



INFORME ANUAL  
2025

I M P U L S O

**2025  
MARCÓ UN AÑO DE IMPULSO  
Y CONSOLIDACIÓN PARA DINE.**

**EN UN ENTORNO DINÁMICO Y RETADOR,  
FORTALECIMOS LOS CIMIENTOS DE  
UNA NUEVA ETAPA DE CRECIMIENTO,  
AVANZANDO CON DISCIPLINA  
FINANCIERA, EXPANSIÓN HOTELERA  
Y UNA VISIÓN CLARA DE LARGO PLAZO.**

# IMPULSO

Para fortalecer  
nuestra base  
financiera

01

Asegurando  
estabilidad  
y confianza para  
la siguiente etapa  
de crecimiento  
en Punta Mita.

IMPULSO

Para ampliar la  
infraestructura  
del destino

02

Integrando  
nuevos desarrollos  
y potenciando  
amenidades que  
elevan la experiencia  
en Punta Mita.

## IMPULSO

Para integrar  
la sostenibilidad  
en la evolución  
del destino

03

Desarrollando  
iniciativas sociales  
y ambientales  
que fortalecen nuestra  
relación con la comunidad  
y las autoridades.





# ÍNDICE

DINE  
INFORME  
ANUAL  
2025

<b>10</b>	Mensaje del Presidente Ejecutivo y del Director General	<b>24</b>	Punta Mita
<b>16</b>	Cifras financieras	<b>44</b>	Bosques de Santa Fe
<b>18</b>	Somos DINE	<b>50</b>	Punta Gorda
<b>22</b>	Desarrollos	<b>54</b>	Consejo de Administración
		<b>56</b>	Comités y Equipo Directivo
		<b>58</b>	Estados financieros

**MENSAJE  
DEL PRESIDENTE EJECUTIVO  
Y DEL DIRECTOR GENERAL**



**ESTIMADOS ACCIONISTAS, SOCIOS,  
CLIENTES Y COLABORADORES:**

A nombre del Consejo de Administración y del equipo directivo de DINE, compartimos con ustedes los resultados y decisiones estratégicas que marcaron el desempeño de la Compañía durante 2025. Este año se caracterizó por una ejecución disciplinada, la consolidación de nuestro modelo de negocio y el fortalecimiento de las bases que sostienen nuestra siguiente etapa de crecimiento.

En un entorno económico y financiero internacional más retador y volátil, DINE mantuvo claridad estratégica y consistencia operativa. La fortaleza de nuestra marca, la calidad de nuestros desarrollos y la confianza de nuestros clientes nos permitieron avanzar con disciplina y visión de largo plazo. Punta Mita se consolidó como el eje central de nuestra estrategia y como la plataforma que impulsa el futuro de la Compañía.

20

25

## DESEMPEÑO OPERATIVO Y FINANCIERO

Durante 2025, los ingresos consolidados ascendieron a \$2,971 millones de pesos; el 92% correspondió a Punta Mita. Esta cifra confirma la concentración estratégica en nuestro principal activo.

A lo largo del año se entregaron unidades residenciales conforme al calendario previsto. La cuenta de anticipos de clientes cerró en \$2,297 millones de pesos, una reducción del 22% respecto al año anterior, como resultado de un mayor ritmo de entregas y de la conversión de anticipos en ingresos contables.

Se firmaron nuevos contratos por \$3,828 millones de pesos y se destinaron \$1,463 millones de pesos al desarrollo de obra. Estas cifras confirman la solidez de la demanda y la confianza del mercado en nuestros proyectos.

La Compañía cerró el ejercicio con una estructura financiera sólida y niveles prudentes de apalancamiento. La deuda total se ubicó en \$153 millones de pesos y la posición de caja en \$239 millones de pesos. Esta liquidez fortalece nuestra capacidad para atender compromisos de inversión y continuar la ejecución del plan maestro de Punta Mita.

Más allá de las cifras, 2025 representó una evolución estructural del modelo de DINE. Punta Mita continúa consolidándose como una plataforma integral de generación sostenida de flujo, lo que fortalece la recurrencia de ingresos y amplía la propuesta de valor del destino.



Evento Primera Piedra Montage y Pendry Punta Mita.

## PUNTA MITA: EJECUCIÓN ESTRATÉGICA Y VISIÓN DE LARGO PLAZO

Uno de los hitos más relevantes del año fue el inicio formal de la construcción del hotel Montage Punta Mita, un paso decisivo en la consolidación de nuestra visión de largo plazo.

La decisión de una marca internacional de alto prestigio como Montage International de invertir y asociarse con DINE confirma la solidez del destino, la consistencia del plan maestro y la trayectoria que la Compañía ha construido durante décadas.

Montage Punta Mita comprenderá 145 habitaciones y 62 residencias de marca. La preventa de dichas unidades, junto con las ubicadas en Tuka, registró una respuesta favorable del mercado durante el año; su apertura se proyecta para finales de 2027.

Avanzamos también en el desarrollo de Pendry Punta Mita, que contará con 123 habitaciones y 32 residencias adicionales, iniciando operaciones hacia 2028.

En conjunto, ambas iniciativas representan una inversión estimada superior a \$500 millones de dólares, uno de los compromisos de capital más relevantes en la evolución reciente del destino.

En este contexto, avanzamos también en la planeación de un nuevo espacio comercial que acompañará la expansión hotelera y residencial y ampliará los servicios disponibles dentro del complejo, en línea con el plan maestro del desarrollo.

La ejecución de estos proyectos generará más de 1,000 empleos directos e indirectos en las etapas de construcción y operación, además de un efecto multiplicador en la economía regional a través de proveedores, contratistas y servicios vinculados al desarrollo turístico e inmobiliario. Este impacto fortalecerá la actividad económica local y contribuirá al crecimiento ordenado de las comunidades cercanas.

Aunado a esta inversión, fortalecimos la experiencia del destino mediante mejoras en infraestructura, ampliación de la oferta gastronómica y la realización de eventos deportivos y culturales. Asimismo, consolidamos la operación de los campos de golf Pacífico y Bahía, reconocidos entre los mejores de México y con presencia destacada en el ámbito internacional.

Más allá de Punta Mita, gestionamos de manera disciplinada el resto de nuestro portafolio inmobiliario. En Ciudad de México, Bosques de Santa Fe está en proceso de concluir la comercialización de Torre Arbia y evalúa alternativas futuras dentro del complejo. En Punta Gorda, mantenemos una postura prudente respecto a su desarrollo, atentos a las condiciones de mercado.



## SOSTENIBILIDAD Y COMPROMISO CON LA COMUNIDAD



La sostenibilidad forma parte esencial de nuestra estrategia y de la manera en que operamos. En Punta Mita, este enfoque se refleja en la planeación responsable del desarrollo, en la gestión eficiente de los recursos naturales y en una relación cercana y constructiva con la comunidad.

Durante 2025, fortalecimos programas de protección de flora y fauna, manejo responsable de residuos y uso eficiente de agua y energía. También avanzamos en la elaboración de nuestro inventario de emisiones y en el análisis de riesgos y oportunidades asociados al cambio climático.

Mantuvimos una colaboración activa con fundaciones y organizaciones locales en materia educativa y de salud, incluyendo iniciativas vinculadas con el Hospital Punta Mita y proyectos comunitarios orientados a ampliar oportunidades para las familias de la región. Destaca nuestra participación en el Campus de Mita, en conjunto con la fundación local Peace Punta Mita y diversos benefactores.

Desde el inicio de Punta Mita hace más de 25 años, hemos asumido como principio fundamental una integración respetuosa y constructiva con la comunidad de Bahía de Banderas y otras localidades cercanas, promoviendo relaciones de largo plazo basadas en colaboración, confianza y bienestar compartido.

Esta visión se articula principalmente a través de la Fundación DINE Punta Mita, que actúa como un vínculo permanente entre el proyecto y su entorno social. Mediante esta plataforma se impulsan iniciativas en educación, salud, fortalecimiento del tejido social y cuidado del entorno natural, con la participación activa de residentes, colaboradores y organizaciones locales, integrando a la población en la evolución del destino y generando oportunidades sostenibles para la región.

La generación de empleo directo e indirecto derivada de los proyectos hoteleros y residenciales continúa representando un impacto positivo en la zona y fortalece el desarrollo económico local de manera ordenada y sostenible.

Este compromiso descansa en un marco sólido de gobierno corporativo, ética empresarial y cumplimiento normativo, que respalda la confianza de inversionistas, autoridades y comunidades.

## HACIA ADELANTE

Hacia 2030, el rumbo es claro. DINE continuará fortaleciendo un modelo de negocio sustentado en activos estratégicos, disciplina financiera y asignación responsable de capital. Punta Mita permanecerá como el eje de esta estrategia y como plataforma de crecimiento sostenido.

Finalmente, expresamos nuestro agradecimiento a nuestros clientes por la confianza que depositan en DINE, a nuestros accionistas por su respaldo y visión de largo plazo, y al Consejo de Administración por su acompañamiento y dirección estratégica. Reconocemos también el compromiso y profesionalismo de nuestros colaboradores, cuyo trabajo sostiene el desempeño del Grupo día con día.

Con fundamentos sólidos y proyectos estratégicos en marcha, DINE avanza con determinación. Nuestra prioridad es proteger el valor de nuestros activos, invertir con responsabilidad y consolidar desarrollos que contribuyan al posicionamiento de México como destino inmobiliario de alto valor a nivel global.

**ATENTAMENTE,**

**FERNANDO SENDEROS MESTRE**  
Presidente Ejecutivo y del  
Consejo de Administración

**ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ**  
Director General

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS	2025	2024	Variación
Registro Contable de Ventas	2,971.2	4,506.2	-1,535.0
Resultado Antes de Otros Ingresos	227.0	797.5	-570.5
Resultado Neto Mayoritario	464.9	13.1	451.8
Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup>	-240.6	187.6	-428.2
Efectivo e Inversiones Temporales	238.8	589.3	-350.5
Inventarios Inmobiliarios	4,216.5	4,703.0	-486.6
Deuda Financiera	152.7	0.0	152.7
Anticipos de Clientes	2,296.9	2,950.7	-653.8
Capital Contable	3,429.9	3,276.8	153.1

CIFRAS EN PESOS	2025	2024	Variación
Valor en libros de la acción	\$5.39	\$5.15	4.66%
Valor de mercado por acción Serie B	\$21.50	\$22.75	-5.49%

1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

S O M O S

# D I N E

SOMOS UNA EMPRESA MEXICANA DEDICADA AL DESARROLLO INMOBILIARIO, CON UNA TRAYECTORIA SÓLIDA EN LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS EMBLEMÁTICOS EN EL PAÍS. NOS ESPECIALIZAMOS EN DESARROLLOS TURÍSTICOS Y RESIDENCIALES CONCEBIDOS BAJO UNA VISIÓN DE LARGO PLAZO Y UNA PLANEACIÓN INTEGRAL.

A LO LARGO DE NUESTRA HISTORIA, HEMOS DESARROLLADO ESPACIOS QUE TRASCIENDEN GENERACIONES Y SE INTEGRAN DE MANERA ARMÓNICA CON SU ENTORNO. NUESTRA REPUTACIÓN SE SUSTENTA EN LA CALIDAD DE EJECUCIÓN, LA SOLIDEZ DE NUESTROS CONCEPTOS URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS, Y LA CAPACIDAD DE CONSOLIDAR COMUNIDADES CON IDENTIDAD Y PERMANENCIA. IMPULSAMOS PROYECTOS QUE ELEVAN SU CONTEXTO Y MANTIENEN SU RELEVANCIA EN EL TIEMPO.

Hoy concentramos nuestra estrategia en la evolución de Punta Mita como un desarrollo turístico integral bajo un plan maestro de largo plazo, fortaleciendo un modelo que combina desarrollo residencial, hotelero y amenidades dentro de una misma visión estratégica.

Hacia adelante, mantenemos un enfoque claro en la creación de valor sostenible, respaldado por disciplina financiera, asignación estratégica de capital y una visión de futuro que privilegia la calidad, permanencia y confianza de nuestros clientes, inversionistas y comunidades.

Nuestra misión es ser una empresa líder en negocios inmobiliarios de gran escala y alta calidad, orientada a mercados específicos, con proyectos que ofrezcan mayor valor agregado, procurando siempre una rentabilidad sostenible para nuestros accionistas y contribuyendo al desarrollo de nuestro equipo y de las comunidades en las que participamos.

## VISIÓN

En DINE visualizamos nuestro crecimiento y consolidación a partir de la creación de valor, sustentada en los siguientes principios:

**Rentabilidad:** Ejecutar proyectos que generen valor de forma sostenida y responsable.

**Alianzas:** Construir relaciones de largo plazo con socios, contratistas y proveedores, orientadas a crear valor para todas las partes.

**Satisfacción del cliente:** Superar expectativas en calidad, servicio y experiencia.

**Equipo:** Impulsar una cultura de alto desempeño, preparación constante y enfoque a resultados.

**Compromiso con las comunidades:** Participar activamente en iniciativas que favorezcan su desarrollo y bienestar.

**Organización ágil:** Operar con una estructura flexible que permita adaptarnos a las condiciones del mercado.

**Disciplina:** Mantener consistencia en la ejecución y en la asignación de capital para crear valor a largo plazo.

## VALORES

 INNOVACIÓN

 INTEGRIDAD

 INSTITUCIONALIDAD

 LIDERAZGO

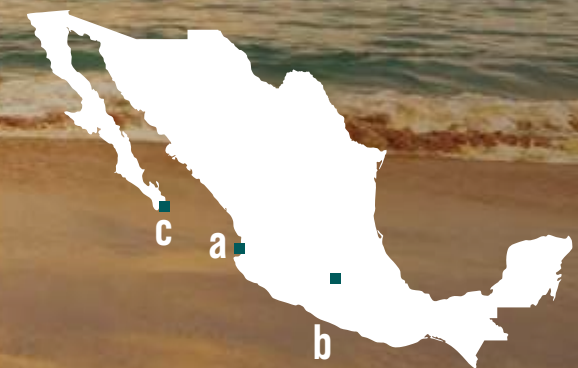
 TRABAJO EN EQUIPO

# PROYECTOS

## EN DESARROLLO

# 3

- a. Punta Mita**  
Nayarit
- b. Bosques de Santa Fe**  
Ciudad de México
- c. Punta Gorda**  
Baja California Sur



## TERMINADOS

# 5

- **Bosques de las Lomas**  
Ciudad de México
- **Centro Comercial Santa Fe**  
Ciudad de México
- **Arcos Bosques Corporativo**  
Ciudad de México
- **Punta Ixtapa**  
Guerrero
- **Rinconada de la Estadía**  
Estado de México



# DESARROLLOS

NUESTRO MODELO DE NEGOCIO ESTÁ BASADO EN LA CREACIÓN DE VALOR A PARTIR DE LA CALIDAD DE EJECUCIÓN, ARQUITECTURA, DISEÑO Y UBICACIÓN DE NUESTROS INMUEBLES, MISMO QUE SON RECONOCIDOS POR OFRECER ESPACIOS ÚNICOS PARA FORMAR COMUNIDADES AFINES EN INTERESES Y ESTILOS DE VIDA.

# PUNTA MITA

UN DESARROLLO INTEGRAL QUE CONSOLIDA  
SU SIGUIENTE ETAPA DE CRECIMIENTO



RIVIERA NAYARIT

HORIZONTE

1994 – 2030

SUPERFICIE ORIGINAL

700  
HECTÁREAS



# CONTEXTO ESTRATÉGICO

## PUNTA MITA: UN DESTINO CONSTRUIDO PARA TRASCENDER

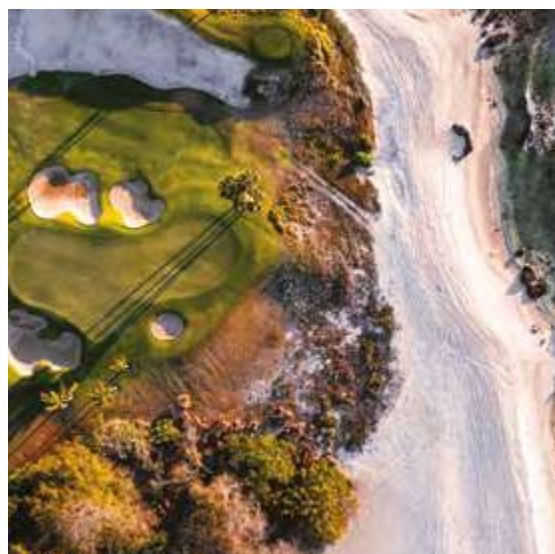
Ubicado en la costa del Pacífico mexicano, en la Riviera Nayarit, Punta Mita es una comunidad residencial y turística frente al océano, diseñada bajo un plan maestro de largo alcance, que integra arquitectura contemporánea, infraestructura de primer nivel y una oferta integral de amenidades.

Con más de 700 hectáreas y 14 kilómetros de litoral, el desarrollo ha evolucionado durante más de dos décadas manteniendo una visión de crecimiento ordenado y de integración con el entorno natural.

Hoy, Punta Mita alberga 23 comunidades residenciales, cinco clubes de playa y tres hoteles de reconocimiento internacional — The St. Regis Punta Mita, Four Seasons Resort Punta Mita y Four Seasons Resort Naviva— consolidando una oferta integral difícil de replicar en el mercado mexicano.

Sus campos de golf Pacífico y Bahía, diseñados por Jack Nicklaus, junto con una propuesta gastronómica consolidada y una conectividad estratégica a sólo 45 minutos del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, fortalecen su posicionamiento nacional e internacional.

En DINE desarrollamos y gestionamos Punta Mita como el eje estratégico de nuestra plataforma inmobiliaria. Su escala, planeación y capacidad de evolución continua lo convierten en un activo distintivo, con fundamentos sólidos para generar valor sostenido en el largo plazo.



**+700**  
HECTÁREAS  
DE COMUNIDAD PLANEADA

**+14**  
KM DE LITORAL

**5**  
CLUBES DE PLAYA  
RESIDENCIALES

**2**  
CAMPOS DE GOLF  
JACK NICKLAUS SIGNATURE

**+US \$500**  
MILLONES  
EN INVERSIÓN EN EXPANSIÓN HOTELERA

**HOTELES DE MARCAS INTERNACIONALES  
DE PRESTIGIO**

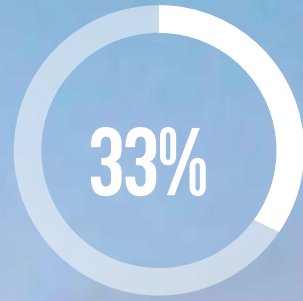
PUNTA MITA  
VENTAS



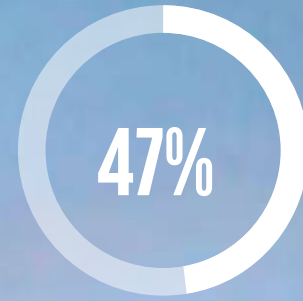
7 EIGHT BAHIA  
GOLF RESIDENCES



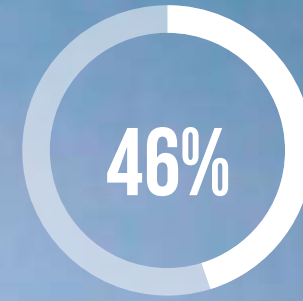
LAS PALMAS VILLAS  
& ESTATE LOTS



BELLAVISTA  
RESIDENCES



MONTAGE RESIDENCES  
- PRIMERA ETAPA



TUKA ESTATES



# PUNTA MITA – HOTELES

## SIGUIENTE ETAPA DE CRECIMIENTO EN PUNTA MITA

En 2025 iniciamos formalmente la construcción de los hoteles Montage Punta Mita y Pendry Punta Mita, junto con sus residencias asociadas a la marca, marcando uno de los hitos más relevantes en la evolución del plan maestro. Esta expansión, respaldada por una inversión cercana a \$500 millones de dólares, amplía la escala y proyección internacional del desarrollo.

En conjunto, los nuevos proyectos incorporarán más de 250 habitaciones y más de 120 residencias vinculadas a la marca, fortaleciendo la oferta inmobiliaria dentro de la comunidad.

La alianza con Montage International, con presencia en algunos de los destinos más reconocidos del mundo, valida el posicionamiento alcanzado por Punta Mita y la visión de largo plazo de DINE. La integración de ambas marcas, Montage y Pendry, responde a una estrategia clara: consolidar un modelo residencial y turístico que combine arquitectura contemporánea, estándares consistentes de servicio e integración armónica con el entorno natural.

Con esta expansión, Punta Mita no sólo incrementa su dimensión; evoluciona hacia una estructura con mayor generación de flujo constante, diversificación de ingresos y creación sostenida de valor.

## ARQUITECTURA, MARCA Y VISIÓN

Montage Punta Mita incorporará más de 140 habitaciones y más de 60 residencias asociadas a la marca, integradas bajo un concepto arquitectónico desarrollado por Bernardi + Peschard Arquitectura, Idea Asociados y Girvin Associates. El proyecto privilegia una integración con el paisaje natural de la región e incorpora Spa Montage, centros de bienestar, propuestas gastronómicas y espacios dedicados a experiencias familiares y deportivas.

Las residencias vinculadas a Montage están concebidas para disfrutar de un estilo de vida frente al mar, con acceso a los servicios y amenidades del hotel, así como a la infraestructura consolidada de Punta Mita, que incluye campos de golf, clubes de playa y una oferta gastronómica de primer nivel.

Por su parte, Pendry Punta Mita integrará más de 120 habitaciones y más de 30 residencias asociadas a la marca, bajo un concepto arquitectónico encabezado por Sordo Madaleno, Studio Munge y EDSA. El proyecto ofrece una propuesta contemporánea que complementa la identidad del destino, con spa, una oferta culinaria diversa, espacios sociales distintivos y experiencias diseñadas para una nueva generación de propietarios y visitantes.

En conjunto, ambos desarrollos consolidan una nueva etapa en la madurez inmobiliaria de Punta Mita, ampliando su alcance internacional y reforzando su posicionamiento como uno de los referentes residenciales y turísticos de México.





CAMPOS DE GOLF

ESPACIOS SOCIALES Y DEPORTIVOS

CLUBES DE PLAYA RESIDENCIALES

## UNA COMUNIDAD CONSOLIDADA

Más allá de su expansión, Punta Mita opera hoy como una comunidad residencial y turística plenamente consolidada, con infraestructura, amenidades y servicios que respaldan su posicionamiento y enriquecen de manera consistente la experiencia de propietarios y visitantes.

El desarrollo integra cinco clubes de playa residenciales, espacios sociales y deportivos, así como los campos de golf Pacífico y Bahía diseñados por Jack Nicklaus, referentes dentro del circuito internacional. La propuesta gastronómica, la agenda de eventos y la mejora continua de instalaciones - como la Casa Club y las áreas comunes - refuerzan una experiencia integral, consistente y orientada al cliente.

Este ecosistema de amenidades no sólo eleva el estándar de vida dentro de la comunidad; también potencia el valor patrimonial de las residencias y la estabilidad del modelo de negocio. La combinación entre desarrollo inmobiliario, hospitalidad y servicios de primer nivel consolida una plataforma integral que distingue a Punta Mita en el mercado mexicano y refuerza su capacidad de generar valor sostenido en el tiempo.

# PUNTA MITA – SOSTENIBILIDAD

## GESTIÓN AMBIENTAL: PRESERVAR EL VALOR DEL ENTORNO

El cuidado del entorno natural es un eje fundamental de nuestra estrategia y un impulsor clave de la creación de valor de largo plazo. A través de una planeación rigurosa del desarrollo, la preservación de la flora y fauna, y la integración armónica del diseño arquitectónico con el paisaje, reafirmamos nuestra convicción de que la identidad, el atractivo y la viabilidad de nuestros proyectos dependen del equilibrio ambiental de los territorios donde operamos.

En Punta Mita, este enfoque se refleja en criterios de diseño y operación orientados al uso eficiente de los recursos, la gestión responsable de residuos y la protección de los ecosistemas que rodean el desarrollo. La sostenibilidad ambiental no se aborda como una acción aislada, sino como un componente estructural que impulsa y guía la toma de decisiones.

Durante 2025, fortalecimos este compromiso mediante el análisis de riesgos y oportunidades asociados al cambio climático, con el objetivo de identificar posibles impactos físicos y de transición que pudieran incidir en la operación, el valor de los activos y la continuidad del negocio. Este ejercicio permitió incorporar consideraciones climáticas en la evaluación estratégica del desarrollo y sentar bases para una gestión cada vez más informada, preventiva y resiliente.

De manera complementaria, avanzamos en la elaboración de nuestro inventario de emisiones, como un primer paso para contar con una línea base que permita comprender nuestra huella ambiental y seguir impulsando decisiones orientadas a la eficiencia, el uso responsable de los recursos y la mitigación de impactos.





## INTEGRACIÓN SOCIAL: DESARROLLO EN EQUILIBRIO

En Punta Mita entendemos que la verdadera solidez de un desarrollo no se mide únicamente por su escala, sino por su capacidad para integrarse al territorio y permanecer en el tiempo. Nuestro crecimiento ha sido concebido como un proceso de evolución responsable, en diálogo constante con la dinámica social y económica de Bahía de Banderas, generando oportunidades que trascienden la inversión inmobiliaria y fortalecen el tejido regional.

Consideramos a la comunidad, propietarios, residentes, colaboradores y visitantes como parte de un ecosistema más amplio, donde la corresponsabilidad actúa como principio guía. Este vínculo nos ha permitido construir no sólo infraestructura y valor patrimonial, sino también relaciones sostenidas y duraderas, basadas en la confianza, la colaboración y una visión compartida de futuro.

# FUNDACIÓN DINE PUNTA MITA

## UN COMPROMISO ESTRUCTURADO CON LA COMUNIDAD

La visión de desarrollo en equilibrio encuentra su expresión institucional en la Fundación DINE Punta Mita. A través de ella, articulamos de manera formal nuestro compromiso con Bahía de Banderas y con las comunidades que forman parte del entorno del desarrollo, consolidando una plataforma de acción con continuidad y visión de largo plazo.

La Fundación actúa como un vínculo permanente entre el crecimiento inmobiliario y el fortalecimiento social, canalizando recursos, alianzas y participación comunitaria hacia iniciativas orientadas a ampliar oportunidades y generar bienestar compartido. Este modelo nos permite operar con coordinación y consistencia, integrando también a propietarios, residentes y visitantes.

Bajo esta estructura, el compromiso social de Punta Mita se organiza en ejes de acción alineados a las necesidades del entorno, reafirmando nuestra convicción de que el desarrollo sólo es verdaderamente sólido cuando contribuye al fortalecimiento de su comunidad:

## LA FUNDACIÓN ES UN VÍNCULO PERMANENTE ENTRE EL CRECIMIENTO INMOBILIARIO Y EL FORTALECIMIENTO SOCIAL

### EDUCACIÓN

Impulsamos el acceso a oportunidades educativas mediante un centro comunitario en el que se ofrece formación de nivel preparatoria para jóvenes, así como cursos de informática e inglés para personas adultas. Estas iniciativas contribuyen al desarrollo de capacidades, fortalecen la empleabilidad y fomentan la movilidad social en la región.



### SALUD

Fortalecemos el acceso a la salud y el bienestar de la comunidad a través de brigadas de atención médica en Punta Mita Hospital. Mediante la participación de médicos especialistas y el subsidio parcial de los servicios, facilitamos que las personas de la comunidad accedan a consultas y atención médica de calidad a muy bajo costo.

### COMUNIDAD

Fomentamos proyectos que fortalecen el tejido social y promueven la participación de las comunidades cercanas, integrando también a propietarios y residentes en iniciativas de impacto compartido.



# INICIATIVAS DESTACADAS EN 2025

Durante 2025, Fundación DINE Punta Mita continuó impulsando iniciativas orientadas al desarrollo social, educativo y comunitario de Punta de Mita y sus alrededores. A través de eventos benéficos, alianzas con organizaciones locales y la participación activa de residentes, visitantes y aliados del destino, se generaron recursos que contribuyen a fortalecer programas educativos, comunitarios y de bienestar social en la región.

## PUNTA MITA CHARITY GOLF CLASSIC

La 12ª edición del Punta Mita Charity Golf Classic se celebró el 11 de enero de 2025. Este torneo de golf, organizado por la Fundación DINE Punta Mita bajo formato scramble, reunió a residentes, visitantes y amigos de Nayarit y Jalisco en una jornada deportiva enfocada en la recaudación de fondos para apoyar las iniciativas de la Fundación Punta de Mita.

## HAPPY TAILS OF PUNTA MITA

En marzo se llevó a cabo la segunda edición de Happy Tails of Punta Mita, un evento comunitario diseñado para los residentes y sus mascotas. La jornada incluyó una carrera recreativa y una subasta en línea, cuyos recursos fueron destinados a Wet Noses Rescue, organización dedicada al rescate y bienestar animal.

## TORNEO DE GOLF “COPA DE LA PLAZA”

En colaboración con la Asociación de Empresarios de Punta de Mita, se organizó el torneo de golf Copa de la Plaza, evento abierto al público que reunió a 60 jugadores con el objetivo de recaudar fondos para la construcción de la nueva plaza pública de Punta de Mita.

## MI CASA, TU CAUSA

Durante la temporada de verano se llevó a cabo la tercera edición de Mi Casa, Tu Causa, iniciativa que impulsa la participación de propietarios y visitantes en el apoyo a programas comunitarios. Los recursos recaudados se destinaron a los programas educativos del centro comunitario, mientras que los participantes accedieron a incentivos y descuentos en la renta de propiedades dentro del destino.



## PUNTA MITA GOURMET & GOLF

La 14ª edición de Punta Mita Gourmet & Golf reunió a chefs, golfistas y hoteles del destino en uno de los eventos más emblemáticos de la comunidad. A través de subastas en vivo y en línea se recaudaron recursos destinados a programas educativos y sociales impulsados por Fundación Lorena Ochoa y PEACE Punta de Mita.

## PUNTA MITA PRO-AM INVITATIONAL

El Punta Mita Pro-Am Invitational, celebrado el 31 de diciembre de 2025, alcanzó su quinta edición como evento de cierre de año para la comunidad. El torneo contó con la participación de equipos liderados por los profesionales Rafael Alarcón y Gaby López, embajadores de Punta Mita.

## APOYO A LA EDUCACIÓN Y A LA COMUNIDAD

Durante el año brindamos apoyos puntuales a diversas iniciativas locales, impulsando el fortalecimiento de la educación y el bienestar comunitario. Entre estas acciones destacan la donación de equipos para mejorar las condiciones de una escuela preescolar, el apoyo en transporte para estudiantes y un donativo a la Asociación de Empresarios de Punta de Mita destinado a la construcción de la nueva plaza pública de la localidad. Asimismo, en coordinación con las autoridades locales, contribuimos con la adquisición de materiales de construcción y limpieza como parte de la preparación de las fiestas ejidales.

# BOSQUES DE SANTA FE

UN REFERENTE RESIDENCIAL CONSOLIDADO  
EN LA CIUDAD DE MÉXICO



CIUDAD DE MÉXICO

HORIZONTE

1998 – 2028

SUPERFICIE ORIGINAL

107  
HECTÁREAS

DENSIDAD TOTAL

675  
UNIDADES



Bosques de Santa Fe es una comunidad residencial ubicada en una de las zonas con mayor solidez patrimonial de la Ciudad de México, a minutos del principal corredor corporativo de Santa Fe. Su planeación urbana, caracterizada por una baja densidad y amplias áreas verdes, lo han consolidado como uno de los desarrollos residenciales más reconocidos dentro del segmento de alto poder adquisitivo en la capital.

El proyecto integra residencias unifamiliares, edificios de departamentos y un campo de golf que articula la vida comunitaria, bajo estándares de diseño y calidad constructiva que han definido su identidad desde su origen. La cercanía con centros corporativos, instituciones educativas y servicios de primer nivel refuerza su posicionamiento como un desarrollo residencial de clase mundial.

Durante 2025 continuamos impulsando la comercialización de las unidades remanentes de Torre Arbia, avanzando de manera ordenada hacia la etapa final del ciclo residencial del desarrollo. De forma paralela, seguimos evaluando la viabilidad de un último proyecto dentro del complejo, con el objetivo de completar su horizonte urbano bajo los mismos criterios de calidad, planeación y disciplina financiera que han caracterizado históricamente a Bosques de Santa Fe.



## TORRE ARBIA

12  
DEPARTAMENTOS  
83%  
VENDIDO



COMUNIDAD RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

UBICACIÓN ESTRATÉGICA JUNTO  
AL CORREDOR CORPORATIVO DE SANTA FE

CAMPO DE GOLF Y AMPLIAS ÁREAS VERDES

ETAPA FINAL DE COMERCIALIZACIÓN – TORRE ARBIA

# PUNTA GORDA

RESERVA ESTRATÉGICA CON VISIÓN DE LARGO PLAZO

LOS CABOS, BCS

HORIZONTE

2025 – 2040

SUPERFICIE ORIGINAL

750  
HECTÁREAS

DENSIDAD TOTAL

650  
UNIDADES



Punta Gorda, ubicada en Baja California Sur, constituye una de nuestras reservas territoriales más relevantes. Con aproximadamente 750 hectáreas y 3.5 kilómetros de frente de playa sobre el Mar de Cortés, este proyecto representa una plataforma estratégica de crecimiento en una de las regiones con mayor proyección turística y residencial del país.

El plan maestro contempla un desarrollo de alrededor de 650 unidades residenciales, así como un campo de golf y un club de playa, bajo el modelo de comunidades integrales que caracteriza a DINE y que prioriza la creación de valor sostenible en el largo plazo.

Durante 2025 continuamos avanzando en estudios y análisis de mercado, manteniendo una postura prudente respecto al inicio del desarrollo. Seguimos evaluando el momento óptimo para su lanzamiento, asegurando que su ejecución responda a condiciones favorables de demanda, un entorno financiero adecuado, y una asignación disciplinada de capital, en línea con nuestra estrategia de crecimiento y generación de valor de largo plazo.





## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

<b>FERNANDO SENDEROS MESTRE</b> RELACIONADO	Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de DINE y KUO
<b>JAVIER ARRIGUNAGA GÓMEZ DEL CAMPO</b> INDEPENDIENTE	Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y Asesor en Materia de Inversiones
<b>ARTURO ELÍAS AYUB</b> RELACIONADO	Director de Alianzas Estratégicas y Contenidos de América Móvil
<b>JOSÉ MANUEL CANAL HERNANDO</b> INDEPENDIENTE	Consejero Independiente, Comisario y Asesor en temas de Gobierno Corporativo
<b>FEDERICO FERNÁNDEZ SENDEROS</b> RELACIONADO	Presidente de Grupo Sim y Consejero Independiente de Grupo Chedraui
<b>ARTURO D'ACOSTA RUIZ</b> RELACIONADO	Asesor Independiente de Empresas
<b>CARLOS GÓMEZ Y GÓMEZ</b> RELACIONADO	Presidente del Consejo de Administración de Estudia Más
<b>JOSÉ MANUEL DEL BARRIO MOLINA</b> INDEPENDIENTE	Socio de Integra M&A Automotriz
<b>VÍCTOR RIVERO MARTÍN</b> INDEPENDIENTE	Director General de Telehotel
<b>ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ</b> RELACIONADO	Director General de DINE y KUO
<b>ERNESTO VEGA VELASCO</b> INDEPENDIENTE	Consejero Independiente de Empresas
<b>VALENTÍN DÍEZ MORODO</b> INDEPENDIENTE	Presidente de Grupo Nevadi Internacional
<b>DANIELLA GURREA MARTÍNEZ</b> INDEPENDIENTE	Directora General de Genworth y Consejera de Afore Inbursa
<b>RAMÓN F. ESTRADA RIVERO</b> SECRETARIO	Director General Adjunto / General Counsel de DINE y KUO



## COMITÉS

### AUDITORÍA

**JOSÉ MANUEL DEL BARRIO MOLINA**

PRESIDENTE

**JOSÉ MANUEL CANAL HERNANDO**

MIEMBRO

**ERNESTO VEGA VELASCO**

MIEMBRO

**DANIELLA GURREA MARTÍNEZ**

MIEMBRO

**RAMÓN F. ESTRADA RIVERO**

SECRETARIO

### PRÁCTICAS SOCIETARIAS

**VALENTÍN DÍEZ MORODO**

PRESIDENTE

**ERNESTO VEGA VELASCO**

MIEMBRO

**VÍCTOR RIVERO MARTÍN**

MIEMBRO

**RAMÓN F. ESTRADA RIVERO**

SECRETARIO

## EQUIPO DIRECTIVO

**FERNANDO SENDEROS MESTRE**

PRESIDENTE EJECUTIVO

Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ**

DIRECTOR GENERAL

**RAMÓN F. ESTRADA RIVERO**

DIRECTOR GENERAL ADJUNTO /

GENERAL COUNSEL

**JORGE F. PADILLA EZETA**

DIRECTOR GENERAL ADJUNTO / CFO

**ALFREDO BONNIN ERALES**

DIRECTOR PUNTA MITA

**SERAPIÓN FERNÁNDEZ SENDEROS**

DIRECTOR PUNTA GORDA

**HÉCTOR RIVAS CAMACHO**

DIRECTOR PROYECTOS HOTELES PUNTA MITA

# DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, 2024 Y 2023,  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
DEL 20 DE MARZO DE 2026

<b>60</b>	Informe de los auditores independientes
<b>64</b>	Estados consolidados de posición financiera
<b>66</b>	Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales
<b>68</b>	Estados consolidados de cambios en el capital contable
<b>70</b>	Estados consolidados de flujos de efectivo
<b>72</b>	Notas a los estados financieros consolidados

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE DINE,  
S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

## OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o "DINE"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluye información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

## FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

## RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

### (VER NOTAS 1C Y 3S)

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de ingresos asociado a la venta de proyectos residenciales y turísticos, la IFRS 15 establece un modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes en el cual una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes y servicios a los clientes por los montos que

reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes y servicios. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables en la que nos enfocamos en este rubro, por lo cual realizamos diversos procedimientos para cerciorarnos de que DINE está cumpliendo con las condiciones establecidas en la Norma, la cual establece que debe reconocerse un ingreso por ventas cuando se satisface la obligación es decir, cuando el "control" de los bienes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente, lo cual ocurre al entregar la posesión de los inmuebles vendidos y, a su vez este evento se lleva a cabo hasta que el producto está totalmente construido.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) la revisión del control interno sobre las actas de entrega y el reconocimiento del ingreso; ii) la revisión de las cláusulas de los contratos celebrados con clientes, los cuales fueron seleccionados mediante muestreo; iii) hemos obtenido la documentación que soporta que la Entidad ha transferido al comprador el control de los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes tales como actas de entrega o escritura; iv) revisión de los anticipos recibidos, y en su caso del pago de liquidación de los bienes al momento de la entrega; v) revisión de lo apropiado de las revelaciones de la Entidad sobre las políticas contables para el reconocimiento de los ingresos, las cuales están incluidas en los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

## VALUACIÓN DE LOS INVENTARIOS INMOBILIARIOS

### (VER NOTA 7)

Identificamos un riesgo en la valuación de inventarios inmobiliarios, debido a la probabilidad de que los valores contables no reflejen el avance de obra real y los montos correctos de dicho avance, tal y como lo disponen las Normas NIIF de Contabilidad.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) la revisión del control interno para la validación de estimaciones de avance de obra, ii) pruebas selectivas de las capitalizaciones de inventarios inmobiliarios del período, validando que correspondan a conceptos capitalizables; iii) involucramiento de especialistas en infraestructura para la inspección física selectiva de los inventarios inmobiliarios, con el fin de validar la razonabilidad del avance de obra. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

## INFORMACIÓN ADICIONAL DISTINTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y DEL INFORME DE LOS AUDITORES

### INDEPENDIENTES

La administración de DINE es responsable por la otra información. La otra información comprenderá; 1) el Informe Anual, ii) la información que será incorporada en el Reporte Anual que DINE está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Informe Anual se espera estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Informe Anual cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Informe Anual emitiremos la leyenda sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

#### **RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DEL GRUPO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

La administración de DINE es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de DINE de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con DINE como empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de DINE.

#### **RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de DINE.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que DINE deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de DINE como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de DINE, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de DINE una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de DINE, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2025 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Elsa Alarcón Gutiérrez  
20 de marzo de 2026

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, 2024 Y 2023

(EN MILES DE PESOS)

ACTIVOS	NOTAS	2025	2024	2023
Activo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 238,830	\$ 589,296	\$ 939,342
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	230,143	292,385	534,460
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19	96,931	61,798	36,425
Inventarios inmobiliarios	7	4,216,458	4,703,033	4,312,408
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	988,976	1,006,948	985,120
Propiedades de inversión		101,321	126,731	126,731
Activos por derecho de uso	9	21,257	23,004	32,552
Inversión en negocios conjuntos	10	832,305	791,211	576,795
Impuestos a la utilidad diferidos	15	1,008,614	818,304	1,057,731
Otros activos	11	79,601	118,341	214,660
Total del activo		\$ 7,814,436	\$ 8,531,051	\$ 8,816,224

PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE	NOTAS	2025	2024	2023
Pasivos:				
Cuentas por pagar a contratistas		\$ 35,655	\$ 63,752	\$ 69,298
Deuda bancaria	13	152,717	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19	350,230	833,724	379,351
Anticipo de clientes y otras cuentas por pagar	14	3,776,563	4,290,887	5,460,748
Pasivos por arrendamiento	9	23,249	26,603	33,794
Impuestos a la utilidad diferidos	15	46,100	39,297	5,576
Total del pasivo		4,384,514	5,254,263	5,948,767
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	2,068,237	2,068,237	2,068,237
		2,068,237	2,068,237	2,068,237
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		1,179,993	720,171	707,282
Otros resultados integrales:				
Obligaciones laborales al retiro		(949)	(737)	(430)
Instrumentos financieros		-	-	(605)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		182,765	489,004	92,892
Participación controladora		3,430,046	3,276,675	2,867,376
Participación no controladora	17	(124)	113	81
Total del capital contable		3,429,922	3,276,788	2,867,457
Total de pasivo y capital contable		\$ 7,814,436	\$ 8,531,051	\$ 8,816,224

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, 2024 Y 2023

(EN MILES DE PESOS, EXCEPTO UTILIDAD POR ACCIÓN)

	NOTAS	2025	2024	2023
Ventas netas de bienes y servicios	\$	2,971,170	\$ 4,506,190	\$ 1,389,100
Costo de ventas de bienes y servicios	20	2,224,509	3,189,462	1,341,775
Gastos de operación	20	519,700	519,153	492,773
Otros gastos (ingresos) - Neto		(4,022)	5,418	(353)
Utilidad (pérdida) de operación		230,983	792,157	(445,095)
Ingreso por intereses		17,684	28,148	64,355
Gasto por intereses		(19,666)	(26,462)	(14,501)
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta		207,092	(494,733)	291,955
		205,110	(493,047)	341,809
Participación en el resultado de negocios conjuntos	10	91,578	(37,812)	19,862
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		527,671	261,298	(83,424)
Impuestos a la utilidad:				
Causado	15	265,170	(79,055)	706,737
Diferido		(202,219)	327,326	(682,331)
		62,951	248,271	24,406
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	\$	464,720	\$ 13,027	\$ (107,830)

	NOTAS	2025	2024	2023
Utilidad (pérdida) neta aplicable a:				
Participación controladora	\$	464,957	\$ 12,995	\$ (107,497)
Participación no controladora		(237)	32	(333)
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	\$	464,720	\$ 13,027	\$ (107,830)
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria	\$	0.73	\$ 0.02	\$ (0.17)
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		635,730	635,730	635,730
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$	464,720	\$ 13,027	\$ (107,830)
Otros componentes de utilidad integral:				
Pasivo adicional por obligaciones laborales		(212)	(358)	(28)
Instrumentos financieros		-	605	(605)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(306,239)	396,112	(419,050)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$	158,269	\$ 409,386	\$ (527,513)
Utilidad (pérdida) integral consolidada aplicable a:				
Participación controladora	\$	158,506	\$ 409,354	\$ (527,180)
Participación no controladora		(237)	32	(333)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$	158,269	\$ 409,386	\$ (527,513)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE**

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, 2024 Y 2023

(EN MILES DE PESOS)

	Capital contribuido			Capital ganado				
	Número de acciones	Capital social	Utilidades retenidas	Instrumentos financieros derivados	Pérdida actuarial por obligaciones laborales al retiro	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 929,751	\$ -	\$ (402)	\$ 511,942	\$ 414	\$ 3,509,942
Dividendos decretados	-	-	(111,000)	-	-	-	-	(111,000)
Reciclaje cuentas de capital	-	-	(3,972)	-	37	3,935	-	-
Pérdida integral del año	-	-	(107,497)	(605)	(65)	(422,985)	(333)	(531,485)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	635,730,056	2,068,237	707,282	(605)	(430)	92,892	81	2,867,457
Recompra acciones	-	-	(55)	-	-	-	-	(55)
Reciclaje cuentas de capital	-	-	(51)	-	51	-	-	-
Utilidad integral del año	-	-	12,995	605	(358)	396,112	32	409,386
Saldos al 31 de diciembre de 2024	635,730,056	2,068,237	720,171	-	(737)	489,004	113	3,276,788
Recompra acciones	-	-	(515)	-	-	-	-	(515)
Déficit en cambios de tenencia accionaria	-	-	(4,620)	-	-	-	-	(4,620)
Utilidad integral del año	-	-	464,957	-	(212)	(306,239)	(237)	158,269
Saldos al 31 de diciembre de 2025	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 1,179,993	\$ -	\$ (949)	\$ 182,765	\$ (124)	\$ 3,429,922

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, 2024 Y 2023

(EN MILES DE PESOS)

<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	\$ 464,720	\$ 13,027	\$ (107,830)
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	62,951	248,271	24,406
Depreciación	32,305	26,483	24,315
Obligaciones laborales	-	-	206
(Utilidad) pérdida en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(4,022)	5,419	(353)
Deterioro de inventarios	-	-	310,864
Utilidad en participación en el resultado de negocios conjuntos	(91,578)	37,812	(19,862)
Ingreso por intereses	(17,684)	(28,148)	(64,355)
Intereses a cargo	19,666	26,462	14,501
Fluctuación cambiaria no realizada	(447,744)	622,720	(253,918)
	18,614	952,046	(72,026)
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	157,495	138,808	125,225
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(35,621)	(25,373)	25,247
Inventarios inmobiliarios	196,859	(11,355)	(713,125)
Intereses cobrados	17,684	28,148	64,355
Otros activos	43,323	378,655	(190,105)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	(27,672)	(6,025)	37,537
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(412,130)	623,082	50,707
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	(464,723)	(1,378,433)	809,455
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(109,052)	(401,843)	(138,114)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de operación	(615,223)	297,710	(844)

<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(60,302)	(211,015)	(566,911)
Inversión en acciones en compañías asociadas	-	(101,984)	(31,942)
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	37,695	354	353
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(22,607)	(312,645)	(598,500)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	240,257	450,406	-
Pagos de deuda financiera	(80,569)	(450,406)	-
Pagos de arrendamiento	(10,559)	(9,353)	(9,295)
Recompra de acciones	(515)	(55)	-
Dividendos pagados	-	-	(108,025)
Intereses pagados	(17,764)	(24,144)	(14,501)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de financiamiento	130,850	(33,552)	(131,821)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(506,978)	(48,487)	(731,165)
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera	156,513	(301,559)	84,828
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	589,296	939,342	1,585,679
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 238,830	\$ 589,296	\$ 939,342

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**1. ACTIVIDADES, CICLO OPERATIVO Y EVENTOS IMPORTANTES****a. Actividades**

Dine, S. A. B. de C. V. ("DINE" o la "Entidad") es accionista mayoritario de un grupo de empresas cuyas actividades primordiales son la adquisición, desarrollo y enajenación de proyectos residenciales, turísticos y hoteleros.

La Entidad está constituida en México y el domicilio de sus oficinas es Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28, colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México.

**b. Ciclo operativo**

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 60 meses aproximadamente. Por lo tanto, los activos y pasivos en los balances consolidados no se clasifican a corto y largo plazo.

**c. Eventos importantes**

- 1) Durante el ejercicio 2025, los ingresos disminuyen con respecto de 2024 en un 34%, principalmente por menores entregas realizadas en Punta Mita, que debido a la normatividad contable vigente pueden reconocerse como ingreso hasta que se efectúe la entrega del bien. Actualmente se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas en los próximos meses.
- 2) Durante el ejercicio 2024, los ingresos aumentan respecto de 2023 en un 224%, principalmente por mayores entregas realizadas en Punta Mita, que debido a la normatividad contable vigente no pueden reconocerse como ingreso hasta que se realice la entrega del bien.
- 3) Créditos Bancarios:
  - a. Durante el ejercicio 2025, la Entidad recibió recursos derivados de la firma de un pagaré quirografario con Banco BX+ y BanRegio por \$8.5 millones de dólares, a una tasa TIIE + 3%, con vencimiento durante el segundo trimestre de 2026.
- 4) En julio de 2023, DINE anuncia el desarrollo de dos nuevos Hoteles de las reconocidas marcas "Montage" y "Pendry" en Punta Mita. Montage con 50% participación en una "Joint Venture" y Pendry con el 100% participación de DINE:
  - a. Apertura en 2027 para el Hotel Montage y en 2028 para el Hotel Pendry, con una oferta de más 250 habitaciones y más de 120 residencias.
  - b. Generación de aproximadamente 1,000 empleos directos.
  - c. Inversión aproximada de \$500 millones de dólares, financiados mediante líneas de crédito y recursos de la Entidad.

**2. ADOPCIÓN DE NORMAS NIIF DE CONTABILIDAD NUEVAS Y MODIFICADAS****Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso**

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

*Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad*

El grupo ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21.

Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

**Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

*Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7*

Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros

*Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad - Volumen 11*

Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.

*NIIF 18*

Presentación e información a revelar en los estados financieros

*NIIF 19*

Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

## **Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros**

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

### **Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica**

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

### **Clasificación de activos financieros**

*Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.*

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

*Activos con características de "sin recurso".*

Las enmiendas amplían la descripción del término "sin recurso", en particular, especificando que un activo financiero tiene características de "sin recurso" si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

*Instrumentos vinculados contractualmente.*

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

### **Información a revelar**

*Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).*

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

*Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.*

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido

a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

### **Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11**

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

#### **NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez**

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los "criterios de calificación" para la contabilidad de coberturas (en lugar de las "condiciones") y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

#### **NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas**

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

#### **Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito**

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

#### **NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento**

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

### **NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción**

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

### **NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”**

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

### **NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo**

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

### **NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros**

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

### **NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar**

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad ) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

## **3. POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES**

### **a. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

### **b. Bases de preparación**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las deudas que fueron valuadas a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

- Costo histórico:**  
El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- Valor razonable:**  
El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

### **c. Negocio en marcha**

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Entidad tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

#### d. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de DINE y las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los negocios sobre los que ejerce control de manera conjunta con uno o más socios, se presentan en el renglón de inversiones en negocios conjuntos.

Las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de la Entidad son:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN			ACTIVIDAD
	2025	2024	2023	
Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Dine 28, S. A. de C. V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S. A. de C. V. (1)	50%	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

(1) La Entidad consolida su inversión en función de que ha demostrado que cumple con los siguientes indicadores que demuestran el control en su subsidiaria:

- Poder sobre la inversión;
- Exposición, o derechos, a retornos variables derivados de su inversión en la entidad, y
- La capacidad de afectar tales rendimientos mediante su poder sobre la entidad en la que invierte.

Las inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre son:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN		
	2025	2024	2023
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V.)	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso CIB 2182	50.0%	50.0%	50.0%
VH Patrimonial S.A.P.I. (i)	27.5%	27.5%	27.5%

(i) Debido a la forma en la que se toman decisiones en el Consejo de Administración y Comité de Inversiones y por el número de representantes se considera que se tiene control conjunto.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente sobre los indicadores de control, la Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y  
Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones intercompañías se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

#### *Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes*

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora.

Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IFRS 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

#### e. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres

meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo.

#### **f. Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de las transacciones directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

#### **g. Activos financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

##### *Clasificación de activos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- La entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

#### (i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Ingresos por intereses" en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

##### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados.
- para los instrumentos de deuda medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;

- para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados.
- Para los instrumentos de capital medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Véase la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

#### Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

#### (ii) Definición de incumplimiento

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

#### (iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

#### (iv) Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

#### (v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se

miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

#### *Baja de activos financieros*

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

### **h. Pasivos financieros**

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

#### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "(Pérdida) utilidad cambiaria" - neta para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

#### *Baja de pasivos financieros*

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

#### *Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes*

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas Del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

### **i. Inventarios inmobiliarios**

Los terrenos en breña representan reservas territoriales no urbanizadas, que al igual que los terrenos urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos. Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos y se reconocen los gastos de acuerdo al costeo absorbente, al cierre de cada período. Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

### **j. Inmuebles, mobiliario y equipo**

Los inmuebles, mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición; se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

	AÑOS PROMEDIO
Campos de golf	40
Otros inmuebles	40
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3.3

#### k. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

#### l. Deterioro de activos tangibles

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado

revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

#### m. Inversiones en negocios conjuntos

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en el negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Una inversión en negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en un negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en el negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable del negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en el negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición del negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a ese negocio conjunto con la misma base que se requeriría si ese negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos.

Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicho negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.

Cuando la Entidad reduce su participación en un negocio conjunto pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Las acciones de Promotora El Estero, S.A. de C.V., Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V.), Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S.A.P.I. se valúan y contabilizan a través del método de participación, con base en los estados financieros preparados con las mismas políticas contables de la Entidad.

#### n. Arrendamientos

##### – La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales de financiamiento de la Entidad.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Inmuebles, mobiliario y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Gastos de operación" en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

#### o. Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio.
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de las subsidiarias que se consolidan, son como sigue:

COMPAÑÍA	MONEDA DE REGISTRO	MONEDA FUNCIONAL
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de los negocios conjuntos reconocidos bajo método de participación, son como sigue:

COMPAÑÍA	MONEDA DE REGISTRO	MONEDA FUNCIONAL
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense
Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit, S.A de C.V.)	Pesos Mexicano	Dólar estadounidense
Fideicomiso CIB 2182	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

El resto de las subsidiarias y negocios conjuntos tienen como moneda funcional y de registro el Peso Mexicano.

#### p. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

##### 1. *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

##### 2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de "venta" que establecen las modificaciones de la IAS 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeto a ningún impuesto sobre la renta con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

### 3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

### q. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

### r. Derivados implícitos

La Entidad revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con las condiciones establecidas en la normatividad; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados de conformidad con esta política.

### s. Reconocimiento de ingresos

#### 1. *Ingresos por desarrollo y enajenación de proyectos residenciales y turísticos*

La Entidad desarrolla y vende propiedades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes. Las partes del contrato lo han aprobado por escrito y se han comprometido a cumplir con cada una de sus obligaciones. Con respecto a modificaciones a los productos, éstas no están contempladas ya que los clientes no pueden modificar o especificar los principales elementos estructurales del diseño y/o durante el desarrollo, esto es, el proyecto considera el contrato como venta de bienes y no como un servicio de construcción.

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por las ventas, se concluyó que el control de la obligación de desempeño se transfiere al momento de la entrega física de los inmuebles (a través del acta entrega-recepción) y/o legal (a través de escritura pública) en la cual en forma expresa se transfieren los derechos de uso y obligaciones del bien inmueble objeto de la transacción.

#### 2. *Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

#### 3. *Ingresos por arrendamiento*

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

#### 4. *Ingresos por servicios*

La Entidad reconoce los ingresos por la prestación de servicios conforme se devengan.

## 4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios contables críticos y aspectos clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados son los siguientes:

### a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 4 b), realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

#### - *Reconocimiento de ingresos*

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por la venta de inmuebles, la Entidad realizó un análisis para efectos de determinar el tratamiento contable. Al considerar que los clientes no pueden especificar los principales elementos estructurales del diseño y/o durante la construcción, la Entidad concluyó que este tipo de venta se debe de considerar como una venta de bienes y no como un servicio de construcción. Por lo tanto, conforme a IFRS 15 el reconocimiento del ingreso se considera en un punto en el tiempo cuando se transfiere el control de los inmuebles.

#### - *Valuación de los inventarios inmobiliarios*

De forma anual la Entidad realiza un análisis del valor de mercado de sus inventarios inmobiliarios, con la finalidad de concluir sobre la razonabilidad de los mismos al cierre de cada período.

#### - *Clasificación de Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V.), Promotora el Estero, S.A. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S. A. P. I. como negocios conjuntos*

No hay acuerdo contractual para Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit S. A. de C.V.), Promotora el Estero, S. A. de C. V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S. A. P. I. o cualquier otro hecho y circunstancia que indican que las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos de estas entidades. En consecuencia, se clasifican como negocios conjuntos de la Entidad. Ver Nota 10.

## b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

### - Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo

La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, mobiliario y equipo al final de cada periodo anual y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de una manera prospectiva. Adicionalmente, revisa los valores en libros a fin de determinar si existe un indicativo de que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Dichas estimaciones se detallan en la Nota 3.

### - Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota 15, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y, por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$39,647, \$76,036 y \$11,368 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2025	2024	2023
Efectivo	\$ 17,334	\$ 16,000	\$ 11,552
Equivalentes de efectivo	221,496	573,296	927,790
	<u>\$ 238,830</u>	<u>\$ 589,296</u>	<u>\$ 939,342</u>

## 6. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2025	2024	2023
Cientes	\$ 11,255	\$ 18,800	\$ 31,185
Menos - Valuación a valor presente (1)	-	-	(358)
	<u>11,255</u>	<u>18,800</u>	<u>30,827</u>
Impuestos por recuperar	113,015	152,926	113,805
Anticipo a proveedores	84,346	98,053	367,386
Deudores diversos	21,527	22,606	22,442
	<u>\$ 230,143</u>	<u>\$ 292,385</u>	<u>\$ 534,460</u>

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2025	2024	2023
2024	\$ -	\$ -	\$ 31,185
2025	-	18,800	-
2026	11,255	-	-
	<u>\$ 11,255</u>	<u>\$ 18,800</u>	<u>\$ 31,185</u>

La reserva de valor presente se determina aplicando una tasa de descuento al saldo de las cuentas por cobrar a largo plazo

- (1) Para efectos de calcular el valor razonable de la contraprestación a recibir, la Entidad descuenta los ingresos futuros, imputando una tasa de interés, considerando la tasa vigente para un instrumento similar de un emisor con una calificación crediticia similar. La tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIIE 28 + 3.6 puntos base.

## 7. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	2025	2024	2023
Terrenos en breña	\$ 363,267	\$ 667,394	\$ 315,758
Terrenos urbanizados	194,729	192,795	148,344
Proyectos inmobiliarios en proceso	3,593,775	3,774,937	3,781,867
Proyectos inmobiliarios terminados	51,794	53,161	48,591
Otros	12,893	14,746	17,848
	<u>\$ 4,216,458</u>	<u>\$ 4,703,033</u>	<u>\$ 4,312,408</u>

En el ejercicio 2023, la subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. reconoció el deterioro contable de la inversión por la adquisición de los derechos fideicomisarios del Proyecto Tarango, ya que se confirmó en el ejercicio 2023 que los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo con que se cuenta, no coinciden con las cualidades, especificaciones y superficie que los inmuebles objeto del Fideicomiso F/2125 tienen. Como consecuencia, existe imposibilidad material de ejecutar el proyecto. El importe del deterioro ascendió a \$310,864.

## 8. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO - NETO

	2025	2024	2023
Campos de golf	\$ 364,696	\$ 429,357	\$ 343,237
Otros inmuebles	36,070	50,585	40,728
Obra en Proceso	77,978	23,359	7,954
Mobiliario y equipo de transporte	116,654	114,950	126,874
	<u>595,398</u>	<u>618,251</u>	<u>518,793</u>
Menos - Depreciación acumulada	(378,641)	(415,214)	(328,636)
	<u>216,757</u>	<u>203,037</u>	<u>190,157</u>
Terrenos	772,219	803,911	794,963
	<u>\$ 988,976</u>	<u>\$ 1,006,948</u>	<u>\$ 985,120</u>

	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	ADICIONES	BAJAS	EFEECTO DE CONVERSIÓN	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
Inversión:					
Terreno	\$ 803,911	\$ -	\$ (31,420)	\$ (272)	\$ 772,219
Campos de golf	429,357	-	-	(64,661)	364,696
Otros inmuebles	50,585	-	(6,898)	(7,618)	36,069
Mobiliario y equipo de transporte	114,950	5,101	-	(3,398)	116,653
Total inversión	1,398,803	5,101	(38,318)	(75,949)	1,289,637
Depreciación:					
Campos de golf	(350,031)	(16,747)	-	49,310	(317,468)
Otros inmuebles	(24,666)	(1,302)	4,645	3,475	(17,848)
Mobiliario y equipo de transporte	(40,517)	(5,140)	-	2,334	(43,323)
Total depreciación acumulada	(415,214)	(23,189)	4,645	55,119	(378,639)
Obra en proceso	23,359	54,884	-	(265)	77,978
Inversión neta	\$ 1,006,948	\$ 36,796	\$ (33,673)	\$ (21,095)	\$ 988,976

	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	ADICIONES	BAJAS	EFEECTO DE CONVERSIÓN	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Inversión:					
Terreno	\$ 794,963	\$ 8,630	\$ -	\$ 318	\$ 803,911
Campos de golf	343,237	-	-	86,120	429,357
Otros inmuebles	40,728	-	(362)	10,219	50,585
Mobiliario y equipo de transporte	126,874	6,350	(21,353)	3,079	114,950
Total inversión	1,305,802	14,980	(21,715)	99,736	1,398,803
Depreciación:					
Campos de golf	(263,075)	(15,004)	-	(71,952)	(350,031)
Otros inmuebles	(17,070)	(3,289)	362	(4,669)	(24,666)
Mobiliario y equipo de transporte	(48,491)	(6,170)	16,601	(2,457)	(40,517)
Total depreciación acumulada	(328,636)	(24,463)	16,963	(79,078)	(415,214)
Obra en proceso	7,954	15,405	-	-	23,359
Inversión neta	\$ 985,120	\$ 5,922	\$ (4,752)	\$ 20,658	\$ 1,006,948

## 9. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	ALTAS	DISPOSICIONES	NETEO	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
Costo:					
Edificios	\$ 23,212	\$ -	\$ (4,921)	\$ -	\$ 18,291
Vehículos	25,660	12,236	(4,018)	-	33,878
Total inversión	48,872	12,236	(8,939)	-	52,169
Depreciación:					
Edificios	(10,711)	(1,889)	1,354	-	(11,246)
Vehículos	(15,157)	(7,491)	2,982	-	(19,666)
Total depreciación acumulada	(25,868)	(9,380)	4,336	-	(30,912)
Costo neto	\$ 23,004	\$ 2,856	\$ (4,603)	\$ -	\$ 21,257

	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	ALTAS	DISPOSICIONES	NETEO	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Costo:					
Edificios	\$ 23,003	\$ -	\$ -	\$ 209	\$ 23,212
Vehículos	25,926	295	-	(561)	25,660
Total inversión	48,929	295	-	(352)	48,872
Depreciación:					
Edificios	(8,712)	(1,790)	-	(209)	(10,711)
Vehículos	(7,665)	(8,053)	-	561	(15,157)
Total depreciación acumulada	(16,377)	(9,843)	-	352	(25,868)
Costo neto	\$ 32,552	\$ (9,548)	\$ -	\$ -	\$ 23,004

	2025	2024	2023
<b>a. Importes reconocidos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales</b>			
Gasto por depreciación del activo por derecho de uso	\$ 10,034	\$ 10,051	\$ 10,621
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	1,900	2,650	3,103
Gasto relacionado al arrendamiento de activos de bajo valor	5,194	570	1,792
<b>b. Pasivos por arrendamiento:</b>			
Corto plazo	10,597	9,067	9,450
Largo plazo	12,652	17,536	24,344
	\$ 23,249	\$ 26,603	\$ 33,794

## 10. INVERSIÓN EN NEGOCIOS CONJUNTOS

### a. Los negocios conjuntos de la Entidad se detallan a continuación:

NOMBRE DEL NEGOCIO CONJUNTO	ACTIVIDAD PRINCIPAL	LUGAR DE CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES	PROPORCIÓN DE PARTICIPACIÓN ACCIONARIA Y PODER DE VOTO		
			2025	2024	2023
			Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México
Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V.)	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
VH Patrimonial S. A. P. I.	Sector inmobiliario	México	27.5%	27.5%	27.5%

Los negocios conjuntos anteriores se reconocen utilizando el método de participación en los estados financieros consolidados:

- De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S. A. de C. V., Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit, S. A. de C. V.), Fideicomiso CIB 2182 y el 27.50% en VH Patrimonial, S. A. P. I.
- La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 los importes de los negocios conjuntos son:

	INVERSIÓN			PARTICIPACIÓN EN EL RESULTADO		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit, S. A. de C. V.) <sup>(i), (ii), (vi)</sup>	\$ 655,242	\$ 590,869	\$ 377,197	\$ 105,150	\$ (26,098)	\$ 229
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	115,627	134,113	123,373	(2,092)	(6,644)	(6,683)
Fideicomiso CIB 2182 <sup>(iv), (v)</sup>	2	6,166	18,271	(12,851)	(1,826)	17,757
VH Patrimonial, S. A. P. I. <sup>(iii)</sup>	61,434	60,063	57,954	1,371	(3,244)	8,559
	\$ 832,305	\$ 791,211	\$ 576,795	\$ 91,578	\$ (37,812)	\$ 19,862

- (i) Durante el ejercicio 2025 se llevó a cabo la formalización de reestructura de capital del Proyecto Montage, migrando el 50% de participación del socio Promotora Aeronáutica del Pacífico S.A. de C.V. de la sociedad Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V. al Fideicomiso con Actividades Empresariales Identificado con el Número F/5798 (Fideicomiso 5798).
- (ii) Durante el ejercicio 2024 se realizó aportación a Proyecto H5 Nayarit por \$100,000
- (iii) Durante el ejercicio 2024 se realizó aportación a VH Patrimonial por \$3,824
- (iv) Durante el ejercicio 2024 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$1,840 conforme a contrato de Fideicomiso.
- (v) Durante el ejercicio 2023 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$42,757 conforme a contrato de Fideicomiso.
- (vi) El 23 de noviembre y el 28 de diciembre 2023 se realizaron aportaciones de capital en Proyecto H5 Nayarit, S.A de C.V., que ascendieron a \$74,699 conforme a asambleas celebradas en esas fechas.

### b. Un resumen de la información respecto de los negocios conjuntos de la Entidad se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.

	2025	2024	2023
<b>Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V.):</b>			
Activos	\$ 2,472,916	\$ 1,701,820	\$ 966,049
Pasivos	\$ 1,162,432	\$ 520,082	\$ 211,655
Capital contable	\$ 1,310,484	\$ 1,181,738	\$ 754,394
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 655,242	\$ 590,869	\$ 377,197
Participación no controladora	\$ 655,242	\$ 590,869	\$ 377,197

<b>Fideicomiso 5798 (antes Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V.):</b>			
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 210,300	\$ (52,195)	\$ 457
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 105,150	\$ (26,098)	\$ 229
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 105,150	\$ (26,097)	\$ 228

<b>Promotora el Estero, S. A. de C. V.:</b>			
Activos	\$ 475,693	\$ 464,834	\$ 453,005
Pasivos	\$ 244,439	\$ 196,608	\$ 206,259
Capital contable	\$ 231,254	\$ 268,226	\$ 246,746
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 115,627	\$ 134,113	\$ 123,373
Participación no controladora	\$ 115,627	\$ 134,113	\$ 123,373
Pérdida neta del año	\$ (4,184)	\$ (13,288)	\$ (13,366)
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (2,092)	\$ (6,644)	\$ (6,683)
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	\$ (2,092)	\$ (6,644)	\$ (6,683)

<b>Fideicomiso CIB 2182:</b>			
Activos	\$ 269	\$ 29,224	\$ 78,533
Pasivos	\$ 265	\$ 16,892	\$ 41,991
Capital contable	\$ 4	\$ 12,332	\$ 36,542
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 2	\$ 6,166	\$ 18,271
Participación no controladora	\$ 2	\$ 6,166	\$ 18,271
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (25,702)	\$ (3,652)	\$ 35,514
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (12,851)	\$ (1,826)	\$ 17,757
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ (12,851)	\$ (1,826)	\$ 17,757

## 11. OTROS ACTIVOS

	2025	2024	2023
Pagos anticipados de comisiones	\$ 62,800	\$ 108,048	\$ 205,612
Depósitos en garantía	4,425	4,054	3,754
Otros pagos anticipados	12,376	6,239	5,294
	<u>\$ 79,601</u>	<u>\$ 118,341</u>	<u>\$ 214,660</u>

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### a. Políticas contables materiales

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.

### b. Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2025	2024	2023
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 238,830	\$ 589,296	\$ 939,342
Cuentas y documentos por cobrar	32,782	41,406	53,627
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	96,931	61,798	36,425
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar a contratistas	\$ 35,655	\$ 63,752	\$ 69,298
Deuda bancaria	157,959	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	350,230	833,724	379,351
Pasivo por arrendamiento	35,383	36,122	45,567
Acreedores diversos y otros	1,257,026	1,169,185	1,348,285

### c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad identifica, evalúa y toma decisiones respecto a la forma de mitigar los riesgos financieros. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por los auditores internos de forma continua. La administración de la Entidad reporta periódicamente los riesgos y las políticas implementadas para mitigarlos a los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, que son órganos del Consejo de Administración.

### d. Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de precio, de tasas de interés y cambiarios.

Los análisis de sensibilidad que se presentan consideran que todas las variables se mantienen constantes.

### e. Riesgo cambiario

La Entidad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio.

La posición monetaria en moneda extranjera es como sigue:

	MILES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES		
	2025	2024	2023
Activos monetarios	8,350	24,028	49,738
Pasivos monetarios	(174,553)	(159,939)	(247,161)
Posición pasiva - Neta	<u>\$ (166,203)</u>	<u>\$ (135,911)</u>	<u>\$ (197,423)</u>

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 DE DICIEMBRE DE		
	2025	2024	2023
Dólar bancario	\$ 17.9667	\$ 20.2683	\$ 16.9220

### - Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Entidad se encuentra principalmente expuesta a la paridad del peso frente al dólar estadounidense.

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$166,203, 135,911 y \$197,423 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa el 5% en 2025 y 2024, y el 7% en 2023 del capital contable, respectivamente

### f. Riesgo de tasas de interés

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas de interés variables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en tasa de interés TIIE sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables. Se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del periodo de reporte ha sido el pasivo pendiente para todo el año. La Entidad informa internamente al Consejo de Administración sobre el riesgo en las tasas de interés cuando su impacto pueda ser significativo.

### - Análisis de sensibilidad para la tasa de interés del crédito de Banco "Ve por más" y BanRegio

La Entidad se encuentra principalmente expuesta a la variación en la tasa TIIE.

Con respecto de la deuda contratada con Banco Bx+ y BanRegio, la Entidad está obligada a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de aplicar una tasa TIIE + 3% puntos porcentuales promedio.

### g. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están

limitadas a \$11,255, \$18,800 y \$31,185 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$368,543, 692,500 y \$1,029,394 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

#### h. Riesgo de liquidez

La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y créditos bancarios, mediante la vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

La siguiente tabla detalla el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con períodos de pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

El vencimiento contractual se basa en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

2025	MENOS DE 1 AÑO	DESDE 1 AÑO Y MENOS DE 3	MAYOR A 3 AÑOS	TOTAL
Cuentas por pagar a contratistas	\$ 35,655	\$ -	\$ -	\$ 35,655
Deuda bancaria	157,959	-	-	157,959
Cuentas por pagar a partes relacionadas	350,230	-	-	350,230
Pasivo por arrendamiento	12,738	12,979	9,666	35,383
Acreeedores diversos	476,169	9,030	771,827	1,257,026
Total	\$ 1,032,751	\$ 22,009	\$ 781,493	\$ 1,836,253

2024	MENOS DE 1 AÑO	DESDE 1 AÑO Y MENOS DE 3	MAYOR A 3 AÑOS	TOTAL
Cuentas por pagar a contratistas	\$ 63,752	\$ -	\$ -	\$ 63,752
Cuentas por pagar a partes relacionadas	631,041	202,683	-	833,724
Pasivo por arrendamiento	11,531	16,624	7,967	36,122
Acreeedores diversos	389,388	7,019	772,778	1,169,185
Total	\$ 1,095,712	\$ 226,326	\$ 780,745	\$ 2,102,783

2023	MENOS DE 1 AÑO	DESDE 1 AÑO Y MENOS DE 3	MAYOR A 3 AÑOS	TOTAL
Cuentas por pagar a contratistas	\$ 69,298	\$ -	\$ -	\$ 69,298
Cuentas por pagar a partes relacionadas	379,351	-	-	379,351
Pasivo por arrendamiento	11,946	23,853	9,768	45,567
Acreeedores diversos	789,625	5,574	553,086	1,348,285
Total	\$ 1,250,220	\$ 29,427	\$ 562,854	\$ 1,842,501

### 13. DEUDA BANCARIA

	2025
<b>Garantizados -</b>	
Préstamos bancarios	\$ 152,717

#### Resumen de acuerdos de préstamos

Durante el ejercicio 2025, la Entidad recibió recursos derivados de la firma de un pagaré quirografario con Banco BX+ y BanRegio por \$8.5 millones de dólares, a una tasa TIIE + 3%, con vencimiento durante el segundo trimestre de 2026.

### 14. ANTICIPO DE CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2025	2024	2023
Anticipos de clientes <sup>(i)</sup>	\$ 2,296,951	\$ 2,950,715	\$ 3,855,801
Acreeedores diversos y otros <sup>(i)</sup>	1,257,026	1,169,185	1,348,285
Ingresos diferidos	222,586	170,987	256,662
	\$ 3,776,563	\$ 4,290,887	\$ 5,460,748

(i) El saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 incluye depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre "transmisión de membresías" en el "plan de membresías" por un importe de \$771,827, \$772,778 y \$553,086, respectivamente. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, incluye \$321,873, \$229,615 y \$605,393, respectivamente, que corresponden a impuestos por pagar principalmente Impuesto Sobre la Renta.

(ii) El saldo de anticipo de clientes está compuesto por la cobranza de ventas que de acuerdo con la normatividad aplicable están pendientes de reconocerse en el estado de resultados y refleja el buen dinamismo en la demanda de los desarrollos actuales. En el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el importe reconocido en resultados asciende a \$1,901,513, \$3,798,258 y \$923,962, respectivamente.

### 15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025, 2024 y 2023 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

#### a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2025	2024	2023
ISR:			
Causado	\$ 265,170	\$ (79,055)	\$ 706,737
Diferido	(202,219)	327,326	(682,331)
	\$ 62,951	\$ 248,271	\$ 24,406

Impuesto diferido del efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	2025	2024	2023
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ (18,713)	\$ 54,178	\$ (30,382)

**b. Los principales conceptos que originan el saldo neto por ISR diferido son:**

	2025	2024	2023
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 1,479,006	\$ 1,370,769	\$ 2,163,264
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(624,089)	(721,715)	(1,149,668)
Inmuebles, mobiliario y equipo	42,069	28,528	30,675
Otros activos	(28,252)	(37,961)	(81,913)
Anticipos de clientes	-	5,700	23,102
Reservas acumuladas	54,133	57,650	55,327
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	39,647	76,036	11,368
Total ISR diferido, neto	\$ 962,514	\$ 779,007	\$ 1,052,155

**c. A continuación, se muestran los saldos del impuesto diferido activo (pasivo) presentados en el estado de situación financiera consolidado:**

	2025	2024	2023
Impuesto diferido activo	\$ 1,008,614	\$ 818,304	\$ 1,057,731
Impuesto diferido pasivo	46,100	39,297	5,576
Impuesto diferido activo, neto	\$ 962,514	\$ 779,007	\$ 1,052,155

**d. Los movimientos del impuesto diferido activo (pasivo) neto del ejercicio son como sigue:**

	2025	2024	2023
Saldo inicial	\$ 779,007	\$ 1,052,155	\$ 400,206
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	202,219	(327,326)	682,331
Reconocidos en otros resultados integrales	(18,712)	54,178	(30,382)
Saldo final	\$ 962,514	\$ 779,007	\$ 1,052,155

**e. Saldos de impuestos diferidos:**

ISR	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	RECONOCIDO EN RESULTADOS	RECONOCIDO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	RECONOCIDO EN RESULTADOS	RECONOCIDO EN RESULTADOS	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
<b>Diferencias temporales:</b>							
	\$ 2,163,265	\$ (989,048)	\$ 196,553	\$ 1,370,770	\$ 240,405	\$ (132,167)	\$ 1,479,008
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(1,149,669)	560,683	(132,729)	(721,715)	1,576	96,051	(624,088)
Inmuebles, mobiliario y equipo	30,675	(8,023)	5,876	28,528	18,079	(4,538)	42,069
Otros activos	(81,913)	64,419	(20,467)	(37,961)	6,961	2,746	(28,254)
Anticipos de clientes	23,102	(17,402)	-	5,700	(5,700)	-	-
Reservas acumuladas	55,327	1,930	392	57,649	(3,114)	(403)	54,132
	1,040,787	(387,441)	49,625	702,971	258,207	(38,311)	922,867
<b>Pérdidas fiscales por recuperar:</b>							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	11,368	60,115	4,553	76,036	(55,987)	19,598	39,647
	11,368	60,115	4,553	76,036	(55,987)	19,598	39,647
	\$ 1,052,155	\$ (327,326)	\$ 54,178	\$ 779,007	\$ 202,220	\$ (18,713)	\$ 962,514

**f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2025 son:**

AÑO DE VENCIMIENTO	PÉRDIDAS AMORTIZABLES
2026	\$ 30,894
2027	108,527
2028	18,785
2029	68,515
2030	9,827
2031	57,573
2032	157,953
2033	84,466
2034	313,568
2035	86,324
	\$ 936,432

**g. En la determinación del impuesto sobre la renta diferido según incisos anteriores, no se incluyeron los siguientes efectos por las pérdidas fiscales por amortizar sobre las cuales no existe una alta probabilidad de que puedan recuperarse:**

AÑO DE VENCIMIENTO	PÉRDIDAS AMORTIZABLES
2026	\$ 29,248
2027	101,122
2028	16,139
2029	68,158
2030	9,726
2031	57,105
2032	157,142
2033	84,423
2034	97,328
2035	77,805
	<u>\$ 698,196</u>

**h. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva de la utilidad antes de provisiones es como sigue:**

	2025	2024	2023
Tasa legal	30%	30%	30%
Más (menos):			
Gastos no deducibles e ingresos no acumulables	1	2	(5)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(5)	4	9
Efecto de conversión	(11)	74	(55)
Pérdidas fiscales y otros	(3)	(15)	(8)
Tasa efectiva	<u>12%</u>	<u>95%</u>	<u>(29%)</u>

## 16. CAPITAL CONTABLE

**a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre, se integra como sigue:**

	NÚMERO DE ACCIONES 2025, 2024 Y 2023	IMPORTE 2025, 2024 Y 2023
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	\$ 1,056,952
Capital variable (Serie B)	310,846,189	1,011,285
Total	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,068,237</u>

El capital social está integrado por acciones comunes, sin expresión de valor nominal. Las acciones de la Serie "A" y la Serie "B" son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

**b.** En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 28 de abril de 2025, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Entidad durante el ejercicio 2025 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede

ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio 2026 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2026, durante el ejercicio 2025 posterior a la asamblea se han adquirido 6,026 acciones propias, que equivalen a \$129, acumulado al cierre de 31 de diciembre de 2025 se han adquirido 25,428 de acciones propias, que equivalen a \$570.

**c.** En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 22 de abril de 2024, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Entidad durante el ejercicio 2024 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio 2025 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2025, durante el ejercicio 2024 se han adquirido 2,085 acciones propias, que equivalen a \$55.

**d.** En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 24 de abril de 2023, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Entidad durante el ejercicio 2023 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio 2024 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2024, al 31 de diciembre de 2023 no se han adquirido acciones propias. Adicionalmente, se aprobó un pago de dividendos por \$111,000, el cual al 31 de diciembre de 2023 ya fue liquidado.

**e.** Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, su importe a valor nominal asciende a \$71,334, \$70,684 y \$70,684.

**f.** La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución.

El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

**g.** La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de su estructura de capital.

La Administración de la Entidad revisa la estructura de capital cuando presenta sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. Como parte de esta revisión el Consejo de Administración considera el costo de capital y sus riesgos asociados.

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El capital mínimo fijo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es de \$1,056,952 en miles de pesos mexicanos.

## 17. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

	2025	2024	2023
Saldo al inicio del año	\$ 113	\$ 81	\$ 414
Participación en el resultado del año	(237)	32	(333)
Cambios en participación minoritaria	-	-	-
Saldo al final del año	<u>\$ (124)</u>	<u>\$ 113</u>	<u>\$ 81</u>

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	INVERSIÓN			PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Holding Dicomex, S. A. de C. V.	\$ (33)	\$ (32)	\$ 22	\$ (1)	\$ (53)	\$ (32)
Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V.	(91)	145	59	(236)	85	(301)
	<u>\$ (124)</u>	<u>\$ 113</u>	<u>\$ 81</u>	<u>\$ (237)</u>	<u>\$ 32</u>	<u>\$ (333)</u>

- 1) Un resumen de la información respecto de las Entidades con participación no controladora se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de las entidades preparados de acuerdo con las IFRS.
- 2) La Entidad posee 50% de las acciones de capital de Holding Dicomex, S. A. de C. V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Holding Dicomex, S. A. de C. V. Las actividades correspondientes de Holding Dicomex, S. A. de C. V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos, por lo tanto, Holding Dicomex, S. A. de C. V. es controlada por la Entidad, un resumen de la información de la Entidad se detalla a continuación:

	2025	2024	2023
<b>Holding Dicomex, S. A. de C. V.:</b>			
Activos	\$ 46	\$ 46	\$ 66
Capital contable	\$ (66)	\$ (64)	\$ 44
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (33)	\$ (32)	\$ 22

	2025	2024	2023
Participación no controladora	\$ (33)	\$ (32)	\$ 22
Pérdida neta del año	\$ (2)	\$ (106)	\$ (64)
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (1)	\$ (53)	\$ (32)
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	\$ (1)	\$ (53)	\$ (32)

- 3) La Entidad posee al cierre del ejercicio 2025, el 81.24% de las acciones de capital de Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. Las actividades correspondientes de Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos.

Por lo tanto, Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. es controlada por la Entidad.

	2025	2024	2023
<b>Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V.:</b>			
Activos	\$ 829	\$ 6,450	\$ 5,995
Pasivos	\$ 1,313	\$ 5,677	\$ 5,677
Capital contable	\$ (484)	\$ 773	\$ 318
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (393)	\$ 628	\$ 259
Participación no controladora	\$ (91)	\$ 145	\$ 59
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (1,257)	\$ 455	\$ (1,605)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (1,021)	\$ 370	\$ (1,304)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ (236)	\$ 85	\$ (301)

#### 18. OPERACIONES EN MONEDAS DISTINTAS AL PESO MEXICANO

a. La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se muestra en la Nota 12 e).

b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue:

	(MILES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES)		
	2025	2024	2023
Ventas netas	90,389	185,837	44,586
Ingreso por intereses	684	570	2,451
Otros ingresos	4,156	1,157	1,601
Gastos de administración	(228)	(112)	(54)
Gastos de venta	(3,495)	(7,757)	(2,355)
Gastos por intereses	(736)	(78)	(32)

c. Los tipos de cambio en pesos se muestran en la Nota 12 e).

## 19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

### a. Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	2025	2024	2023
Con afiliadas:			
Servicios administrativos	\$ (228,738)	\$ (139,889)	\$ (308,601)
Recuperación de inversiones	88,390	-	-
Comisiones por ventas	56,897	-	-
Arrendamiento	(1,002)	(970)	(907)
Con otras partes relacionadas:			
Compra de activo	\$ -	\$ (174,658)	\$ (744,415)
Gastos financieros	(8,430)	(7,881)	-
Otros ingresos (gastos), neto	(2,711)	350	(1,590)
Ingresos por servicios	3,468	275	4,563
Honorarios	(384)	(384)	(384)

### b. Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

	2025	2024	2023
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 73,179	\$ 59,866	\$ 33,379
Directivos	21,344	-	-
Fideicomiso 5798	1,789	-	-
Fideicomiso 2125	615	615	615
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	4	4	4
Proyecto H5 Nayarit, S.A. de C.V.	-	-	151
Fideicomiso CIB 2182	-	1,313	2,276
	<u>\$ 96,931</u>	<u>\$ 61,798</u>	<u>\$ 36,425</u>
Por pagar-			
KUO, S. A. B. de C. V.	\$ 97,020	\$ 114,120	\$ 92,049
Accionistas (a)	192,435	558,856	184,301
Proyecto H5 Nayarit, S.A. de C.V.	-	96,274	80,380
Aeropycsa, S. A. de C. V.	3,937	5,842	2,544
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	56,838	58,632	20,077
	<u>\$ 350,230</u>	<u>\$ 833,724</u>	<u>\$ 379,351</u>

a) Corresponde principalmente al saldo remanente de pago por la compra del terreno del proyecto "Surf Residence" por \$9,700,000 dólares americanos, con vencimiento en el ejercicio 2026.

### c. Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial y/o directivos clave de la Entidad, fueron como sigue:

	2025	2024	2023
Beneficios directos	\$ 14,938	\$ 12,827	\$ 9,864

Después de concluir cada ejercicio fiscal, la Entidad con base al desempeño y cumplimiento de metas individuales y del negocio, otorga una compensación variable a favor de sus ejecutivos, la cual está incluida en los montos mostrados anteriormente.

La Entidad tiene implementado un plan contributivo voluntario de beneficios al retiro, consistente en una aportación mensual que hace el empleado sobre su sueldo integrado, hasta por un 6%, aportando la Entidad otro porcentaje igual, dependiendo de la edad y antigüedad del empleado. Cuando el empleado deja de prestar sus servicios puede retirar las aportaciones realizadas más sus rendimientos y dependiendo de su edad, antigüedad y motivo de retiro, hasta el 100% de las aportaciones y rendimientos realizados por la Entidad.

## 20. INTEGRACIÓN DE COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Costos de venta de bienes y servicios:

	2025	2024	2023
Costo de venta bienes inmobiliarios	\$ 1,408,560	\$ 2,616,939	\$ 557,331
Otros costos inmobiliarios	755,290	420,168	427,681
Deterioro	-	-	310,864
Comisiones	60,659	152,355	45,899
	<u>\$ 2,224,509</u>	<u>\$ 3,189,462</u>	<u>\$ 1,341,775</u>

Gastos de operación:

	2025	2024	2023
Honorarios y servicios administrativos	\$ 262,372	\$ 259,702	\$ 256,238
Mantenimiento y reparaciones	64,576	63,787	61,486
Sueldos y beneficios a empleados	80,647	62,992	55,378
Publicidad y mercadotecnia	38,110	43,017	56,031
IVA en gastos	24,594	55,087	37,428
Impuestos y derechos	49,401	34,568	26,212
	<u>\$ 519,700</u>	<u>\$ 519,153</u>	<u>\$ 492,773</u>

## 21. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Entidad revela los segmentos mediante un enfoque gerencial que incluye información que es utilizada regularmente por la máxima autoridad que toma las decisiones de operación para la evaluación de sus segmentos operativos.

La Entidad ha clasificado sus inventarios en cuatro proyectos de negocio: Terrenos en breña, Terrenos Urbanizados, Proyectos en Proceso y Proyectos Inmobiliarios terminados, los cuales se encuentran ubicados en la Ciudad de México, Estado de México, Nayarit, Baja California y Guerrero.

Durante los últimos años DINE ha centralizado sus inversiones en los siguientes proyectos:

**Punta Mita** - Es un desarrollo turístico residencial, ubicado al norte de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, con una superficie original total de más de 700 hectáreas que está siendo desarrollado y comercializado en diversas etapas; las cuales contemplan la venta de lotes residenciales y hoteleros, así como la construcción de dos campos de golf. Este proyecto ha requerido de un proceso de planeación urbanística muy escrupuloso, así como de dotar de los servicios básicos a los terrenos.

La Entidad ha desarrollado villas con la marca Four Seasons. Así mismo, se están comercializando lotes de los proyectos "Kupuri", "Iyari", "Bahía Signatures Estates", "Bellavista", "Tuka", "Porta Fortuna" y "El Encanto". La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

El mercado de este proyecto está dirigido a un nivel socio económico alto, principalmente proveniente de los E.U.A., ofreciendo productos como lotes, villas y departamentos con vista al mar o a los campos de golf, entre sus principales competidores se encuentran distribuidos en Los Cabos, Riviera Maya, Hawaii, El Caribe y en la misma Bahía de Banderas.

**Bosques de Santa Fe** - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial de lujo, el cual incluye un campo de golf de 9 hoyos y un club deportivo. A la fecha, la Entidad ha concluido con la realización de las obras de urbanización. Se encuentra dirigido a un nivel socio económico alto de la Ciudad de México, en su etapa final desarrolló Torres del Parque, este proyecto consistió en un desarrollo residencial, que formará parte del proyecto maestro de Bosques de Santa Fe, contempla el desarrollo de dos edificios con 50 departamentos cada uno, un tercer edificio con 45 departamentos (los 3 edificios vendidos al 100%) y un cuarto edificio de 12 departamentos.

**Punta Ixtapa** - DINE, a través de su subsidiaria Cantiles de Mita S. A. de C. V., firmó un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y garantía con FONATUR, para la realización de un desarrollo turístico en Ixtapa, Gro.

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. DINE concluyó el primer y segundo edificio de 26 departamentos de "Villas del Este", al 31 de diciembre de 2020 el primer edificio estaba vendido al 100%, durante 2022 se concluyó con la venta del 100% del segundo edificio del proyecto.

**Lagos de la Estadía** - Es una reserva territorial localizada en la zona Esmeralda, en el Estado de México, al nor-poniente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, colindante con la autopista de cuota la Venta - Lechería. La Entidad ha estado analizando diferentes alternativas para el desarrollo de esta reserva y recientemente se inició el desarrollo de un proyecto para la construcción de casas, y otro proyecto para la venta de lotes unifamiliares. Ambos desarrollos ocupan solo una parte de la reserva total disponible.

A continuación, se muestra un resumen de los rubros más importantes de los estados financieros consolidados por proyecto conforme las operaciones del negocio:

PROYECTO	VENTAS 2025	COSTO 2025	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA
Punta Mita	\$ 2,741,965	\$ 2,080,079	\$ 661,886
Bosques de Santa Fe	160,964	141,018	19,946
Lagos la Estadía	68,241	3,412	64,829
	<u>\$ 2,971,170</u>	<u>\$ 2,224,509</u>	<u>\$ 746,661</u>

PROYECTO	VENTAS 2024	COSTO 2024	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA
Punta Mita	\$ 4,134,220	\$ 2,940,899	\$ 1,193,321
Bosques de Santa Fe	307,895	246,158	61,737
Rinconada la Estadía	22,198	1,421	20,777
Lagos la Estadía	41,877	984	40,893
	<u>\$ 4,506,190</u>	<u>\$ 3,189,462</u>	<u>\$ 1,316,728</u>

PROYECTO	VENTAS 2023	COSTO 2023	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA
Punta Mita	\$ 1,256,914	\$ 944,666	\$ 312,248
Bosques de Santa Fe	100,472	69,147	31,325
Rinconada la Estadía	26,839	16,855	9,984
Lagos la Estadía	4,875	243	4,632
Otros Proyectos	-	310,864	(310,864)
	<u>\$ 1,389,100</u>	<u>\$ 1,341,775</u>	<u>\$ 47,325</u>

Los saldos de cuentas por cobrar a clientes son los siguientes:

PROYECTO	2025	2024	2023
Punta Mita	\$ 10,611	\$ 13,408	\$ 25,474
Rinconada la Estadía	244	4,992	5,311
Punta Ixtapa	400	400	400
	<u>\$ 11,255</u>	<u>\$ 18,800</u>	<u>\$ 31,185</u>

Los saldos de inventarios inmobiliarios son los siguientes:

PROYECTO	2025	2024	2023
Punta Mita	\$ 3,291,906	\$ 3,728,424	\$ 3,155,114
Bosques de Santa Fe	742,037	815,900	996,536
Punta Ixtapa	67,424	67,424	67,424
Terreno Rosarito	87,194	87,194	87,194
Lagos de la Estadía y La Estadía	27,897	4,091	6,140
	<u>\$ 4,216,458</u>	<u>\$ 4,703,033</u>	<u>\$ 4,312,408</u>

Los saldos de inmuebles, mobiliario y equipo, neto son los siguientes:

PROYECTO	2025	2024	2023
Punta Mita	\$ 988,822	\$ 973,048	\$ 951,038
Otros (principalmente oficinas)	154	33,900	34,082
	<u>\$ 988,976</u>	<u>\$ 1,006,948</u>	<u>\$ 985,120</u>

Los principales activos fijos con los que cuenta DINE al 31 de diciembre de 2025, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita, los 2 campos de golf (bahía y pacífico) y un terreno donde se construirán dos hoteles en el proyecto Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son los siguientes:

PROYECTO	2025	2024	2023
Punta Mita	\$ 1,968,750	\$ 2,656,179	\$ 3,476,093
Bosques de Santa Fe	328,200	294,536	371,440
La Estadía y otros proyectos	-	-	8,268
	<u>\$ 2,296,950</u>	<u>\$ 2,950,715</u>	<u>\$ 3,855,801</u>

Los anticipos de clientes corresponden a cobranza por operaciones cerradas de productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados que, de acuerdo con la normatividad contable, todavía no son registrables como ventas.

## 22. CONTINGENCIAS

La Entidad y algunas subsidiarias tienen juicios pendientes en contra y a favor como resultado del curso normal de sus operaciones, incluidos algunos créditos fiscales derivados de revisiones realizadas por la autoridad. Tales juicios involucran incertidumbres y existe la posibilidad de que algunos pudieran ser resueltos en su contra o a su favor. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la administración y sus asesores legales consideran que, con base en los elementos conocidos, cualquier pasivo resultante no afectaría de manera importante la situación financiera o los resultados de operación. Así mismo, los juicios promovidos por la Entidad y algunas de sus subsidiarias que pudieran ser resueltos a su favor, relacionados a la Nota 7 de Inventarios Inmobiliarios serían un ingreso extraordinario en el ejercicio de su recuperación.

## 23. INFORMACIÓN RELACIONADA CON SOSTENIBILIDAD (NO AUDITADO)

A partir del 1 de enero de 2025, la Entidad adoptó las NIIF Sustainability Disclosure Standards emitidas por el International Sustainability Standards Board (ISSB), NIIF S1 - Requerimientos Generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad e NIIF S2 - Revelaciones Relacionadas con el Clima.

La Administración de la Entidad, declara que la información relacionada con Sostenibilidad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, ha sido preparada de conformidad con dichas normas, según lo dispuesto en las modificaciones publicadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 2025.

Dicha información se presenta en la sección "Información de Sostenibilidad y Riesgos Climáticos" del Reporte Anual 2025 que se presenta ante la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y forma parte del reporte financiero de propósito general de la Entidad.

Alcance y consistencia de la información de Sostenibilidad con los Estados Financieros Consolidados:

- Corresponde al mismo periodo de reporte que los presentes estados financieros consolidados.
- Considera el mismo perímetro de consolidación.
- Es consistente con los juicios, estimaciones y supuestos utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados bajo NIIF Accounting Standards.

La información relacionada con sostenibilidad no forma parte de los presentes estados financieros consolidados preparados conforme a NIIF Accounting Standards.

En su primer año de aplicación, la Entidad utilizó las disposiciones transitorias permitidas por NIIF S1, incluyendo:

- No presentar información comparativa correspondiente al ejercicio 2024.
- Aplicar inicialmente los requerimientos de revelación climática conforme a NIIF S2.
- No revelar en el primer año las emisiones de GEI de Alcance 3.
- Se presentará la información financiera relacionada con la sostenibilidad después de la publicación de estos estados financieros consolidados.
- Uso de la metodología previamente empleada para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero, distinta al GHG Protocol (2004).

Conforme a las disposiciones emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el requerimiento de aseguramiento externo independiente sobre la información de sostenibilidad se implementa de manera gradual. En este contexto, la información correspondiente al ejercicio 2025 no está sujeta a aseguramiento externo independiente al presentarse en el ejercicio 2026 con los Estados Financieros auditados.

El Consejo de Administración y el Comité de Auditoría supervisan la integridad, consistencia y proceso de preparación de la información relacionada con Sostenibilidad.

## 24. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 20 de marzo de 2026 por el Director General Adjunto de DINE, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 28 de abril de 2025 y el 22 de abril de 2024, respectivamente.



## INFORMACIÓN PARA GRUPOS DE INTERÉS

### OFICINAS CORPORATIVAS

Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 31,  
Bosques de las Lomas, Ciudad de México,  
México, 05120  
Tel. (52) 55 5261 8200

### AUDITORES EXTERNOS

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
Paseo de la Reforma 489, Cuauhtémoc,  
Ciudad de México, México, 06500  
Tel. (52) 55 5080 6000

### RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Luz María Chávez Alcántar  
luz.chavez@desc.com  
Teléfono: (52) 44 2368 0418

### INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES

DINE, S.A.B. de C.V. se encuentra listada en  
la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.  
en sus series "A" y "B" bajo el símbolo "DINE"

[WWW.DINE.COM.MX](http://WWW.DINE.COM.MX)



Este informe anual contiene comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de DINE sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben" y expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores, que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores; así como, otros factores que están destacados bajo el título "Factores de Riesgo" en el Reporte Anual presentado por DINE ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (CNBV). DINE no tiene obligación alguna de actualizar estos comentarios sobre expectativas. Cualquier comentario sobre expectativas es válido únicamente en la fecha en que se hace.

DINE.COM.MX

