendatarios y/o locales por Plaza Sendero, incluyendo:
 - a) 1 supermercado
 - b) 1 complejo de cines
 - c) Entre 4 y 5 tiendas departamentales
 - d) Entre 2 y 3 sucursales bancarias
 - e) De 2 a 4 comercios (departamentales, bancos o restaurantes) en formato independiente (*stand alone*) en el área de estacionamiento

- f) Entre 4 y 6 restaurantes de forma individual más un área de comida (*food court*)
 - g) ~100 locales de entretenimiento, ropa, calzado, electrónicos, gimnasio, entre otros giros
- 3. Aire acondicionado y espacios techados
- 4. Plaza Sendero es un entorno seguro y diseñado para satisfacer las necesidades comerciales y de esparcimiento del segmento poblacional medio y medio bajo en México

C. Estrategia de Operación

- 1. El desempeño de los centros comerciales se encuentra impulsado por la estratégica inclusión de tiendas ancla y composición de arrendatarios.
- 2. Enfoque relevante en el entretenimiento y esparcimiento, incluyendo entre otros:
 - a) Arrendatarios con marcas dedicadas al entretenimiento infantil y familiar como parte medular de la composición de la oferta del centro comercial
 - b) Eventos sociales para todos los miembros de la familia, activaciones y conciertos con artistas reconocidos y de moda
 - c) Mayor apertura de gimnasios
 - d) Espacios de convivencia, Plaza Sendero es un punto de encuentro para las comunidades donde opera
- 3. Aproximadamente el 50% del ABR está comercializada con cadenas nacionales, que han acompañado a Acosta Verde en cada nuevo proyecto, lo cual ayuda a lograr la meta de alta tasa de ocupación del ABR desde la apertura;
- 4. Estrategias de marketing digital para la atracción de nuevos clientes, así como para la fidelización de los actuales a través de experiencias personalizadas.
- 5. Mantenimiento preventivo continuo de las instalaciones para la correcta y eficiente operación de las plazas.
- 6. Fuerte enfoque en materia de seguridad.

D. Resultados Probados

- 1. Las Plazas Sendero cuentan con una ocupación de al menos 80% del ABR (sin considerar el ABR de la tienda ancla) desde el momento de su apertura, cuyos contratos de largo plazo se traducen en flujos de rentas previsible en monto y duración.
- 2. Alto flujo de visitantes. Durante 2025, el número de visitantes alcanzó aproximadamente los 106 millones situándose prácticamente por encima de cifras prepandémicas.

3. Alta tasa de renovación al vencimiento de los arrendamientos.

E. Presencia Geográfica

1. Localizados en ciudades aledañas y/o con centros de manufactura o de servicios en el centro y norte de la República Mexicana. En la actualidad, el efecto "nearshoring" impulsa el desarrollo económico en las regiones donde se encuentran las Plazas Sendero.
2. Ubicados estratégicamente en importantes avenidas que garanticen facilidad de acceso a los visitantes y la visibilidad del centro comercial.
3. Buscan apuntalar el crecimiento de sus principales anclas a través de la búsqueda de terrenos que estén dentro de las áreas objetivo de crecimiento de los socios comerciales.

F. Modelo Comprobado

1. Modelo (layout y operación) de centro comercial comprobado, donde las tiendas ancla y la mezcla de arrendatarios juegan un papel importante en el desempeño del centro comercial.
2. Son desarrollados bajo un esquema altamente parametrizado, que permite el control en tiempos y costos de desarrollo.
3. Tiempo total de desarrollo de 10 meses con una inversión total que alcanza los \$800 millones más IVA.
4. Se tiene una base importante de arrendatarios de empresas de alta calidad y con capacidad de crecimiento. Entre los principales arrendatarios se tiene a Casa Ley, Cinépolis, Coppel, Del Sol, Woolworth, InnovaSport, Merco, Parisina, Promoda, Supermercados S-Mart, SmartFit, Suburbia, Cuidado con el Perro, entre otros.
5. A raíz de la contingencia por COVID-19, Acosta Verde desarrolló un robusto protocolo de seguridad, el cual, puede ser activado de inmediato en cualquier situación de contingencia sanitaria, lo que brinda confianza a los visitantes.

A continuación, se muestra un ejemplo de la distribución de espacios para el modelo Plaza Sendero:



Al cierre del 2025, Acosta Verde ha desarrollado un total de 45 centros comerciales de los cuales es accionista relevante en dieciocho Plazas Sendero, es administrador de tres centros comerciales construidos para terceros y el resto fueron desarrollados para otros operadores.

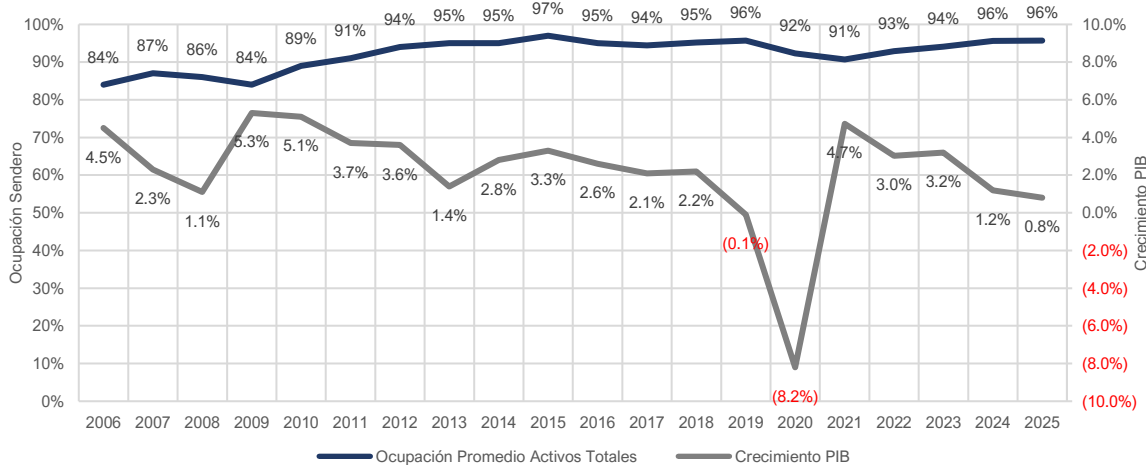
Dentro de las dieciocho Plazas Sendero, con participación relevante que se encuentran en operación, se generó en 2025 un tráfico superior a los 106 millones de visitantes.

Respecto a los ingresos operativos de las Plaza Sendero en los años 2016 a 2025, se resalta lo siguiente:

- Crecimiento anual compuesto de 28.8% en NOI de 2016 a 2019; contemplando el 2025 y los efectos por COVID-19, el crecimiento anual compuesto del NOI es de 13.9%.
- El nivel de Margen de NOI promedio como porcentaje de ingresos por arrendamiento es de 89% de 2016 al 2025.
- El ABR en operación fue de 468,453 m2 al cierre de 2025.
- Al cierre de diciembre del 2023 se obtuvieron ingresos en flujo de efectivo de los centros comerciales por \$1,428 millones de pesos, y un NOI de \$1,267 millones de pesos. Al cierre de diciembre del 2024 se obtuvieron ingresos en flujo de efectivo de los centros comerciales por \$1,602 millones de pesos, y un NOI de \$1,432 millones de pesos. Al cierre de diciembre del 2025 se obtuvieron ingresos en flujo de efectivo de los centros comerciales por \$1,717 millones de pesos, y un NOI de \$1,536 millones de pesos

Las cifras antes mencionadas incluyen la participación que tienen algunos inversionistas minoritarios en ciertas Plazas Sendero, la cual consolida Acosta Verde en sus estados financieros a excepción del F2715 que se reconoce en los estados financieros mediante el registro de participación en resultados del negocio.

Ocupación Histórica Plazas Sendero y Crecimiento del PIB en México.



Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde con datos de Banxico e indicadores internos.

1. Acosta Verde ha demostrado ser una empresa defensiva durante períodos de recesión económica o volatilidad en los mercados internacionales, manteniendo niveles de ocupación

de forma sostenida con crecimiento en rentas por arriba de inflación. En el siguiente diagrama se incluye la ocupación histórica de las Plazas Sendero comparado con los niveles de crecimiento del PIB de México.

2. Como se presenta en el diagrama anterior, Acosta Verde tiene altos niveles de ocupación que han probado ser resistentes en épocas de crisis (disminución de 2% en ocupación total durante la crisis del 2008-2009). Durante 2020, la situación de contingencia por la pandemia COVID-19 provocó una disminución de 4% en la ocupación promedio del portafolio en comparación con 2019. Además, en 2021 se inauguró Sendero Santa Catarina impactando en la ocupación promedio total. En los últimos dos años se ha logrado una recuperación en ocupación, cerrando 2025 con una ocupación promedio de 96% en el portafolio total.
3. En los activos, la renta por m2 ha ido en incremento en los últimos años. En 2025, la renta promedio anual contratada del portafolio fue de 263 pesos por m2, lo que representó un incremento de 5.2% comparada con 2024.

Plazas Sendero desarrolladas de 2002 a 2008

Los montos invertidos para desarrollar las Plazas Sendero en este periodo se obtuvieron a través de deuda y de capital. La porción de capital no contribuida por Acosta Verde se obtuvo a través de la venta de la porción (huella) del terreno que sería utilizado por algunas de las tiendas ancla. Acosta Verde es beneficiario final a través de su controladora de cada una de las unidades privativas de su propiedad de cada centro comercial bajo un régimen de propiedad en condominio.

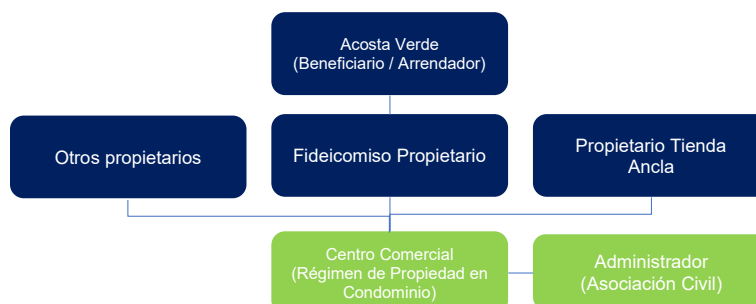
Conforme al régimen de propiedad en condominio, el propietario de cada unidad privativa que forma parte del inmueble tiene plena propiedad sobre la misma, por lo que puede disponer de ella libremente, sujeto al ejercicio de derechos de preferencia de los demás condóminos. Las Plazas Sendero construidas y operadas bajo el régimen de propiedad en condominio, tienen unidades privativas designadas, y además cuentan con áreas comunes, que son propiedad de todos los condóminos conforme a su porcentaje de proindiviso.

El régimen de propiedad en condominio otorgó flexibilidad a Acosta Verde para enajenar unidades privativas de las que era propietaria. Por lo anterior, en las primeras Plazas Sendero, distintos locales comerciales fueron vendidos a distintas entidades y personas. Los demás locales no vendidos, se otorgaron en arrendamiento por Acosta Verde.

Las plazas desarrolladas bajo esta estructura son: Plaza Sendero Escobedo, Plaza Sendero Las Torres, Plaza Sendero Periférico, Plaza Sendero Ixtapaluca, Plaza Sendero San Luis, Plaza Sendero Toluca, Plaza Sendero San Roque, Plaza Sendero Juárez y Plaza Sendero Apodaca.

A continuación, se presenta un diagrama con un resumen de la estructura legal de estos activos.

Estructura Legal Locales Comerciales



Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde.

Plazas Sendero desarrolladas para terceros de 2006 a 2016

Estos centros comerciales comunitarios fueron desarrollados para terceros y, en su momento, Acosta Verde recibió una participación minoritaria, así como la totalidad de las comisiones de desarrollo. La razón principal de esta estrategia fue el enfoque en desarrollar para hacer uso eficiente del capital limitado que se tuvo durante ese período.

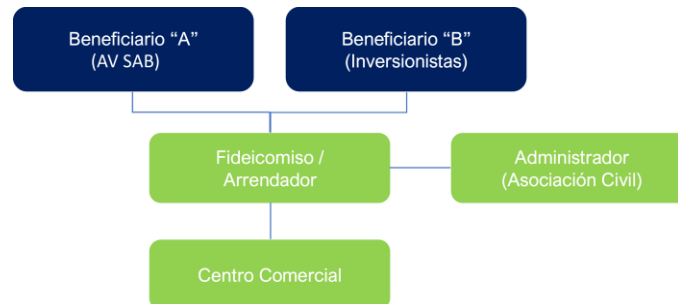
A continuación, se detalla la lista de los quince centros comerciales comunitarios desarrollados.

	Propiedades	Desarrollado para:	Ubicación	ABR (m2)	Total	Apertura	Tienda Ancla
1	Sendero Hermosillo	JV PREI	Hermosillo, Sonora	43,800	2006	Soriana Cinépolis	/
2	Sendero Querétaro	JV PREI	Querétaro, Qro.	38,453	2006	Soriana Cinépolis	/
3	Sendero Matamoros	JV PREI	Matamoros, Tamaulipas	43,727	2007	Soriana Cinépolis	/
4	Sendero Saltillo	JV PREI	Saltillo, Coah.	56,061	2007	Soriana Cinépolis	/
5	Sendero Lincoln	GAV / Venta a PREI en 2010	Monterrey, N.L.	39,699	2007	Soriana Cinépolis	/
6	Sendero Ecatepec	JV PREI	Ecatepec, Edo. México	38,180	2008	Soriana Cinépolis	/
7	Sendero Mérida	GAV / Venta a PREI en 2010	Mérida, Yucatán	40,400	2008	Soriana Cinépolis	/
8	Sendero Acapulco	JV PREI	Acapulco, Guerrero	37,844	2009	Soriana Cinépolis	/
9	Sendero Los Cabos	GAV / Venta a PREI en 2010	Los Cabos, BCS	29,736	2009	Soriana Cinépolis	/
10	Sendero Valle de Chalco	JV PREI	Valle de Chalco, Edo. México	43,161	2011	Walmart Cinépolis	/
11	Plaza Cadereyta	Soriana / Otros Inversionistas	Cadereyta, N.L.	19,891	2011	Soriana Cinépolis	/
12	Sendero Villahermosa	FUNO	Villahermosa, Tabasco	37,372	2013	Soriana Cinépolis	/
13	Sendero Coatzacoalcos	JV Invex	Coatzacoalcos, Veracruz	32,863	2014	Soriana Cinépolis	/
14	Sendero Mazatlán	JV Invex	Mazatlán, Sinaloa	32,799	2014	Soriana Cinépolis	/
15	Sendero La Fe	Grupo Garza Ponce	Apodaca, N.L.	48,753	2014	Soriana Cinépolis	/

Plazas Sendero desarrolladas de 2016 a 2024

Con la entrada de Equity International como accionista, el capital primario que se contribuyó se utilizó para desarrollar y tener propiedad mayoritaria de las Plazas Sendero. Cada Plaza Sendero se desarrolló con la estructura de propiedad a través de un fideicomiso. Los socios minoritarios participan a nivel fideicomiso.

Estructura Legal Locales Comerciales



Fuente: Información elaborada internamente por Acosta Verde.

Bajo esta estructura se desarrollaron Plaza Sendero Chihuahua, Plaza Sendero Los Mochis, Plaza Sendero Tijuana, Plaza Sendero Sur, Plaza Sendero Obregón, Plaza Sendero Culiacán, Plaza Sendero Mexicali, Plaza Sendero Santa Catarina, y Plaza Sendero Ensenada. De las plazas desarrolladas bajo esta estructura solo Plaza Sendero Mexicali y Plaza Sendero Ensenada no cuentan con participación de inversionistas minoritarios a nivel Fideicomiso.

A su vez, durante este periodo, Acosta Verde buscó diversificar la oferta de marcas de supermercado y se concretaron relaciones comerciales con cadenas como Casa Ley, Supermercados S-Mart y Merco. Así mismo se cierran negociaciones con Liverpool para que su formato Fábricas de Francia (ahora Suburbia) participe en algunos de los desarrollos recientes.

Descripción de las principales inversiones que se han realizado por los últimos 3 ejercicios.

En los últimos 3 ejercicios sociales Acosta Verde no ha invertido en el capital de otras compañías fuera de las que conforman Grupo Acosta Verde. Las principales inversiones realizadas por Acosta Verde han sido en sus empresas subsidiarias y en los Fideicomisos propietarios de los Locales Comerciales.

Las principales inversiones de la Emisora en los últimos tres ejercicios han sido:

- i. El desarrollo, puesta en operación, arrendamiento y administración de:
 - Sendero Ensenada, ubicado en Ensenada, Baja California.

Información Corporativa

Acosta Verde realizó su listado en la Bolsa Mexicana de Valores en septiembre del 2020 como una sociedad anónima bursátil de capital variable legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de México. A la fecha se encuentra operando bajo la denominación "ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V." con la clave de cotización "GAV". La duración de la Emisora es indefinida y se encuentra operando bajo el nombre comercial de "Grupo Acosta Verde".

Actualmente, sus principales oficinas se encuentran en el domicilio ubicado en Avenida Pedro Ramírez Vázquez No. 200-1, Colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, C.P. 66269 con número telefónico +52 (81) 1001-9800.

Descripción del Negocio

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 de la cual la Sociedad 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. 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 a diciembre 2025, Acosta Verde ha desarrollado un total de 45 centros comerciales, incluyendo Plaza Sendero Ensenada en Baja California, el cual ha sido inaugurado en abril de 2024.

Estructura de Capital

A la fecha del presente, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$5,925,602,974.63, correspondiendo \$95,524.00 a la parte fija y \$5,925,507,450.63 a la parte variable, y se encuentra representado por 60,034,937 de Acciones suscritas y pagadas a la fecha, mismo que se distribuye de la siguiente manera, según el mismo fue reclasificado mediante las Resoluciones de Accionistas:

Accionista	Serie A	Serie B	Total Fijo y Variable	% ⁽¹⁾
	Capital Variable	Capital Fijo		
Familia Acosta Verde ⁽²⁾	16,479,479	718	16,480,197	27.45%
Equity International	20,575,803	887	20,576,690	34.27%
Gran Público Inversionista	22,978,050	- - -	22,978,050	38.27%
TOTAL	60,033,332	1,605	60,034,937	100.00%

Notas:

⁽¹⁾ Porcentajes de tenencia redondeados.

(2) Miembro propietario del Consejo de Administración.

b) BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (ANTES BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO), COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 851-01245

El Fideicomiso 851-01245 es un fideicomiso de administración e inversión cuyo fiduciario es Banco Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero (antes Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero) tiene como objeto la administración e inversión de los recursos aportados en beneficio de sus fideicomisarios.

c) INVERSIONES E INMUEBLES CONTROL, S.A. DE C.V

Inversiones CTRL es una sociedad constituida y existente conforme a las leyes de México, que realiza actividades vinculadas a la tenencia, inversión y administración de activos inmobiliarios y participaciones societarias.

d) INMOBILIARIA CTRL, S.A. DE C.V.

Inmobiliaria CTRL es una sociedad constituida y existente conforme a las leyes de México, que realiza actividades vinculadas a la tenencia, inversión y administración de activos inmobiliarios y participaciones societarias.

e) ARCO ÁREAS COMERCIALES, S.A. DE C.V.

Arco es una sociedad constituida y existente conforme a las leyes de México que se dedica al desarrollo, administración y operación de áreas y centros comerciales en el territorio mexicano, mediante la planificación de proyectos inmobiliarios comerciales que se rentan a terceros para la realización de actividades comerciales y de servicios.

5. FACTORES DE RIESGO

La Emisora ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Adquisición que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de sus acciones. Cabe la posibilidad de que las operaciones de Acosta Verde se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no considera significativos.

Factores de Riesgo Relacionados con la Transacción

La Reestructuración Societaria propuesta podría afectar el precio de la acción de Acosta Verde.

Como consecuencia de la Reestructuración Societaria que se pretende realizar y que se describe en el presente Folleto Informativo, Acosta Verde adquirirá el 100% de los Derechos Fideicomisarios, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas, lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de Acosta Verde.

La Reestructuración Societaria es parte de las condiciones establecidas en el Contrato de Cesión.

La Reestructuración Societaria se lleva a cabo con la finalidad de perfeccionar la Adquisición, por lo que la misma es una de las condiciones a las que se encuentra sujeto el Contrato de Cesión. Por lo

anterior, en caso de que la Reestructuración Societaria o, cualquier otra de las condiciones a las que están sujetos los Contratos de Cesión incluyendo: (i) la obtención de la autorización en forma incondicional por parte de la CNA para llevar a cabo la Adquisición; y (ii) la obtención de las Autorizaciones Requeridas, no ocurra y dichas condiciones no sean dispensadas, en caso de ser susceptibles de dispensa, la Adquisición no se llevará a cabo.

La notificación de concentración se presentará en o alrededor de esta fecha, por lo que, la CNA no ha resuelto sobre la adquisición de los Activos Inmobiliarios y, en consecuencia, los términos y condiciones que originalmente se pactaron con los Cedentes pudieran prevalecer o no. Por lo anterior, el presente Folleto Informativo contiene una descripción a detalle de la posible adquisición de los Activos Inmobiliarios (incluyendo, información financiera pro-forma de la Emisora) en los términos y condiciones que se acordaron en los Contratos de Cesión.

No obstante, si la autorización de la CNA resulta en que (1) los términos y condiciones de la adquisición de los Activos Inmobiliarios varíen en forma significativa respecto de aquellos acordados en los Contratos de Cesión, o (2) las operaciones de la Emisora en conjunto con los Cedentes se vean afectadas o se pudieren ver afectadas en una forma adversa y significativa, es posible que la Emisora se vea obligada a (a) replantear los términos y condiciones de la adquisición de los Activos Inmobiliarios con los Cedentes, (b) considerar, analizar y negociar con CNA sus comentarios, objeciones y/o condiciones a las que, en su caso, se sujete la adquisición de los Activos Inmobiliarios, (c) reformular, ajustar o modificar en aspectos importantes la información pro-forma de la Emisora que se ha preparado y que contiene el presente Folleto Informativo, y/o (d) modificar las fechas y alcances de la Asamblea de Accionistas que ha sido convocada para aprobar la adquisición de los Activos Inmobiliarios, como se describe en el presente Folleto Informativo. Bajo estos supuestos, la Emisora informaría a sus accionistas con anterioridad y a la celebración de la Asamblea los ajustes (i) a los términos y condiciones en los que se podría consumir la adquisición de los Activos Inmobiliarios y/o (ii) a la información pro-forma contenida en el presente Folleto Informativo con motivo de la resolución de la CNA para que durante la Asamblea se acuerden las acciones a seguir para consolidar la adquisición de los Activos Inmobiliarios.

Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Reestructuración Societaria.

La Reestructuración Societaria requiere ser aprobada por la mayoría de los accionistas con derecho a voto en la Asamblea de Accionistas. Si los accionistas no aprueban la Reestructuración Societaria o lo hacen con posterioridad a la fecha de la Asamblea, se podría percibir negativamente por los inversionistas, afectando el precio de las acciones de Acosta Verde.

Los rendimientos provenientes de las inversiones en los Activos Inmobiliarios están sujetos a diversos factores.

Los retornos sobre inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los ingresos provenientes de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si las propiedades no generan los ingresos suficientes para cubrir gastos operativos, incluyendo el servicio de la deuda y necesidades de capital de inversión, puede verse afectada la capacidad de los Fideicomisos Sendero para distribuir efectivo. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las inversiones son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con los inmuebles, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no

aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

Existen otras entidades en el sector inmobiliario comercial en México que representan una competencia directa.

Los Fideicomisos Sendero enfrentan competencia de otros participantes en el mercado que pueden presentar ofertas de espacio arrendable similares o más competitivas a clientes potenciales, afectando los niveles de ocupación de los Activos Inmobiliarios y, por consecuencia, los ingresos de la Emisora.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles.

Los Fideicomisos Sendero pudieran no poder rentar su espacio disponible. Cuando un contrato de arrendamiento expira, el arrendatario puede decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga rentar dicho espacio en los mismos términos del contrato previo, incluso existiendo la posibilidad de que no se consiga un nuevo contrato de arrendamiento. Si los contratos de arrendamiento respecto de propiedades de los Fideicomisos Sendero se dan en condiciones por debajo de lo proyectado, o bien, si no se consigue rentar el total del espacio disponible, la capacidad de hacer distribuciones a la Emisora pudiera verse afectada negativamente.

La mayor parte de los ingresos de los Fideicomiso Sendero están subordinados a la situación de los arrendatarios.

La mayor parte de los ingresos de los Fideicomisos Sendero se deriva de las rentas recibidas de los arrendatarios de los locales comerciales. Las condiciones financieras de los Fideicomisos Sendero pueden resultar afectadas en los casos que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas de las renovaciones sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o ausencias de pago de rentas.

En cualquier momento un arrendatario puede experimentar un cambio negativo en su negocio afectando su situación financiera. Como resultado de lo anterior existe la posibilidad de que el arrendatario no realice los pagos de renta en los términos y tiempos acordados, o bien de que entre en un proceso de insolvencia, que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando la operación de los Fideicomisos Sendero. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrentara una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que los Fideicomisos Sendero puedan recuperar el total del adeudo pendiente.

Los resultados operacionales de los Fideicomisos Sendero están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el patrimonio de los Fideicomisos Sendero se verá impactado por la ausencia de pago y por los posibles gastos en procesos legales en los que se incurra.

La información financiera consolidada proforma no auditada que se presenta no es indicativa de resultados futuros.

La información financiera consolidada proforma no auditada que se incluye en el presente Folleto Informativo es únicamente para fines ilustrativos y no es indicativa de los resultados de operación, situación financiera y flujos de efectivo reales que se hubieran tenido si la Adquisición se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas ni proyecta los resultados de operación o situación financiera futuros de Acosta Verde.

La información financiera consolidada proforma no auditada que se incluye en este Folleto Informativo debe ser leída en conjunto con los estados financieros históricos de Acosta Verde y las notas a los mismos.

El cierre de la Adquisición está sujeto al cumplimiento de diversas condiciones establecidas en el Contratos de Cesión.

La Adquisición está sujeta a que se cumplan las condiciones a las que se encuentra sujeto el Contratos de Cesión, que son usuales para este tipo de operaciones.

Información sobre estimaciones y riesgos asociados

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de Acosta Verde en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, sus accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en el presente o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Adquisición. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

A continuación, se presentan los estados consolidados condensados de situación financiera proforma, no auditados de Acosta Verde, al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, y los estados consolidados condensados de resultados proforma no auditados de Acosta Verde, por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Las notas anexas forman parte integral de dichos estados financieros.

Para más información y una descripción detallada sobre la manera en la que la información financiera consolidada condensada proforma no auditada de Acosta Verde fue preparada, favor de leer las notas del informe de información financiera consolidada proforma no auditada emitida por los auditores de Acosta Verde que se adjunta al presente Folleto Informativo.

[Se adjunta]

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales Proforma 31 de marzo de 2026

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)			
	Acosta Verde (cifras base marzo 2026)	Ajustes proforma	Acosta Verde Proforma
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,855,217	\$ -	\$ 1,855,217
Cuentas por cobrar	12,817	-	12,817
Partes relacionadas	2,291	-	2,291
Otras cuentas por cobrar	3,267	-	3,267
Pagos anticipados	25,352	-	25,352
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,390	-	6,390
Impuestos por recuperar	170,365	-	170,365
Instrumentos financieros derivados	35	-	35
Total activo circulante	2,075,734	-	2,075,734
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	17,638,500	-	17,638,500
Inmuebles y equipo, neto	107,864	-	107,864
Efectivo restringido	104,899	-	104,899
Incentivos a arrendatarios por devengar	28,757	-	28,757
Depósitos en garantía	28,457	-	28,457
Activos intangibles	7,170	-	7,170
Activo por derecho de uso	117,412	-	117,412
Inversiones en negocios conjuntos	249,575	-	249,575
Total activo no circulante	18,262,634	-	18,262,634
Total activo	\$ 20,358,368	\$ -	\$ 20,358,368
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 264,198	\$ -	\$ 264,198
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	266,943	-	266,943
Pasivo por arrendamiento	22,017	-	22,017
Instrumentos financieros derivados	8,387	-	8,387
Impuestos a la utilidad	43,703	-	43,703
Total pasivo circulante	605,248	-	605,248
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,727,427	-	3,727,427
Pasivo por arrendamiento no circulante	157,703	-	157,703
Ingresos diferidos no circulante	44,293	-	44,293
Impuestos a la utilidad diferidos	2,451,271	214,182 EPF 2	2,665,453
Beneficios a los empleados	7,825	-	7,825
Total pasivo no circulante	6,388,519	214,182	6,602,701
Total pasivo	6,993,767	214,182	7,207,949
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	808,857 EPF 1	6,734,460
Prima en suscripción de acciones	37,904	-	37,904
Utilidades acumuladas	5,690,462	375,213 EPF 1, 2	6,065,675
Otras cuentas de capital	(114,943)	-	(114,943)
Otros resultados integrales	(3,190)	-	(3,190)
Total participación controladora	11,535,836	1,184,070	12,719,906
Participación no controladora			
	1,828,765	(1,396,252) EPF 1	430,513
Total capital contable	13,364,601	(214,182)	13,150,419
Total pasivo y capital contable	\$ 20,358,368	\$ -	\$ 20,358,368

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera Proforma

31 de diciembre de 2025

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)		
	Acosta Verde (cifras base 2025)	Ajustes Proforma	Acosta Verde Proforma
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,726,749	\$ -	\$ 1,726,749
Cuentas por cobrar	12,745	-	12,745
Partes relacionadas	573	-	573
Otras cuentas por cobrar	2,302	-	2,302
Pagos anticipados	1,436	-	1,436
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,245	-	6,245
Impuestos por recuperar	142,288	-	142,288
Total activo circulante	1,892,338	-	1,892,338
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	17,455,300	-	17,455,300
Inmuebles y equipo, neto	109,778	-	109,778
Efectivo restringido	149,793	-	149,793
Incentivos a arrendatarios por devengar	27,966	-	27,966
Depósitos en garantía	28,481	-	28,481
Activos intangibles	3,774	-	3,774
Activo por derecho de uso	118,368	-	118,368
Inversiones en negocios conjuntos	249,405	-	249,405
Total activo no circulante	18,142,865	-	18,142,865
Total activo	\$ 20,035,203	\$ -	\$ 20,035,203
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 256,062	\$ -	\$ 256,062
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	275,196	-	275,196
Pasivo por arrendamiento	22,570	-	22,570
Instrumentos financieros derivados	459	-	459
Impuestos a la utilidad	17,746	-	17,746
Total pasivo circulante	572,033	-	572,033
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,800,809	-	3,800,809
Pasivo por arrendamiento no circulante	156,409	-	156,409
Ingresos diferidos no circulante	46,742	-	46,742
Instrumentos financieros derivados	9,050	-	9,050
Impuestos a la utilidad diferidos	2,401,055	208,322 EPF 2	2,609,377
Beneficios a los empleados	7,825	-	7,825
Total pasivo no circulante	6,421,890	208,322	6,630,212
Total pasivo	6,993,923	208,322	7,202,245
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	808,857 EPF 1	6,734,460
Prima en suscripción de acciones	37,904	-	37,904
Utilidades acumuladas	5,395,837	365,241 EPF 1, 2	5,761,078
Otras cuentas de capital	(114,943)	-	(114,943)
Otros resultados integrales	(3,190)	-	(3,190)
Total participación controladora	11,241,211	1,174,098	12,415,309
Participación no controladora	1,800,069	(1,382,420) EPF 1	417,649
Total capital contable	13,041,280	(208,322)	12,832,958
Total pasivo y capital contable	\$ 20,035,203	\$ -	\$ 20,035,203

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales Proforma 31 de marzo de 2026

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)		
	A costa Verde (cifras base)	Ajustes Proforma	A costa Verde Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	\$ 431,693		\$ 431,693
Servicios de administración	20,010		20,010
	451,703		451,703
Gastos de operación	(129,230)		(129,230)
Valuación de propiedades de inversión	183,200		183,200
Otros ingresos, neto	2,327		2,327
Utilidad de operación	508,000		508,000
Ingresos financieros	87,981		87,981
Gastos financieros	(154,323)		(154,323)
	(66,342)		(66,342)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	6,960		6,960
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	448,618		448,618
Impuestos a la utilidad	(93,918)	(214,182) EPF 2	(308,100)
Resultado integral del año	354,700	(214,182)	140,518
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	\$ 294,625	\$ (169,588) EPF 2	\$ 125,037
Participación no controladora	60,075	(44,594) EPF 2	15,481
	\$ 354,700	\$ (214,182)	\$ 140,518
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	\$ 4.91	(2.97)	\$ 1.94
Utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)	\$ 4.81	(2.91)	\$ 1.90

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales Proforma
31 de diciembre de 2025

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)		
	Acosta Verde (cifras base)	Ajustes Proforma	Acosta Verde Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	\$ 1,669,151		\$ 1,669,151
Venta de propiedades	-		-
Servicios de administración	82,720		82,720
	1,751,871		1,751,871
Gastos de operación	(594,063)		(594,063)
Costo de ventas de propiedades de inversión	-		-
Valuación de propiedades de inversión	705,503		705,503
Otros ingresos, neto	2,520		2,520
Utilidad de operación	1,865,831		1,865,831
Ingresos financieros	160,780		160,780
Gastos financieros	(680,795)		(680,795)
	(520,015)		(520,015)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	36,654		36,654
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,382,470		1,382,470
Impuestos a la utilidad	(341,338)	(208,322) EPF 2	(549,660)
Utilidad neta del año	1,041,132	(208,322)	832,810
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	(356)		(356)
Resultado integral del año	\$ 1,040,776	\$ (208,322)	\$ 832,454
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	\$ 831,994	\$ (55,747) EPF 2	\$ 776,247
Participación no controladora	208,782	(152,575) EPF 2	56,207
	\$ 1,040,776	\$ (208,322)	\$ 832,454
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	\$ 13.86	(1.83)	\$ 12.02
Utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)	\$ 13.58	(1.78)	\$ 11.80

7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE TRANSACCIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

La información y comentarios vertidos en esta sección, debe leerse en conjunto con el reporte anual y los reportes trimestrales de la Emisora y tienen como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

Las cifras contenidas en la presente sección se expresan en miles de Pesos.

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los resultados de operación y situación financiera proforma, que han sido determinados considerando los estados de situación financiera y los estados de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2026.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Operación es reflejada, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo.

a) RESULTADOS DE OPERACIÓN

A continuación, se mencionan los comentarios que explican las principales variaciones en los rubros más relevantes de los Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos señalados.

Análisis comparativo de los estados de resultados base de la Sociedad y proforma al considerar la Operación, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y por los 3 meses terminados el 31 de marzo de 2026.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad registrados en los estados financieros proforma por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, habrían sido de \$549,660 millones de pesos y \$308,100 millones de pesos, respectivamente. Los impuestos a la utilidad diferidos por la Adquisición representarían un aumento del 62% y 30% respectivamente, de los impuestos a la utilidad totales proforma, para los periodos antes mencionados.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta proforma de la Sociedad para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, reflejaría un beneficio por \$832,454 millones de pesos y \$140,518 millones de pesos respectivamente, derivado de la pérdida por la Adquisición.

b) SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Pasivo no circulante

El pasivo no circulante proforma de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2026, reflejaría una variación de \$208,322 millones de pesos y \$214,182 millones de pesos, respectivamente, lo cual se explicaría por el reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido

derivado de las diferencias temporales originadas entre la nueva base fiscal y los importes en libros de los activos y pasivos correspondientes.

Capital contable

El Capital Contable proforma de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2026, reflejaría una disminución neta de \$208,322 millones de pesos y \$214,182 millones de pesos, respectivamente, integrado por los siguientes movimientos:

- Las adquisiciones de las participaciones no controladoras por \$808,857 millones de pesos al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de marzo de 2026.
- La eliminación de las participaciones no controladoras adquiridas por un importe de \$1,382,420 al 31 de diciembre de 2025 y \$1,398,252 al 31 de marzo de 2026.
- La diferencia resultante de \$573,563 millones de pesos al 31 de diciembre de 2025 y \$589,395 millones de pesos al 31 de marzo de 2026, reconocida directamente dentro del patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora, de conformidad con IFRS 10.
- El reconocimiento en utilidades acumuladas del incremento en los saldos de impuesto sobre la renta diferido por \$208,322 millones de pesos al 31 de diciembre de 2025 y \$214,182 millones de pesos al 31 de marzo de 2026.

De conformidad con la LMV y la Circular Única, la Sociedad presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de la Sociedad pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV a través de su página electrónica www.bmv.com.mx. Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de la Sociedad. La información disponible en la página electrónica de la Sociedad no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Para mayor información en relación con la información financiera de la Emisora, favor de consultar el reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y el reporte trimestral de la Sociedad correspondientes al ejercicio de 2026 y que se encuentran disponibles en la página de Internet de la Sociedad www.grupoav.com y en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx.

8. CONTRATOS RELEVANTES

Principales términos de los Contratos de Cesión	
Término	Descripción
Cesión de derechos fideicomisarios	Los Contratos de Cesión tienen por objeto la transmisión, onerosa y libre de cualesquier gravámenes, de los Derechos Fideicomisarios que cada Cedente, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario de los Fideicomisos Sendero, ostenta en favor de AV. La transmisión de los Derechos Fideicomisarios está condicionada en su totalidad al cumplimiento previo de las Condiciones Suspensivas.
Creación de cuentas cobrar	La contraprestación por la cesión de los Derechos Fideicomisarios es el Precio de Adquisición. Al cumplirse las Condiciones Suspensivas, la obligación de AV de pagar dicho precio genera un derecho de cobro en favor del Cedente, documentado formalmente mediante la suscripción, emisión y entrega al Cedente de pagarés. De manera simétrica, la obligación del Cedente de suscribir y pagar las Acciones Objeto de Suscripción genera un derecho de cobro en favor de AV.
Suscripción pagarés	de Para documentar formalmente la obligación de pago del Precio de Adquisición, a más tardar el día hábil siguiente a la Fecha de Cumplimiento de las Condiciones, AV suscribirá y entregará al Cedente un pagaré por cada Fideicomiso Sendero. Los Pagarés prevén el pago del principal mediante una sola amortización en la Fecha de Vencimiento, más intereses ordinarios calculados sobre saldos insolutos con base en un año de 360 días, pagaderos al final de cada Período de Intereses. Los Pagarés son expresamente no negociables, quedan vinculados a los Contratos de Cesión y se rigen por las leyes federales de México, con sometimiento a los tribunales federales de la Ciudad de México.
Suscripción acciones	de El Cedente, sujeto al cumplimiento de las Condiciones Suspensivas, se obliga a suscribir y pagar las Acciones Objeto de Suscripción al Precio de Suscripción en la Fecha de Cierre. Para ello, AV deberá convocar a una Asamblea de Accionistas que apruebe el Aumento de Capital correspondiente y, una vez transcurrido el Periodo de Preferencia de 15 días naturales otorgado a los accionistas de AV, las acciones remanentes serán ofrecidas a los Cedentes para suscripción y pago. Las acciones se entregarán mediante traspaso al Contrato de Intermediación del Cedente correspondiente.
Compensación de deudas	De cumplirse las Condiciones Suspensivas en la Fecha de Cierre, cada uno de los Cedentes y el Cesionario reunirán, cada uno y por su propio derecho, las calidades de deudores y acreedores recíprocamente en relación con las obligaciones de pago que derive de la obligación de pagar el Precio de Adquisición a cargo del Cesionario, según se documente en mediante la suscripción de los Pagarés, por un lado y la obligación de pagar el Valor de

Suscripción por las Acciones Objeto de Suscripción a cargo del Cedente con motivo de la Suscripción de Acciones por el otro.

Las deudas a cargo de cada uno de los Cedentes, de pagar el Precio de Suscripción y del Cesionario, de pagar el Precio de Adquisición, serán deudas de una cantidad de dinero, e igualmente liquidas y exigibles.

**Condiciones
suspensivas**

Las Condiciones Suspensivas suspenden la eficacia de la Cesión de los Derechos Fideicomisarios, la obligación de pagar el Precio de Adquisición, así como las obligaciones de suscribir las Acciones Objeto de Suscripción y el pago del Precio de Suscripción.

La obligación de cada uno de los Cedente para ceder y transmitir los Derechos Fideicomisarios y llevar a cabo el cierre de la operación, está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

- a) La autorización de la CNA.
- b) La efectividad de las Cartas de Reversión.
- c) El cumplimiento de todas las obligaciones, acuerdos y convenios a cargo de AV.
- d) La entrega de las Acciones Objeto de Suscripción.
- e) La obtención de las Autorizaciones Requeridas del Cedente.

La obligación de AV para llevar a cabo el pago del Precio de Adquisición y llevar a cabo el cierre de la operación está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

- a) La autorización de la CNA.
- b) La aprobación del Aumento de Capital por la Asamblea de Accionistas y la existencia de Acciones Remanentes Suficientes para que el Cedente pueda llevar a cabo la suscripción y el pago de las Acciones Objeto de Suscripción.
- c) La obtención de las Autorizaciones Requeridas de AV.
- d) El cumplimiento de todas las obligaciones, acuerdos y convenios a cargo del Cedente.
- e) La entrega de todos los documentos e información a cargo del Cedente.
- f) La ausencia de un Efecto Significativo Adverso.

**Legislación
aplicable**

Los Contratos de Cesión se rigen por las leyes federales de México.

**Tribunales
competentes**

Para la resolución de cualquier controversia derivada de la interpretación de los Contratos de Cesión las partes se someten de manera expresa a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

9. DOCUMENTOS PÚBLICOS

De conformidad con la LMV y la Circular Única, Acosta Verde presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de Acosta Verde pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV, a través de su página electrónica www.bmv.com.mx. Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de Acosta Verde. La información disponible en la página electrónica de Acosta Verde no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora ubicadas en el domicilio ubicado en Pedro Ramírez Vázquez 200-Planta Baja, Parque Corporativo Ucalli, C.P. 66269, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, a la atención de Rosalinda Fernández Castillón, quien es la persona encargada de la relación con los inversionistas de Acosta Verde y puede ser localizada al teléfono 8110019900 , o en la siguiente dirección de correo electrónico: inversionistas@grupoav.com. La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada ingresando a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas de internet www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y www.grupoav.com.

10. **PERSONAS RESPONSABLES**

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Acosta Verde, S.A.B. de C.V. contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,



Carlos Ruiz Santos
Director General



Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas



Jorge Alberto Moralez Elizondo
Director Jurídico

11. ANEXOS

Informe de los Auditores Independientes sobre la Compilación de la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma incluida en el Folleto Informativo.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Información Financiera Consolidada Condensada

Proforma no Auditada

Al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa fecha y al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Índice

Al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa fecha y al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1 a 3
Información financiera consolidada condensada proforma:	
Estados consolidados condensados de situación financiera proforma	4 a 5
Estados consolidados condensados de resultados integrales proforma.....	6 a 7
Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma	8 a 12



Informe de los Auditores Independientes sobre la Compilación de la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma Incluida en el Folleto Informativo

A los Accionistas y Consejeros de
Acosta Verde, S. A. B. de C. V.

Hemos completado nuestro trabajo sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de Acosta Verde, S. A. B. de C. V., (la "Compañía") preparada por y bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. Dicha información financiera consolidada condensada proforma consiste en los estados consolidados condensados de situación financiera proforma al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2026 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, así como sus notas relacionadas, mismos que se incluyen en la Sección "Información Financiera Seleccionada" de la Declaración de Información por Reestructuración Societaria (el "Folleto Informativo") a ser presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"). Los supuestos y criterios que han sido aplicados por la Administración de la Compañía para la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma se especifican en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única de Emisoras") y que se describen en la Nota 3.

La información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada por la Administración de la Compañía para mostrar los efectos de la operación que se describe en el Folleto Informativo y en la Nota 3 sobre la información financiera consolidada condensada proforma, en los estados consolidados condensados de situación financiera proforma de la Compañía al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y en los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2026 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, respectivamente, asumiendo que dicha operación se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas. La información financiera de la Compañía que sirvió de base para compilar la información financiera consolidada condensada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Compañía de sus estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 31 de marzo de 2026, así como de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2025, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" y conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, respectivamente.

Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera consolidada condensada proforma

La Administración de la Compañía es responsable de la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios descritos en la Nota 3.

Hemos cumplido con los requisitos de independencia y otros requisitos éticos del Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA), que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional. La firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad 1, que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas o procedimientos relacionados con el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.



Responsabilidad de los auditores independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, con base en nuestro trabajo de aseguramiento, como lo requiere el Anexo P “Instructivo para la elaboración de la declaración de información en caso de reestructuraciones societarias” de la Circular Única de Emisoras, sobre si la información financiera consolidada condensada proforma antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento 3420 “Compromiso de Aseguramiento para informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el contador público independiente cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración de la Compañía ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir ningún informe u opinión sobre la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma, ni llevamos a cabo, durante el transcurso de este trabajo, una auditoría o revisión de la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma.

El objetivo de la información financiera consolidada condensada proforma incluida en el Folleto Informativo es únicamente mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera histórica de la Compañía, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior, determinada para dichos fines. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que los resultados reales del evento o transacción al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2026 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento para informar si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos materiales, sobre la base de los supuestos y criterios aplicables, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los supuestos y criterios utilizados por la Administración de la Compañía proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:

- Los efectos de los ajustes proforma fueron realizados de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos; y
- La información financiera consolidada proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera.

Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento de la Compañía y de la naturaleza de la operación, con respecto de la cual la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, así como otras circunstancias relevantes.



Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma de Acosta Verde, S. A. B. de C. V., y subsidiarias, ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, con base en los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

La información financiera proforma ha sido preparada para el propósito descrito anteriormente y, por lo tanto, puede no ser apropiada para otro propósito. Al emitir esta opinión, no aceptamos ni asumimos responsabilidad por ningún otro propósito ni frente a ninguna otra persona distinta a la Compañía que tenga acceso a este informe, salvo que se acuerde expresamente con nuestro consentimiento previo por escrito.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'VH Gallegos', written over a circular stamp or seal.

C.P.C. Víctor Hugo Gallegos Hernández
Socio de Auditoría

Monterrey, N. L., 23 de julio de 2026

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera Proforma

31 de marzo de 2026

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)			
	Acosta Verde (cifras base marzo 2026)	Ajustes proforma	Acosta Verde Proforma
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,855,217	\$ -	\$ 1,855,217
Cuentas por cobrar	12,817	-	12,817
Partes relacionadas	2,291	-	2,291
Otras cuentas por cobrar	3,267	-	3,267
Pagos anticipados	25,352	-	25,352
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,390	-	6,390
Impuestos por recuperar	170,365	-	170,365
Instrumentos financieros derivados	35	-	35
Total activo circulante	2,075,734	-	2,075,734
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	17,638,500	-	17,638,500
Inmuebles y equipo, neto	107,864	-	107,864
Efectivo restringido	104,899	-	104,899
Incentivos a arrendatarios por devengar	28,757	-	28,757
Depósitos en garantía	28,457	-	28,457
Activos intangibles	7,170	-	7,170
Activo por derecho de uso	117,412	-	117,412
Inversiones en negocios conjuntos	249,575	-	249,575
Total activo no circulante	18,282,634	-	18,282,634
Total activo	\$ 20,358,368	\$ -	\$ 20,358,368
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 264,198	\$ -	\$ 264,198
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	266,943	-	266,943
Pasivo por arrendamiento	22,017	-	22,017
Instrumentos financieros derivados	8,387	-	8,387
Impuestos a la utilidad	43,703	-	43,703
Total pasivo circulante	605,248	-	605,248
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,727,427	-	3,727,427
Pasivo por arrendamiento no circulante	157,703	-	157,703
Ingresos diferidos no circulante	44,293	-	44,293
Impuestos a la utilidad diferidos	2,451,271	214,182 EPF 2	2,665,453
Beneficios a los empleados	7,825	-	7,825
Total pasivo no circulante	6,388,519	214,182	6,602,701
Total pasivo	6,993,767	214,182	7,207,949
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	808,857 EPF 1	6,734,460
Prima en suscripción de acciones	37,904	-	37,904
Utilidades acumuladas	5,690,462	375,213 EPF 1, 2	6,065,675
Otras cuentas de capital	(114,943)	-	(114,943)
Otros resultados integrales	(3,190)	-	(3,190)
Total participación controladora	11,535,836	1,184,070	12,719,906
Participación no controladora	1,828,765	(1,398,252) EPF 1	430,513
Total capital contable	13,364,601	(214,182)	13,150,419
Total pasivo y capital contable	\$ 20,358,368	\$ -	\$ 20,358,368

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados proforma.

Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Situación Financiera Proforma

31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)			
	Acosta Verde (cifras base 2025)	Ajustes Proforma	Acosta Verde Proforma
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,726,749	\$ -	\$ 1,726,749
Cuentas por cobrar	12,745	-	12,745
Partes relacionadas	573	-	573
Otras cuentas por cobrar	2,302	-	2,302
Pagos anticipados	1,436	-	1,436
Incentivos a arrendatarios por devengar	6,245	-	6,245
Impuestos por recuperar	142,288	-	142,288
Total activo circulante	1,892,338	-	1,892,338
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de inversión	17,455,300	-	17,455,300
Inmuebles y equipo, neto	109,778	-	109,778
Efectivo restringido	149,793	-	149,793
Incentivos a arrendatarios por devengar	27,966	-	27,966
Depósitos en garantía	28,481	-	28,481
Activos intangibles	3,774	-	3,774
Activo por derecho de uso	118,368	-	118,368
Inversiones en negocios conjuntos	249,405	-	249,405
Total activo no circulante	18,142,865	-	18,142,865
Total activo	\$ 20,035,203	\$ -	\$ 20,035,203
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Deuda circulante	\$ 256,062	\$ -	\$ 256,062
Cuentas por pagar e ingresos diferidos	275,196	-	275,196
Pasivo por arrendamiento	22,570	-	22,570
Instrumentos financieros derivados	459	-	459
Impuestos a la utilidad	17,746	-	17,746
Total pasivo circulante	572,033	-	572,033
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda no circulante	3,800,809	-	3,800,809
Pasivo por arrendamiento no circulante	156,409	-	156,409
Ingresos diferidos no circulante	46,742	-	46,742
Instrumentos financieros derivados	9,050	-	9,050
Impuestos a la utilidad diferidos	2,401,055	208,322 EPF 2	2,609,377
Beneficios a los empleados	7,825	-	7,825
Total pasivo no circulante	6,421,890	208,322	6,630,212
Total pasivo	6,993,923	208,322	7,202,245
CAPITAL CONTABLE:			
Participación controladora:			
Capital social	5,925,603	808,857 EPF 1	6,734,460
Prima en suscripción de acciones	37,904	-	37,904
Utilidades acumuladas	5,395,837	365,241 EPF 1, 2	5,761,078
Otras cuentas de capital	(114,943)	-	(114,943)
Otros resultados integrales	(3,190)	-	(3,190)
Total participación controladora	11,241,211	1,174,098	12,415,309
Participación no controladora			
	1,800,069	(1,382,420) EPF 1	417,649
Total capital contable	13,041,280	(208,322)	12,832,958
Total pasivo y capital contable	\$ 20,035,203	\$ -	\$ 20,035,203

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados proforma.

Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales Proforma

31 de marzo de 2026

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)		
	Acosta Verde (cifras base)	Ajustes Proforma	Acosta Verde Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	\$ 431,693		\$ 431,693
Servicios de administración	20,010		20,010
	451,703		451,703
Gastos de operación	(129,230)		(129,230)
Valuación de propiedades de inversión	183,200		183,200
Otros ingresos, neto	2,327		2,327
Utilidad de operación	508,000		508,000
Ingresos financieros	87,981		87,981
Gastos financieros	(154,323)		(154,323)
	(66,342)		(66,342)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	6,960		6,960
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	448,618		448,618
Impuestos a la utilidad	(93,918)	(214,182) EPF 2	(308,100)
Resultado integral del año	354,700	(214,182)	140,518
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	\$ 294,625	\$ (169,588) EPF 2	\$ 125,037
Participación no controladora	60,075	(44,594) EPF 2	15,481
	\$ 354,700	\$ (214,182)	\$ 140,518
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	\$ 4.91	(2.97)	\$ 1.94
Utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)	\$ 4.81	(2.91)	\$ 1.90

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados proforma.

Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados Condensados de Resultados Integrales Proforma 31 de diciembre de 2025

	(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)		
	Acosta Verde (cifras base)	Ajustes Proforma	Acosta Verde Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento de inmuebles	\$ 1,669,151		\$ 1,669,151
Venta de propiedades	-		-
Servicios de administración	82,720		82,720
	1,751,871		1,751,871
Gastos de operación	(594,063)		(594,063)
Costo de ventas de propiedades de inversión	-		-
Valuación de propiedades de inversión	705,503		705,503
Otros ingresos, neto	2,520		2,520
Utilidad de operación	1,865,831		1,865,831
Ingresos financieros	160,780		160,780
Gastos financieros	(680,795)		(680,795)
	(520,015)		(520,015)
Participación en resultados de negocios conjuntos y asociadas	36,654		36,654
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,382,470		1,382,470
Impuestos a la utilidad	(341,338)	(208,322) EPF 2	(549,660)
Utilidad neta del año	1,041,132	(208,322)	832,810
Otras partidas del resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de pasivo laboral	(356)		(356)
Resultado integral del año	\$ 1,040,776	\$ (208,322)	\$ 832,454
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	\$ 831,994	\$ (55,747) EPF 2	\$ 776,247
Participación no controladora	208,782	(152,575) EPF 2	56,207
	\$ 1,040,776	\$ (208,322)	\$ 832,454
Utilidad por acción básica (pesos mexicanos)	\$ 13.86	(1.83)	\$ 12.02
Utilidad por acción diluida (pesos mexicanos)	\$ 13.58	(1.78)	\$ 11.80

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados proforma.

Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General

Lic. Rosalinda Fernández Castillón
Directora de Administración y Finanzas

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025

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	
	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
AV Promotora, S. de R. L. de C. V.	100.00	100.00
Desarrolladora Jarachinas, S. de R. L. de C. V.	100.00	100.00
Desarrolladora Río Tijuana, S. de R. L. de C. V.	100.00	100.00
Desarrolladora San Roque, S. de R. L. de C. V.	100.00	100.00
Espacios Comerciales Apodaca, S. de R. L. de C. V.	100.00	100.00
Espacios Comerciales Fundadores, S. A. de C. V.	100.00	100.00
Promotora Inmobiliaria San Luis, S. de R. L. de C. V.	100.00	100.00
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S. de R. L. d	100.00	100.00
Espacios Comerciales Juárez, S. de R. L. de C. V.	100.00	100.00
Corporativo AV, S. de R. L. de C. V.	100.00	100.00
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	100.00	100.00
Fideicomiso Irrevocable CIB/3271	40.00	40.00
Fideicomiso Irrevocable CIB/3401	100.00	100.00

Descripción de la operación

Con fecha 25 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de Acosta Verde, S.A.B. de C.V celebró una sesión en la cual se aprobaron los lineamientos generales conforme a los cuales la Compañía, sujeto a, entre otras condiciones, la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía, llevará a cabo la adquisición de la Posición Minoritaria de sus subsidiarias y de las subsidiarias de éstas.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025

Posteriormente, con fecha 15 de julio de 2026, la Compañía y los accionistas de la Posición Minoritaria de sus subsidiarias y de las subsidiarias de éstas (Cedentes) celebraron los Contratos de Cesión, mediante los cuales, sujeto a los términos y condiciones establecidos en dichos Contratos de Cesión, incluyendo el cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, entre las que se encuentra (i) la obtención de la autorización en forma incondicional por parte de la Comisión Nacional Antimonopolio (CNA) para llevar a cabo la Adquisición; (ii) la suscripción de las Acciones Reservadas para los Accionistas Minoritarios; (iii) que ocurra la Reestructuración Societaria; (iv) la obtención de las Autorizaciones Requeridas; y (v) la Reversión de los Derechos Fideicomisarios (las "Condiciones Suspensivas"), los Cedentes acordaron ceder en favor de la Compañía como cesionaria, y la Compañía como cesionaria acordó adquirir de los Cedentes, de manera onerosa, los Derechos Fideicomisarios.

Conforme a lo establecido en los Contratos de Cesión, como contraprestación por la cesión de los Derechos Fideicomisarios, la Compañía deberá pagar el Monto de Adquisición Total, en el entendido que dicho monto será pagado por la Compañía, en su carácter de cesionario, a cada uno de los Cedentes en proporción a su Porcentaje de Participación. La contraprestación entregada consiste en acciones de AV, las cuales fueron medidas a su valor razonable a la fecha de la transacción.

El monto correspondiente se determinará aplicando al Valor del Inmueble el Porcentaje de Participación que a cada uno de los Cedentes en los Fideicomisos Sendero le corresponda conforme a la tabla siguiente:

Derechos Fideicomisarios						
Titular	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Irrevocable 2369	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Irrevocable 2364	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Irrevocable 2370	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Irrevocable 2368	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Irrevocable 2629	Porcentaje de Participación en el Fideicomiso Irrevocable 2499
Inmobiliaria CTRL	[6.75] %	[6.75] %	[6.75] %	[6.75] %	[6.75] %	[6.75] %
Inversiones Control	[6.75] %	[6.75] %	[6.75] %	[6.75] %	[6.75] %	[6.75] %
Arco	[18.70] %	[18.70] %	-	-	-	-
Fideicomiso 851-01245	[10.90] %	[10.90] %	[10.90] %	[11.24] %	[10.89] %	[10.89] %
TOTAL	[43.10] %	[43.10] %	[24.40] %	[24.74] %	[24.39] %	[24.39] %

Nota 2 - Naturaleza de la Transacción:

La Transacción corresponde a la adquisición de participaciones no controladoras en subsidiarias que ya se encuentran consolidadas por la Compañía antes de la Adquisición. En consecuencia, la Transacción se considera, para fines de información financiera consolidada condensada proforma, como una operación entre accionistas (es decir, una transacción de patrimonio).

Por lo anterior, los ajustes proforma se limitan a (i) disminuir o eliminar la participación no controladora en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma y (ii) reconocer en el patrimonio atribuible a la controladora la diferencia entre el valor en libros de la participación no controladora adquirida y la contraprestación entregada. (En el caso de existir costos directamente atribuibles a la Transacción, su reconocimiento seguirá las políticas contables aplicables de la Compañía; ver apartado de "Ajustes proforma").

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025

Nota 3 - Bases de presentación:

Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados adjuntos al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de tres meses y por el año que terminaron en esas fechas, tienen como objetivo reflejar los términos y condiciones establecidos en los contratos de cesión y presentar el impacto que la transacción hubiera tenido en la situación financiera consolidada y resultados integrales consolidados de la Compañía y sus subsidiarias, o en la aplicación de políticas, criterios o prácticas contables, como si dicha transacción hubiera surtido efectos al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 para efectos del estado consolidado de situación financiera y al 1 de enero de 2026 y 2025 para efectos del estado consolidado de resultados integrales.

La información financiera consolidada condensada proforma se incluye únicamente para fines ilustrativos y no representa la situación financiera ni resultados reales que se hubieran tenido en caso de que la Transacción se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte la situación financiera y los resultados futuros de la Compañía y sus subsidiarias.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de tres meses y por el año que terminaron en esas fechas, que se incluye en el presente informe, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera contables (Normas de contabilidad NIIF), así como con su información financiera intermedia condensada no auditada al 31 de marzo de 2026, preparada conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) "Información Financiera Intermedia".

La información sobre la situación financiera consolidada condensada de la Compañía al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y los estados consolidados condensados de resultados integrales por el periodo de tres meses y por el año terminado en esas fechas, identificados en los estados financieros proforma en la columna "Acosta Verde (cifras base)", fueron obtenidos de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados y de los estados financieros consolidados anuales auditados, respectivamente.

Las cifras incluidas en la columna "Acosta Verde Proforma" de la información financiera consolidada condensada proforma representan la sumatoria simple de las columnas "Acosta Verde (cifras base)", y "Ajustes proforma", que se explican más adelante.

Nota 4 - Ajustes proforma:

EPF 1

Eliminación de la participación no controladora adquirida

La Compañía trata las transacciones con participaciones no controladoras que no resultan en una pérdida de control como transacciones con los propietarios de la controladora en su calidad de tales, de conformidad con IFRS 10, Estados financieros consolidados.

Un cambio en la participación de propiedad da lugar a un ajuste entre los importes en libros de las participaciones controladoras y no controladoras, con el fin de reflejar sus participaciones relativas en las subsidiarias y fideicomisos objeto de la transacción.

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025

Cualquier diferencia entre el importe del ajuste de las participaciones no controladoras y la contraprestación a valor razonable se reconoce directamente en el patrimonio, dentro de la cuenta de utilidades acumuladas, atribuible a los propietarios de la controladora.

La Compañía adquirió el total de las participaciones no controladoras relacionadas con dichas entidades por un monto negociado directamente con los accionistas de \$776,549 y para efectos contables, la contraprestación fue reconocida a su valor razonable.

Inmediatamente antes de la compra, el importe en libros de estas participaciones no controladoras ascendía a \$1,398,252 al 31 de marzo de 2026 (\$1,382,420 al 31 de diciembre de 2025).

En consecuencia, la Compañía reconoció la eliminación de las participaciones no controladoras adquiridas por un importe de \$1,398,252 al 31 de marzo de 2026 (\$1,382,420 al 31 de diciembre de 2025), así como la contraprestación correspondiente a valor razonable por \$808,857 al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025. La diferencia resultante de \$589,395 (\$573,563 al 31 de diciembre de 2025) fue reconocida directamente dentro del patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora, de conformidad con IFRS 10.

El efecto en el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora se resume de la siguiente manera:

Concepto	31 de marzo 2026	31 de diciembre 2025
Importe en libros de las participaciones no controladoras adquiridas	1,398,252	1,382,420
Contraprestación a valor razonable	(808,857)	(808,857)
Diferencia reconocida en patrimonio	(589,395)	(573,563)

La contraprestación por la adquisición de las participaciones no controladoras consiste en la emisión de acciones ordinarias de la Compañía, por lo tanto, la Compañía emitirá 4,518,756 acciones ordinarias Serie A. Asimismo, se someterá a consideración de los accionistas de la Sociedad un aumento a la parte variable del capital social mediante la emisión de hasta 6,313,786 acciones ordinarias Serie A. Dichas acciones serán ofrecidas para suscripción y pago a los accionistas de la Sociedad mediante el ejercicio de su derecho de preferencia, en consecuencia, el número final de acciones que se emitirán como contraprestación podría modificarse.

Para efectos de la información financiera proforma al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la emisión de dichas acciones se reconocerá a valor razonable considerando un precio de \$179 por acción, equivalente a una contraprestación total a valor razonable de \$808,857.

EPF 2

Reconocimiento de impuesto diferido y corriente

La adquisición de los derechos fideicomisarios correspondientes a las participaciones no controladoras genera una nueva base fiscal para la Compañía respecto de los activos netos subyacentes asociados a dichas participaciones. Como consecuencia, se reconoció un incremento en los saldos de impuesto

Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

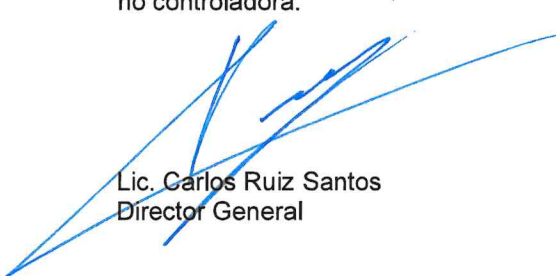
Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025

sobre la renta diferido por \$214,182 al 31 de marzo de 2026 y \$208,322 al 31 de diciembre de 2025, derivado de las diferencias temporales originadas entre la nueva base fiscal y los importes en libros de los activos y pasivos correspondientes.

No se reconoce efecto alguno en el impuesto sobre la renta corriente dentro de la información financiera proforma, ya que la Compañía cuenta con pérdidas fiscales pendientes de amortizar suficientes para compensar cualquier utilidad fiscal que pudiera generarse como resultado de la Transacción.

Como resultado de la adquisición de la totalidad de los derechos fideicomisarios correspondientes a las participaciones no controladoras, la Compañía pasará a tener derecho al 100% de los beneficios económicos y resultados generados por las entidades objeto de la Transacción.

En consecuencia, para efectos de la información financiera proforma, los resultados que previamente eran atribuibles a la participación no controladora fueron reclasificados y presentados como atribuibles a los propietarios de la controladora, como si la Transacción hubiera ocurrido al inicio de los periodos presentados. Este ajuste no genera un impacto en la utilidad neta consolidada de la Compañía; únicamente modifica la atribución de dicha utilidad entre la participación controladora y la participación no controladora.



Lic. Carlos Ruiz Santos
Director General



Lic. Rosalinda Fernández Castellón
Directora de Administración y Finanzas