

## DINE REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025

Ciudad de México, 10 de febrero de 2026

Nota: Todas las cifras de este reporte han sido preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). Las cifras en este documento no son auditadas, se encuentran expresadas en millones de pesos excepto cuando se especifique lo contrario y pueden variar por efectos de redondeo. La normatividad contable vigente establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, es decir, una vez que el producto está totalmente construido y pagado. Debido a lo anterior, los enganches y pagos periódicos de los contratos de compraventa celebrados por DINE, son registrados contablemente como anticipos de clientes en el pasivo y representan ventas pendientes de reconocerse en el estado de resultados. Las Comisiones sobre Ventas se presentan como parte del Costo de Venta, acorde a la normatividad contable señalada en la IFRS-15.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE), desarrollador inmobiliario con más de 40 años de experiencia en México, anuncia sus resultados no auditados correspondientes al cuarto trimestre de 2025, con Ingresos por \$1,019 millones y un valor de Inventarios Inmobiliarios de \$4,216 millones.

“Durante el cuarto trimestre continuamos con una venta sostenida de unidades en Punta Mita, particularmente en los proyectos 7Eight, Tuka y Residencias Montage, así como de Torre Arbia en la Ciudad de México. Este desempeño reafirma la solidez de nuestros desarrollos y el interés continuo por productos inmobiliarios de alto valor.

Asimismo, avanzamos en la definición del plan maestro del hotel Pendry, fortaleciendo nuestra estrategia en destinos de gran potencial. Hoy, Punta Mita se consolida como uno de los destinos más importantes de México, con una proyección nacional e internacional creciente, donde convergen una ejecución de alta calidad, un servicio excepcional y una oferta de amenidades de primer nivel que distinguen la experiencia y respaldan nuestra visión de largo plazo”, afirmó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

### ASPECTOS RELEVANTES DEL 4T25

- Se formalizaron contratos de compraventa por un total de \$810 millones.
- El Registro Contable de Ventas fue de \$1,019 millones, lo que representa una disminución del 62% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta contracción se explica principalmente por el menor volumen de entregas en Punta Mita durante el 4T25, periodo en el que se entregaron 5 villas Kupuri Beach y 6 villas 7Eight.
- Los Anticipos de Clientes alcanzaron \$2,297 millones, una reducción del 22% comparado con el mismo trimestre del año anterior, lo que indica una mejora en el desempeño de las entregas de propiedades.
- Se destinaron \$567 millones al desarrollo de obra, principalmente en Punta Mita.
- El Efectivo e Inversiones Temporales al cierre del trimestre ascendieron a \$239 millones.

### CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

#### Resultados No Auditados

DINE	Cuarto Trimestre			Acumulado		
	2025	2024	Variación (\$)	2025	2024	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	1,019.3	2,695.9	-1,676.6	2,971.2	4,506.2	-1,535.0
Resultado Antes de Otros Ingresos	105.9	635.0	-529.1	227.0	797.5	-570.5
Resultado Neto Mayoritario	147.8	243.0	-95.2	464.9	13.1	451.8
Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup>	59.5	717.9	-658.4	-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			

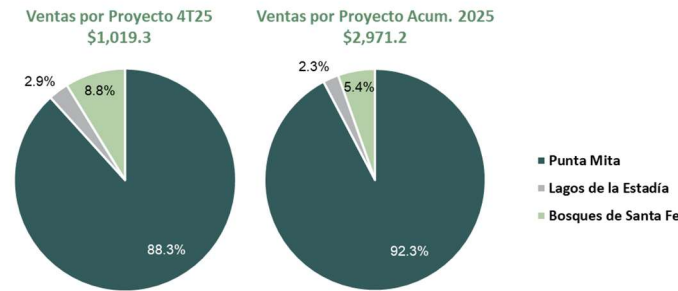
1.El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

## RESULTADOS FINANCIEROS

### REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$1,019 millones en el 4T25, Punta Mita aportó el 88%, Bosques de Santa Fe el 9% y Lagos de la Estadía el 3%.

Durante el cuarto trimestre, Punta Mita registró una contracción de 62% en ventas en comparación con el mismo periodo del año anterior, lo que principalmente se explica por menores entregas.



### RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos disminuyó respecto al mismo trimestre del año anterior, registrando un resultado de \$106 millones de pesos en el 4T25 frente a los \$635 millones de pesos reportados en el 4T24, lo cual se debe en su mayoría al incremento en los gastos de venta y a menores entregas de propiedades en comparación con el año anterior.

### RESULTADO NETO MAYORITARIO

DINE reportó una Utilidad Neta Mayoritaria por \$148 millones de pesos, una reducción del 39% comparado con el año anterior, principalmente explicado por un menor registro contable de ventas, compensado por mayores utilidades reportadas en inversiones no consolidadas.

### INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,216 millones, una disminución del 10% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Las principales variaciones fueron la disminución en Punta Mita y Bosques de Santa Fe, principalmente por la aplicación del costo de venta en los productos inmobiliarios entregados. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	4T25
<b>Punta Mita</b>	3,291.9
<b>Bosques de Santa Fe</b>	742.1
<b>Punta Ixtapa</b>	67.4
<b>Lagos y Rinconada de la Estadía</b>	27.9
<b>Otras reservas territoriales</b>	87.2
<b>Total</b>	<b>4,216.5</b>

Notas: Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es el peso mexicano.

## DEUDA FINANCIERA

La deuda contratada en el trimestre es a corto plazo, 100% en dólares y con un costo promedio de 6.94%. Al cierre del trimestre la deuda total fue de \$153 millones, mientras que el saldo en Caja alcanzó \$239 millones.

## ANTICIPOS DE CLIENTES

Este rubro representa el pago de clientes por concepto de operaciones de venta contratadas sobre proyectos que están en fase de construcción y que se registrarán como ventas una vez que los productos sean entregados. Al cierre del 4T25, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$2,297 millones, una contracción de 22% respecto al cierre del 4T24. Este resultado se atribuye principalmente a la entrega de unidades durante el trimestre que se traducen en ingresos contables.

## CAPITAL CONTABLE

Al cierre del trimestre, el Capital Contable alcanzó \$3,430 millones, este resultado refleja una utilidad en el Resultado Integral del periodo por \$158 millones.

Variaciones en el Capital  
DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias  
(Cifras en millones de pesos)

	Capital Social	Fondo de Recompra de Acciones	Utilidades Retenidas	Efecto Conversión de Operaciones Extranjeras	Obligaciones Laborales al Retiro	Instrumentos Financieros	Participación No Controladora	Total del Capital Contable
Saldos al 1 de enero 2025	2,068.2	49.9	670.2	489.0	(0.7)	0.0	0.1	3,276.8
Recompra de acciones	0.0	(0.5)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	(0.5)
Déficit en cambios de tenencia accionaria	0.0	0.0	(4.6)	0.0	0.0	0.0	0.0	(4.6)
Resultado Integral del Periodo	0.0	0.0	464.9	(306.2)	(0.2)	0.0	(0.2)	158.2
Saldos al 31 de diciembre 2025	2,068.2	49.4	1,130.5	182.8	(0.9)	0.0	-0.1	3,429.9

## OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 4T25 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$810 millones, de los cuales el 88% corresponden a productos con construcción y el 12% a otros ingresos operativos.

## ACERCA DE DINE

DINE es un desarrollador inmobiliario enfocado en un mercado de alto poder adquisitivo. Con más de 40 años de experiencia en la industria la Compañía ha desarrollado propiedades residenciales, turísticas, comerciales y corporativas.

Este comunicado de prensa 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 folleto informativo presentado por DINE ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (CNBV). DINE no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios sobre expectativas. Cualquier comentario sobre expectativas es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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

Estados de Posición Financiera Consolidados (No Auditados)

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Var.\$	Diciembre 2024	Var.\$
<b><u>ACTIVO</u></b>					
Efectivo e Inversiones Temporales	238.8	589.3	-350.5	589.3	-350.5
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	327.1	354.2	-27.1	354.2	-27.1
Inventarios Inmobiliarios	4,216.5	4,703.0	-486.6	4,703.0	-486.6
Inversión Conjunta en Acciones	832.3	791.2	41.1	791.2	41.1
Activo Fijo	989.0	1,006.9	-18.0	1,006.9	-18.0
Propiedades de Inversión	101.3	126.7	-25.4	126.7	-25.4
Activos por derecho de uso	21.3	23.0	-1.7	23.0	-1.7
Otros Activos	79.6	118.3	-38.7	118.3	-38.7
Impuesto Sobre la Renta Diferido	1,008.6	818.3	190.3	818.3	190.3
<b>Total Activo</b>	<b>7,814.4</b>	<b>8,531.1</b>	<b>-716.6</b>	<b>8,531.1</b>	<b>-716.6</b>
<b><u>PASIVO</u></b>					
-					
Créditos Bancarios	152.7	0.0	152.7	0.0	152.7
Pasivo por arrendamiento	23.2	26.6	-3.4	26.6	-3.4
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	222.6	171.0	51.6	171.0	51.6
Proveedores	35.7	63.8	-28.1	63.8	-28.1
Anticipos de Clientes	2,296.9	2,950.7	-653.8	2,950.7	-653.8
Acreedores Diversos	138.4	150.1	-11.7	150.1	-11.7
Membresías Golf	771.8	772.8	-1.0	772.8	-1.0
Otros Pasivos sin Costo	697.0	1,080.1	-383.0	1,080.1	-383.0
Impuesto Sobre la Renta Diferido	46.1	39.3	6.8	39.3	6.8
<b>Total Pasivo</b>	<b>4,384.5</b>	<b>5,254.3</b>	<b>-869.7</b>	<b>5,254.3</b>	<b>-869.7</b>
<b><u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b>					
-					
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0	2,068.2	0.0
Fondo de Recompra Acciones	49.4	49.9	-0.5	49.9	-0.5
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	665.6	657.2	8.4	657.2	8.4
Efecto de Conversión	182.8	489.0	-306.2	489.0	-306.2
Instrumentos financieros	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Obligaciones laborales al retiro	(0.9)	(0.7)	-0.2	(0.7)	-0.2
Resultado Neto del Año	465.0	13.0	452.0	13.0	452.0
<b>Total Capital Mayoritario</b>	<b>3,430.0</b>	<b>3,276.7</b>	<b>153.4</b>	<b>3,276.7</b>	<b>153.4</b>
-					
Participación Minoritaria	(0.1)	0.1	-0.2	0.1	-0.2
<b>Total Capital Contable</b>	<b>3,429.9</b>	<b>3,276.8</b>	<b>153.1</b>	<b>3,276.8</b>	<b>153.1</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>7,814.4</b>	<b>8,531.1</b>	<b>-716.6</b>	<b>8,531.1</b>	<b>-716.6</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Cuarto Trimestre 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	4T25	4T24	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	1,019.3	2,695.9	-62.2%	(1,676.6)
Costo de Ventas	757.7	1,910.6	-60.3%	(1,152.9)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>261.6</b>	<b>785.3</b>	<b>-66.7%</b>	<b>(523.7)</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	137.2	133.4	2.8%	3.8
Ventas	18.5	16.9	9.5%	1.6
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>105.9</b>	<b>635.0</b>	<b>-83.3%</b>	<b>(529.1)</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	4.8	-100.0%	(4.8)
<b>Resultado de Operación</b>	<b>105.9</b>	<b>630.2</b>	<b>-83.2%</b>	<b>(524.3)</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	7.9	5.4	46.3%	2.5
Fluctuación Cambiaria Neta	(11.4)	59.7	-119.1%	(71.1)
<b>Total</b>	<b>(3.5)</b>	<b>65.1</b>	<b>-105.4%</b>	<b>(68.6)</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	38.1	18.0	111.7%	20.1
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>147.5</b>	<b>583.1</b>	<b>-74.7%</b>	<b>(435.6)</b>
ISR Corriente	(312.8)	15.9	-2067.3%	(328.7)
ISR Diferido	312.5	324.2	-3.6%	(11.7)
<b>Resultado Neto</b>	<b>147.8</b>	<b>243.0</b>	<b>-39.2%</b>	<b>(95.2)</b>
Utilidad Otros Accionistas	0.0	0.0	0.0%	0.0
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>147.8</b>	<b>243.0</b>	<b>-39.2%</b>	<b>(95.2)</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Cuatro Trimestre 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 25	Acum 24	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	2,971.2	4,506.2	-34.1%	(1,535.0)
Costo de Ventas	2,224.5	3,189.5	-30.3%	(965.0)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>746.7</b>	<b>1,316.7</b>	<b>-43.3%</b>	<b>(570.0)</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	466.3	463.7	0.6%	2.6
Ventas	53.4	55.5	-3.8%	(2.1)
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>227.0</b>	<b>797.5</b>	<b>-71.5%</b>	<b>(570.5)</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	(4.0)	5.4	-174.1%	(9.4)
<b>Resultado de Operación</b>	<b>231.0</b>	<b>792.1</b>	<b>-70.8%</b>	<b>(561.1)</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (Ingresos) Financieros	2.0	(1.7)	217.6%	3.7
Fluctuación Cambiaria Neta	(207.1)	494.7	-141.9%	(701.8)
<b>Total</b>	<b>(205.1)</b>	<b>493.0</b>	<b>-141.6%</b>	<b>(698.1)</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	91.6	(37.8)	342.3%	129.4
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>527.7</b>	<b>261.3</b>	<b>102.0%</b>	<b>266.4</b>
ISR Corriente	265.2	(79.1)	435.3%	344.3
ISR Diferido	(202.2)	327.3	-161.8%	(529.5)
<b>Resultado Neto</b>	<b>464.7</b>	<b>13.1</b>	<b>3447.3%</b>	<b>451.6</b>
Utilidad Otros Accionistas	(0.2)	0.0	-100.0%	(0.2)
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>464.9</b>	<b>13.1</b>	<b>3448.9%</b>	<b>451.8</b>

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en millones de pesos)

	<b>Acum 2025</b>
<b>Cobranza</b>	1,736.9
<b>Inversiones en Proyectos</b>	1,463.1
<b>Gastos de Operación</b>	520.9
<b>Comisiones y Gastos de Venta</b>	-6.5
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>-240.6</b>
<b>Intereses de Créditos Bancarios</b>	-2.0
<b>Pago de Crédito Bancario</b>	-80.9
<b>Contratación Crédito Bancario</b>	239.1
<b>Impuestos</b>	-209.7
<b>Efecto Cambiario y otros</b>	-61.7
<b>Flujo Financiero</b>	-115.2
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>-355.8</b>
<b>Caja Inicial</b>	594.6
<b>Caja Final Consolidada</b>	<b>238.8</b>