

DINE REPORTA RESULTADOS 3T25

Ciudad de México a 21 de octubre de 2025

Nota: Todas las cifras de este reporte han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. 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), (DINE), desarrollador inmobiliario con más de 40 años de experiencia en México, anuncia resultados no auditados correspondientes al tercer trimestre de 2025, con Ingresos por \$594 millones y un valor de Inventarios Inmobiliarios de \$4,526 millones.

“Durante el tercer trimestre de 2025, observamos una dinámica positiva en el sector inmobiliario, impulsada principalmente por nuestro desarrollo en Punta Mita, donde las ventas de los proyectos 7Eight y Tuka mostraron un desempeño destacado. Este avance refleja la solidez de nuestros proyectos residenciales y el interés sostenido en destinos de primer nivel. Además, se concretó la firma del contrato de crédito para la construcción del hotel Montage, actualmente en marcha, lo que representa un paso estratégico en la diversificación y fortalecimiento de nuestro portafolio, en línea con nuestra visión de largo plazo.

Continuaremos ejecutando proyectos de alto valor, con disciplina financiera y enfoque estratégico, convencidos de que el turismo y el sector inmobiliario son motores clave para el desarrollo nacional”, afirmó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 3T25

- Se formalizaron contratos de compraventa por un total de \$690 millones.
- El Registro Contable de Ventas fue de \$594 millones, un incremento del 37% respecto al 3T24, que se explica principalmente por la entrega de 3 unidades: 1 Departamento Surf Residences, 1 Lote las Vistas y 1 departamento Arbia, además de terrenos en Lagos la Estadía. También se incluyeron ingresos por servicios de agua, golf, clubes de playa y administración de propiedades en Punta Mita.
- Los Anticipos de Clientes alcanzaron \$2,426 millones, una reducción del 40% comparado con el mismo trimestre del año anterior, lo que indica una mejora en el desempeño de las entregas de propiedades.
- Se destinaron \$456 millones al desarrollo de obra, principalmente en Punta Mita.
- El Efectivo e Inversiones Temporales al cierre del trimestre ascendieron a \$220 millones.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Tercer Trimestre			Acumulado		
	2025	2024	Variación (\$)	2025	2024	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	594.0	434.6	159.4	1,951.9	1,810.3	141.6
Resultado Antes de Otros Ingresos	-44.4	-4.1	-40.3	121.2	162.8	-41.6
Resultado Neto Mayoritario	14.5	-284.3	298.8	317.1	-230.1	547.2
Flujo de Efectivo Operativo ¹	-313.5	-174.2	-139.3	-300.1	-530.3	230.2
Efectivo e Inversiones Temporales	219.8	395.2	-175.4			
Inventarios Inmobiliarios	4,526.3	5,181.5	-655.2			
Deuda Financiera	82.7	484.8	-402.1			
Anticipos de Clientes	2,425.7	4,028.1	-1,602.4			
Capital Contable	3,343.1	3,045.7	297.4			

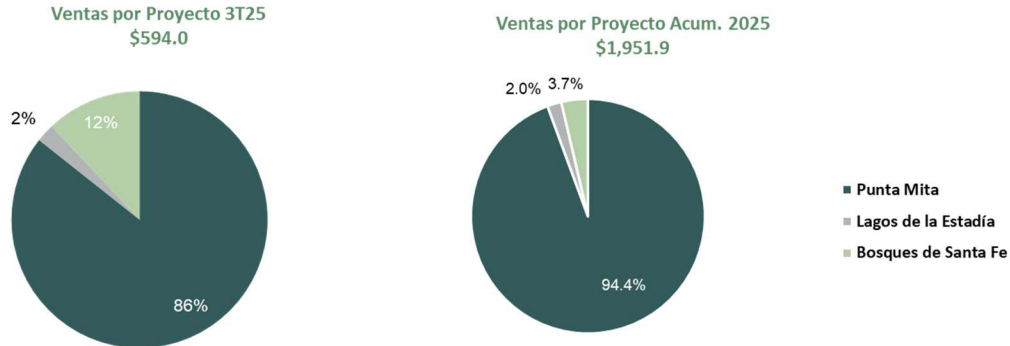
1.El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$594 millones en el 3T25, Punta Mita aportó el 86%, bosques de Santa Fe el 12% y Lagos de la Estadía el 2%.

Durante el tercer trimestre, Punta Mita registró un incremento de 20% en ventas en comparación con el mismo periodo del año anterior, este incremento principalmente se explica por la recuperación de gastos de inversión en Residencias Montage, así como la entrega de una unidad de Surf Residences y un lote en Las Vistas.



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos disminuyó respecto al mismo trimestre del año anterior, registrando una pérdida de \$44.4 millones de pesos en el 3T25 frente a la pérdida de \$4.1 millones de pesos reportados en el 3T24, lo cual se debe en su mayoría al incremento en el costo y gasto de venta respecto al mismo periodo del año anterior.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

En el 3T25, se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$14.5 millones de pesos, una mejora importante respecto al resultado del 3T24 en el que se registró una pérdida de \$284.3 millones de pesos, derivado del incremento en el registro contable de ventas, así como un aumento de participación en Inversiones no consolidadas.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,526 millones, una disminución del 12.6% 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)	3T25
Punta Mita	3,524.2
Bosques de Santa Fe	819.9
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	27.6
Otras reservas territoriales	87.2
Total	4,526.3

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 7.15%. Al cierre del trimestre la deuda total fue de \$83 millones, mientras que el saldo en Caja alcanzó \$220 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 3T25, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$2,426 millones, una contracción de 40% respecto al cierre del 3T24. 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 \$3,343 millones, este resultado refleja una utilidad en el Resultado Integral del periodo por \$71 millones.

	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	317.1	(245.5)	0.0	0.0	(0.2)	71.4
Saldos al 30 de septiembre 2025	2,068.2	49.4	982.7	243.5	(0.7)	0.0	-0.1	3,343.1

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 3T25 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$690 millones, de los cuales el 88.0% corresponden a productos con construcción y el 12.0% 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 hac

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

Estados de Posición Financiera Consolidados (No Auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Septiembre 2025	Septiembre 2024	Var.\$	Diciembre 2024	Var.\$
ACTIVO					
Efectivo e Inversiones Temporales	219.8	395.2	-175.4	589.3	-369.5
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	400.4	431.4	-31.0	354.2	46.2
Inventarios Inmobiliarios	4,526.3	5,181.5	-655.2	4,703.0	-176.8
Inversión Conjunta en Acciones	815.7	747.2	68.5	791.2	24.5
Activo Fijo	966.9	1,002.0	-35.0	1,006.9	-40.0
Propiedades de Inversión	101.3	126.7	-25.4	126.7	-25.4
Activos por derecho de uso	17.2	25.6	-8.4	23.0	-5.8
Otros Activos	100.1	212.4	-112.3	118.3	-18.3
Impuesto Sobre la Renta Diferido	1,349.8	1,167.6	182.2	818.3	531.5
Total Activo	8,497.4	9,289.4	-792.0	8,531.1	-33.6
PASIVO					
-					
Créditos Bancarios	82.7	484.8	-402.1	0.0	82.7
Pasivo por arrendamiento	19.9	28.8	-8.9	26.6	-6.7
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	249.5	253.3	-3.9	171.0	78.5
Proveedores	83.1	65.1	18.0	63.8	19.4
Anticipos de Clientes	2,425.7	4,028.1	-1,602.4	2,950.7	-525.0
Acreedores Diversos	164.4	135.5	28.9	150.1	14.4
Membresías Golf	747.6	705.8	41.8	772.8	-25.2
Otros Pasivos sin Costo	1,331.2	495.4	835.8	1,080.1	251.1
Impuesto Sobre la Renta Diferido	50.3	46.7	3.5	39.3	11.0
Total Pasivo	5,154.3	6,243.7	-1,089.4	5,254.3	-99.9
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS					
-					
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0	2,068.2	0.0
Fondo de Recompra Acciones	49.4	50.0	-0.5	49.9	-0.5
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	665.6	657.3	8.3	657.2	8.4
Efecto de Conversión	243.5	500.5	-257.0	489.0	-245.5
Instrumentos financieros	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Obligaciones laborales al retiro	(0.7)	(0.4)	-0.3	(0.7)	0.0
Resultado Neto del Año	317.1	(230.1)	547.1	13.0	304.1
Total Capital Mayoritario	3,343.2	3,045.5	297.7	3,276.7	66.5
-					
Participación Minoritaria	(0.1)	0.2	-0.2	0.1	-0.2
Total Capital Contable	3,343.1	3,045.7	297.4	3,276.8	66.3
Total Pasivo y Capital Contable	8,497.4	9,289.4	-792.0	8,531.1	-33.6

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Tercer Trimestre 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	3T25	3T24	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	594.0	434.6	36.7%	159.4
Costo de Ventas	520.7	317.6	63.9%	203.1
Utilidad Bruta	73.3	117.0	-37.4%	(43.7)
Gastos Generales:				
Administración	105.6	113.8	-7.2%	(8.2)
Ventas	12.1	7.3	65.8%	4.8
Resultado Antes de Otros Ingresos	(44.4)	(4.1)	-982.9%	(40.3)
Otros Gastos e (Ingresos)	0.3	1.0	-100.0%	(0.7)
Resultado de Operación	(44.7)	(5.1)	-776.5%	(39.6)
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	(2.1)	4.5	-146.7%	(6.6)
Fluctuación Cambiaria Neta	20.1	147.4	86.4%	(127.3)
Total	18.0	151.9	88.2%	(133.9)
Participación en Inversiones No Consolidadas	81.6	(40.7)	-300.5%	122.3
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	18.9	(197.7)	109.6%	216.6
ISR Corriente	373.7	(47.3)	NA	421.0
ISR Diferido	(369.2)	133.8	-375.9%	(503.0)
Resultado Neto	14.4	(284.2)	105.1%	298.6
Utilidad Otros Accionistas	(0.1)	0.1	-200.0%	(0.2)
Resultado Neto Mayoritario	14.5	(284.3)	105.1%	298.8

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Tercer Trimestre 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 25	Acum 24	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	1,951.9	1,810.3	7.8%	141.6
Costo de Ventas	1,466.8	1,278.8	14.7%	188.0
Utilidad Bruta	485.1	531.5	-8.7%	(46.4)
Gastos Generales:				
Administración	329.1	330.2	-0.3%	(1.1)
Ventas	34.8	38.5	-9.6%	(3.7)
Resultado Antes de Otros Ingresos	121.2	162.8	25.6%	(41.6)
Otros Gastos e (Ingresos)	(4.0)	0.7	-100.0%	(4.7)
Resultado de Operación	125.2	162.1	22.8%	(36.9)
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (Ingresos) Financieros	(5.9)	(7.1)	-16.9%	1.2
Fluctuación Cambiaria Neta	(195.6)	435.3	144.9%	(630.9)
Total	(201.5)	428.2	147.1%	(629.7)
Participación en Inversiones No Consolidadas	53.5	(55.8)	-195.9%	109.3
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	380.2	(321.9)	218.1%	702.1
ISR Corriente	578.0	(95.0)	-708.4%	673.0
ISR Diferido	(514.7)	3.1	16703.2%	(517.8)
Resultado Neto	316.9	(230.0)	237.8%	546.9
Utilidad Otros Accionistas	(0.2)	0.1	-300.0%	(0.3)
Resultado Neto Mayoritario	317.1	(230.1)	237.8%	547.2

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2025
Cobranza	1,004.6
Inversiones en Proyectos	896.4
Gastos de Operación	365.0
Comisiones y Gastos de Venta	43.3
Flujo de Efectivo Operativo	-300.1
Contratación Crédito Bancario	82.7
Impuestos	-134.7
Efecto Cambiario y otros	-22.7
Flujo Financiero	-74.7
Flujo de Efectivo Neto	-374.8
Caja Inicial	594.6
Caja Final Consolidada	219.8