

## [411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Acciones
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No

---



DINE S.A.B. DE C.V.

PASEO DE LOS TAMARINDOS 400-B, Piso 28, BOSQUES DE LAS LOMAS, CIUDAD DE MEXICO C. P. 05120

Serie [Eje]	A	B
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>		
Clase	ACCIONES ORDINARIAS	ACCIONES ORDINARIAS
Serie	A	B
Tipo	NOMINATIVAS	NOMINATIVAS
Número de acciones	324,883,867	310,846,189
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES	BOLSA MEXICANA DE VALORES
Clave de pizarra de mercado origen	DINE A	DINE B
Tipo de operación		
Observaciones		

## Clave de cotización:

DINE

## La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

## Periodo que se presenta:

2025-01-01 al 2025-12-31

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general .....	6
Glosario de términos y definiciones:.....	6
Resumen ejecutivo:.....	7
Factores de riesgo:.....	11
Otros Valores: .....	20
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	20
Destino de los fondos, en su caso: .....	21
Documentos de carácter público:.....	21
[417000-N] La emisora.....	23
Historia y desarrollo de la emisora:.....	23
Descripción del negocio: .....	25
Actividad Principal: .....	26
Canales de distribución: .....	34
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	34
Principales clientes:.....	35
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	35
Recursos humanos: .....	37
Desempeño ambiental:.....	38
Información de mercado:.....	39
Estructura corporativa:.....	39
Descripción de los principales activos:.....	40
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	42
Acciones representativas del capital social: .....	42
Dividendos:.....	43

[424000-N] Información financiera .....	45
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	47
Informe de créditos relevantes: .....	48
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	49
Resultados de la operación: .....	50
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....	52
Control Interno: .....	54
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	56
[427000-N] Administración .....	58
Auditores externos de la administración: .....	58
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	58
Administradores y accionistas: .....	59
Estatutos sociales y otros convenios: .....	74
[429000-N] Mercado de capitales.....	87
Estructura accionaria: .....	87
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: .....	87
[431000-N] Personas responsables.....	91
[432000-N] Anexos .....	92

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

“BMV”, o “Bolsa”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CNBV”, “Comisión”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“DINE”, la “Emisora”, la “Compañía” o la “Sociedad”	DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, y previamente a la Escisión, los negocios inmobiliarios de <i>DESC</i> .
“DESC”	DESC, S.A.B. de C.V., que a partir del 29 de marzo de 2007 cambió de denominación a Grupo KUO, S.A.B. de C.V. y posteriormente en 2023 cambió de denominación a KUO, S.A.B. de C.V.
“Disposiciones”	Las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y las reformas de que han sido objeto.
“Dólar”, “Dólares” o “US \$”	Dólares de los Estados Unidos de América.
“Estados Financieros”	Estados financieros consolidados dictaminados por los años terminados al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025.
“Escisión”	Escisión de <i>DESC</i> , acordada en la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 5 de diciembre de 2006 y que surtió plenos efectos a partir del 29 de marzo de 2007, mediante la cual aportó, sin extinguirse, sus negocios inmobiliarios a una nueva sociedad escindida denominada DINE, S.A.B. de C.V.
“E.U.A.”	Estados Unidos de América.
“Flujo de Operación”	Cobranza menos inversiones y gastos de operación.
“KUO”	KUO, S.A.B. de C.V. (antes <i>DESC</i> , S.A.B. de C.V.).
“LMV”	Ley del Mercado de Valores.
“LGSM”	Ley General de Sociedades Mercantiles.
“México”	Estados Unidos Mexicanos.

“IFRS”	Normas Internacionales de Información.
“NIF”	Normas de Información Financiera en México.
“Peso”, “Pesos”, Ps., o “\$”	La moneda de curso legal en México, en el entendido que las cifras en pesos contenidas en este Reporte Anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025 están en pesos corrientes de esos años conforme a las IFRS.
“Registro”, o “RNV”	Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“Subsidiaria”	Respecto a cualquier persona, cualquier sociedad u otra persona de la cual más del 50% de las acciones con derecho a voto sean propiedad o sean controladas, directa o indirectamente, por dicha persona y/o por cualquier Subsidiaria de dicha persona.

---

## Resumen ejecutivo:

---

DINE es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida el 29 de marzo de 2007 bajo la denominación "DINE, S.A.B. de C.V.", como consecuencia de la escisión de *DESC*, ahora denominada KUO, empresa en la que permanecieron los negocios industriales y comerciales de *DESC*. La duración de la Sociedad es indefinida.

Las oficinas principales se encuentran ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 400-B, Piso 28, Colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120 Ciudad de México, teléfono +52 (55) 5261-8200. La dirección de DINE en Internet es [www.dine.com.mx](http://www.dine.com.mx), en el entendido que la información contenida en dicho sitio no forma parte del presente reporte.

DINE inició operaciones en 1978 invirtiendo en la continuación del proyecto de “Bosques de las Lomas”, desarrollo residencial y comercial de alto nivel ubicado en la Ciudad de México. Desde su fundación, el reto de DINE ha sido impulsar desarrollos inmobiliarios de la más alta calidad. Hoy en día DINE es uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México enfocado en nichos de mercado de alto poder adquisitivo, tanto de México, como de E.U.A. y Canadá.

DINE formó parte de *DESC* a partir de 1984, desarrollando proyectos inmobiliarios en complejos residenciales, turísticos, comerciales y corporativos. Adicional a “Bosques de las Lomas”, entre los proyectos más importantes que

DINE ha desarrollado en el pasado se encuentran el “Centro Comercial Santa Fe”, ancla para el desarrollo de la zona de Santa Fe en la Ciudad de México, así como, “Arcos Bosques Corporativo”, uno de los centros de negocios más importantes de Latinoamérica.

Los principales proyectos que están actualmente en desarrollo son: “Punta Mita”, complejo turístico-residencial, ubicado en la costa del Pacífico; “Bosques de Santa Fe”, fraccionamiento residencial enfocado al nivel socioeconómico alto de la Ciudad de México; DINE también cuenta con una importante reserva territorial: “Punta Gorda” ubicada en Los Cabos, Baja California Sur, la cual forma parte de los proyectos futuros de la Sociedad.

DINE se define a sí misma como una sociedad promotora de negocios inmobiliarios avocada al desarrollo de proyectos de gran escala. La compañía está atenta al reto de encontrar los mejores momentos para construir en el ciclo bajo y vender en el alto.

Los productos de DINE tienen el sello de la más alta calidad y el reconocimiento del mercado. Así mismo, cuentan con el talento de renombrados arquitectos mexicanos como: Mario Lazo (+), Humberto Artigas, Carlos Herrera, Javier Sánchez, Diego Villaseñor, Francisco Vigil, Enrique Zozaya, Teodoro González de León (+), Francisco Serrano, Carlos Tejeda, Javier Sordo Bringas, Alfonso López Baz, Fernando de Haro (+), Javier Sordo Madaleno de Haro y Alejandro Bernardi entre otros.

Finalmente, para responder a los retos que plantea el mercado, DINE cuenta con socios estratégicos que son líderes en su sector, entre los que se encuentran: Marriott / St. Regis, Four Seasons, LCA Capital y Montage International. Con todos ellos DINE mantiene una sólida relación recibiendo su apoyo para crear productos únicos y de alta calidad.

Durante 2022 se logró un acuerdo con un operador Hotelero para el desarrollo de los hoteles Pendry y Montage en Punta Mita. En 2023 se inició con la etapa de diseño conceptual del máster plan y diseño esquemático. Durante 2024, se inició la construcción del cuarto muestra y en 2025 se inició formalmente la construcción del hotel Montage Punta Mita, marcando un avance importante en el plan de desarrollo de DINE, el cual incluye el desarrollo futuro del hotel Pendry Punta Mita.

En 2025, DINE tuvo un registro contable de ventas por \$2,971.1 millones, resultado de operación por \$230.9 millones y un flujo de efectivo operativo negativo por \$240.6 millones.

En la siguiente tabla se muestra el porcentaje que representó cada proyecto en las ventas netas para los años 2025, 2024 y 2023.

## Porcentaje de Venta por Proyecto de los últimos 3 ejercicios

PROYECTO	% de Ventas netas para 2023	% de Ventas netas para 2024	% de Ventas netas para 2025
Punta Mita	90.5%	91.7%	92.3%
Bosques de Santa Fe	7.2%	6.8%	5.4%
Punta Ixtapa	0.0%	0.0%	0.0%
Lagos de la estadia	0.4%	0.9%	2.3%
Rinconada de la Estadia	1.9%	0.5%	0.0%
Otros Proyectos	0.0%	0.0%	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

A continuación, se presentan los estados de posición financiera y el estado de resultados de DINE para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, preparados por la Entidad y elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). Cifras 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		<u>\$ 7,814,436</u>	<u>\$ 8,531,051</u>	<u>\$ 8,816,224</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>				
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		<u>4,384,514</u>	<u>5,254,263</u>	<u>5,948,767</u>
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	<u>2,068,237</u>	<u>2,068,237</u>	<u>2,068,237</u>
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		<u>182,765</u>	<u>489,004</u>	<u>92,892</u>
Participación controladora		3,430,046	3,276,675	2,867,376
Participación no controladora	17	<u>(124)</u>	<u>113</u>	<u>81</u>
Total del capital contable		<u>3,429,922</u>	<u>3,276,788</u>	<u>2,867,457</u>
Total de pasivo y capital contable		<u>\$ 7,814,436</u>	<u>\$ 8,531,051</u>	<u>\$ 8,816,224</u>

	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		<u>(4,022)</u>	<u>5,418</u>	<u>(353)</u>
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		<u>207,092</u>	<u>(494,733)</u>	<u>291,955</u>
		205,110	(493,047)	341,809
Participación en el resultado de negocios conjuntos		<u>91,578</u>	<u>(37,812)</u>	<u>19,862</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	10	527,671	261,298	(83,424)
Impuestos a la utilidad:				
Causado	15	265,170	(79,055)	706,737
Diferido		<u>(202,219)</u>	<u>327,326</u>	<u>(682,331)</u>
		<u>62,951</u>	<u>248,271</u>	<u>24,406</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>\$ 464,720</u>	<u>\$ 13,027</u>	<u>\$ (107,830)</u>
Utilidad (pérdida) neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 464,957	\$ 12,995	\$ (107,497)
Participación no controladora		<u>(237)</u>	<u>32</u>	<u>(333)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>\$ 464,720</u>	<u>\$ 13,027</u>	<u>\$ (107,830)</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria		<u>\$ 0.73</u>	<u>\$ 0.02</u>	<u>\$ (0.17)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		<u>\$ 635,730</u>	<u>\$ 635,730</u>	<u>\$ 635,730</u>

Nota: En el capítulo "Información Financiera" se presentan los estados financieros auditados.

A continuación, se muestra un cuadro relativo del comportamiento de las acciones de DINE que cotizan en la BMV (series "A" y "B") por los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los 2 últimos ejercicios y mensualmente por los 6 meses anteriores a presentar el Reporte Anual:

	Acción Serie A			Acción Serie B		
	Precio		Volumen en miles de acciones	Precio		Volumen en miles de acciones
	Máximo	Mínimo		Máximo	Mínimo	
2021	20.25	15.00	952	19.55	13.90	502
2022	24.75	20.80	373	24.35	19.00	485
2023	30.00	24.00	20	28.50	23.00	90
2024	31.93	24.00	5	30.50	20.00	188
2025	24.00	20.00	735	22.80	19.03	899
<b>2024</b>						
1er. Trimestre	31.00	30.00	1	30.50	28.50	11
2do. Trimestre	31.93	31.00	1	30.50	24.50	2
3er. Trimestre	31.93	24.00	2	24.50	20.37	113
4to. Trimestre	24.85	24.00	1	23.75	20.00	62
<b>2025</b>						
1er. Trimestre	24.00	23.00	9	22.80	21.00	175
2do. Trimestre	23.20	20.00	4	21.50	19.50	51
3er. Trimestre	23.00	22.00	502	22.00	19.03	516
4to. Trimestre	23.25	21.00	221	22.00	20.50	158
Octubre	23.25	23.00	0.85	22.00	21.50	3
Noviembre	23.25	21.00	100	21.50	21.00	110
Diciembre	21.30	21.30	120	21.50	20.50	46
<b>2026</b>						
Enero	22.30	21.30	39.8	22.00	21.50	0.62
Febrero	23.00	22.30	0.48	22.60	22.00	0.57
Marzo	24.20	23.00	0.94	23.30	22.60	5

Fuente: Bloomberg

### Acciones Representativas del Capital Social

El capital social suscrito y pagado en circulación al 31 de diciembre de 2025 estaba representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 324'883,867 corresponden a la serie "A" y 310'846,189 a la serie "B". Tanto las acciones serie "A" como las acciones serie "B" pueden ser propiedad de inversionistas mexicanos y extranjeros. Al 31 de diciembre de 2025 el valor de mercado de la acción serie "A" fue de \$21.30 por acción y de la serie "B" fue de \$21.50 por acción.

### Factores de riesgo:

DINE está sujeta a diversos riesgos, resultado de cambios económicos, políticos y sociales, entre otros., en el sector inmobiliario, los desarrollos y en las condiciones financieras, particularmente en México y en Estados Unidos. Si alguno de los riesgos que se mencionan a continuación no se gestiona adecuadamente, la Compañía podría experimentar efectos materiales adversos en sus resultados de operación y condición financiera, así como en el precio de sus valores.

#### Factores de riesgo económicos y políticos

*El contexto económico en México puede afectar adversamente a los negocios*

DINE es una sociedad mexicana cuyos activos, incluyendo sus reservas territoriales, se encuentran localizados en México. Por consiguiente, la situación financiera, el resultado de operación, las proyecciones y la capacidad para pagar los vencimientos de la deuda, pueden verse afectadas por distintos factores, incluyendo fluctuaciones cambiarias, cambios en el nivel de tasas de interés, inflación, inestabilidad social, inseguridad, contingencias sanitarias, cambios en las disposiciones legales y fiscales aplicables, y otros eventos políticos, económicos o sociales que ocurran en México o que afecten a México, sobre los cuales DINE no tiene control alguno.

La incertidumbre y volatilidad en las variables económicas, así como la mayor percepción de riesgo en el país, puede repercutir en los principales indicadores macroeconómicos, traduciéndose en un menor crecimiento económico, y, por ende, menor demanda de los productos que DINE ofrece.

Si las iniciativas o reformas del actual gobierno generan volatilidad o incertidumbre, esto podría tener un efecto negativo sobre las operaciones de la Compañía.

México tiene una localización geográfica privilegiada, siendo vecino de una de las economías más grandes del mundo. La cercanía con Estados Unidos y Canadá favorece la demanda de productos residenciales y de turismo para el mercado norteamericano.

### ***Desaceleración económica en México y disminución del poder adquisitivo***

Una desaceleración en el crecimiento económico en México podría tener como consecuencia la disminución del poder adquisitivo de la población, afectando la demanda de productos inmobiliarios, generando un efecto adverso en los resultados financieros y operativos de la Compañía.

### ***Desaceleración económica en Estados Unidos***

Un porcentaje importante de las ventas de DINE proviene de clientes estadounidenses. Una desaceleración en el crecimiento económico en Estados Unidos podría tener como consecuencia la disminución del poder adquisitivo de la población, afectando la demanda de propiedades o renta, en el segmento residencial y turístico, generando un efecto adverso en los resultados financieros y operativos de la Compañía.

Asimismo, en la medida en que los problemas económicos de otras regiones del mundo tengan un impacto desfavorable en la economía de Estados Unidos, los clientes potenciales de DINE se podrían ver afectados por la dificultad de conseguir un crédito hipotecario para adquirir productos inmobiliarios de la Compañía.

### ***La inseguridad y la percepción de México en el extranjero***

La inseguridad que se ha presentado en algunas regiones del país, incluyendo centros turísticos, ha afectado la imagen de dichos destinos, de continuar esta situación, el tráfico de visitantes extranjeros y sus inversiones, podrían disminuir buscando otros destinos para invertir, rentar o viajar, provocando un impacto adverso en el flujo de efectivo y en las utilidades de la Compañía.

México ha vivido en los últimos años un problema de inseguridad pública resultado de actos como: robo, soborno, crimen organizado y vandalismo, que amenazan la integridad individual y colectiva. Esto se traduce en altos costos económicos y sociales que alcanzan las diferentes esferas del país. El gobierno Federal se ha visto en la necesidad de contrarrestar esta situación con la participación de las fuerzas armadas dentro del territorio nacional, así como solicitando apoyo internacional de diversos países, principalmente Estados Unidos.

Las operaciones de DINE se pueden ver afectadas por acciones criminales dentro o fuera de sus instalaciones o las de sus proveedores, lo que provocaría temor en el personal y clientes, provocando mayores costos para fortalecer medidas de seguridad, cambios en infraestructura y accesos a los desarrollos, ausentismo e interrupciones en las operaciones.

### ***Factores macroeconómicos y sociopolíticos***

Los proyectos de DINE son de largo plazo, una vez que se comienza a desarrollar una reserva territorial, las condiciones socioeconómicas y regulatorias para la primera casa, condominio, hotel o edificio comercial puede variar significativamente del siguiente desarrollo dentro de la misma reserva territorial. En el futuro, un deterioro en los indicadores macroeconómicos o factores sociopolíticos en México y Estados Unidos pueden generar un impacto

negativo en los resultados de DINE como consecuencia de una menor demanda de los productos inmobiliarios que la Compañía ofrece.

Continuamente DINE evalúa y monitorea los diferentes ciclos del mercado para incorporar estos factores en su planeación con el fin de disminuir riesgos potenciales.

### ***Fluctuaciones cambiarias***

Los efectos de la depreciación del peso contra el dólar pueden afectar el consumo interno del país, incluyendo la venta de los productos ofrecidos en los desarrollos de la Compañía. Este riesgo puede ser mitigado por los ingresos que DINE percibe en dólares.

### ***Fluctuaciones en tasas de interés***

DINE está expuesto a fluctuaciones en las tasas de interés, actualmente la empresa no tiene deuda, sin embargo, es importante considerar que en los próximos años podría incurrir en la contratación de créditos para financiar el desarrollo de nuevos proyectos. En este contexto, las fluctuaciones en las tasas de interés adquieren una relevancia aún mayor, ya que podrían afectar el costo financiero. Esta situación podría tener consecuencias adversas en la situación financiera, los resultados operativos y la liquidez de la compañía.

### ***Incremento en la inflación en México y/o Estados Unidos***

Dado que México y Estados Unidos son el mercado objetivo de DINE, un incremento en la inflación de estos países, que genere un deterioro en el poder adquisitivo, puede afectar la demanda de productos inmobiliarios, con un impacto negativo en los resultados de la Compañía.

Históricamente, tanto Estados Unidos como México han mantenido tasas de inflación relativamente bajas. No obstante, a partir de 2021, estas tasas iniciaron una tendencia al alza, alcanzando un punto máximo hacia la primera mitad de 2022, seguido por un proceso de recuperación y estabilización a lo largo del año 2023 y 2024. En 2025, la inflación en Estados Unidos reflejó una tendencia hacia la estabilización económica, por su parte en México se realizaron esfuerzos continuos para controlar los precios y mantener la competitividad. Sin embargo, existe la posibilidad de que en el futuro se presente una mayor presión al alza en los niveles de precios de estas economías.

### ***Conflictos Geopolíticos***

Los potenciales cambios políticos, económicos y comerciales derivados del conflicto entre Rusia y Ucrania, o Israel con Hamas, podrían tener efectos adversos sobre las operaciones de nuestros negocios.

La disrupción en cadenas de suministro, que ha afectado la disponibilidad y precios de algunos insumos, puede exacerbarse por estos conflictos, presionando disponibilidad y precios de insumos. Esto puede tener un efecto adverso en los resultados de la Compañía.

## **Factores de riesgo de la operación**

### ***Dependencia de un solo proyecto y/o mercado***

El proyecto Punta Mita representa una de las principales fuentes de ingresos de DINE, sin embargo, todavía existe mucho terreno para seguir desarrollando condominios y hoteles, por lo que el horizonte del proyecto sigue siendo de largo plazo. Asimismo, existen reservas territoriales y proyectos que podrían ejecutar en el futuro. En 2025 Punta Mita representó el 95% de los ingresos.

El mercado objetivo de DINE es de alto poder adquisitivo principalmente en México y Norteamérica, que es menos sensible a contracciones en las economías de esos países.

### ***Gestión y planeación de proyectos***

Para garantizar el éxito de un proyecto se debe contar con un equipo de personas con altos requerimientos técnicos en la industria inmobiliaria, construcción, hotelera, urbanista, comercial, financiera, legal, entre otras, que sean capaces

de llevar a cabo el proyecto hasta su culminación. El no contar con un equipo con la experiencia y aptitudes necesarias podría retrasar el proyecto, teniendo un impacto en los resultados de la Compañía.

#### ***Adquisición de terrenos adecuados para el desarrollo inmobiliario***

La continuidad de las operaciones inmobiliarias de la Compañía depende de la capacidad de obtención de terrenos adecuados para desarrollos inmobiliarios, que permitan mantener niveles apropiados en el costo de estos. En la medida en que los desarrolladores actuales aumenten el número de sus operaciones o que aumente el número de estos en el sector, los precios de los terrenos se podrían incrementar en forma significativa. Adicionalmente, la disponibilidad de terrenos adecuados podría disminuir como resultado del incremento en la demanda o la disminución de la oferta de los mismos. El aumento en los precios de los terrenos podría dar como resultado un incremento en los costos de ventas de los desarrollos inmobiliarios, lo cual podría significar una disminución en las utilidades de la Compañía. La Compañía no puede garantizar que se logre la identificación y obtención de los terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades, o que logre obtener terrenos a niveles de precios competitivos y de mercado.

#### ***Incumplimiento en el compromiso de pago por parte de clientes***

El retraso o incumplimiento del pago por parte de los clientes, podría provocar la disminución en la disponibilidad de recursos para el desarrollo de los proyectos.

#### ***Información para la toma de decisiones***

DINE continuamente lleva a cabo evaluaciones y estudios sobre las tendencias del mercado inmobiliario, en ubicaciones similares, para brindar una oferta de productos diferenciada, así como información sobre posibles cambios regulatorios, fiscales, ambientales, etc.

#### ***Incremento en el costo de los insumos para la construcción***

DINE no puede controlar el incremento en el costo de los insumos utilizados para el desarrollo de los proyectos, como son el cemento, acero y cobre, entre otros. Dicho incremento algunas veces no se puede transferir al cliente de manera eficiente, lo que podría provocar una disminución en la generación de recursos de los proyectos.

#### ***Liquidez***

DINE lleva un monitoreo constante sobre el desempeño de los desarrollos, las necesidades de capital de trabajo y los flujos de efectivo para conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

#### ***Créditos Relevantes de la Compañía***

El 25 de junio de 2018 DINE, a través de su subsidiaria Promociones Bosques, contrató un crédito con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve por más, S.A. de C.V. por \$360 millones el cual generó intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa de interés fija anual del 12.14%, todos los intereses serían pagaderos mensualmente. El capital originalmente era pagadero a partir del mes de junio de 2019 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales. En junio del 2020 se celebró un convenio modificatorio para reestructurar el crédito, cuyas amortizaciones crecientes iniciaron a partir de junio 2021 con vencimiento en junio 2023. El 27 de diciembre de 2022 se realizó un prepago anticipado total por \$144 millones, liberando también en el mismo mes el efectivo pignorado

El 1 de marzo de 2021, DINE celebró un contrato con Banco Actinver por \$210 millones, a una tasa TIIE 28 más 3.60%, a un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinaron a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México. Durante el 2021 se realizaron prepagos al crédito, cuyo saldo al cierre del 2021 era por \$70 millones; el 10 de noviembre del 2022 se realizó un prepago anticipado total.

En julio de 2024, DINE celebró 3 créditos quirografarios con HSBC a corto plazo (180 días) por un total de USD \$20mm a una tasa de SOFR 1m + 2.75% de spread, quedaron prepagados en su totalidad en diciembre del 2024.

Adicional, se contrató una línea comprometida con Bx+ el 7 de agosto de 2024 por MXN \$200mm (o su equivalente en USD) a una tasa de SOFR 3m / TIIef 90 + 3.00% de spread por 36 meses; el 28 de noviembre esta línea se incrementó

a MXN \$300mm (o su equivalente en USD) con mismas condiciones. De este crédito se realizaron 2 disposiciones por un total de USD \$4.7mm los cuales se prepagaron anticipadamente en su totalidad en diciembre del 2024. Durante el 2025 se realizaron 3 disposiciones por un total de USD \$12mm, de los cuales, se prepagaron parcialmente USD \$4.5mm en diciembre del 2025; el saldo al cierre del 2025 fue de USD \$7.5mm.

El 11 de julio de 2025 se contrató una línea comprometida con BanRegio por MXN \$100mm (o su equivalente en USD) a una tasa de SOFR 3m / TIIEf 90 + 3.00% de spread por 36 meses. Se realizó una disposición por USD \$1mm mismos que se encuentran en el saldo del 2025.

Para mayor detalle, ver la “Sección 3 – Información Financiera – inciso c) Informe de Créditos Relevantes” de este reporte.

### ***El desarrollo de proyectos en proceso y de nuevos proyectos depende de la disponibilidad de recursos***

Los recursos con los que cuenta DINE para el desarrollo de sus proyectos son generación interna, una reducción provocaría menor disponibilidad de aplicación de recursos para los proyectos, pudiendo provocar demoras en el desarrollo de los mismos.

### ***Posibles eventualidades en el proceso de desarrollo de los proyectos***

El proceso de desarrollo de un proyecto puede verse afectado por diversas eventualidades, como son, entre otras, el retraso en la obtención de permisos y licencias, incumplimiento de contratistas y desastres naturales, como huracanes y terremotos (los proyectos se encuentran localizados en la costa del Pacífico y dentro de zonas sísmicas), lo que podría generar mayores costos y retrasos en el desarrollo del proyecto.

### ***Condiciones meteorológicas desfavorables y desastres naturales***

Condiciones meteorológicas como huracanes o tormentas tropicales pueden impactar directamente en alguno de los proyectos turísticos afectando los resultados de operación de DINE. Si algún huracán o tormenta tropical llegara a impactar en Punta Mita o Punta Ixtapa y éste causara fuertes daños en los proyectos mencionados, podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y resultados de operación de DINE.

### ***Incendios, accidentes o eventos de fuerza mayor***

Dado que las ventas de DINE dependen de la continuidad de sus operaciones, un cierre temporal o definitivo de alguna de sus desarrollos o instalaciones por motivo de incendios, accidentes o eventos de fuerza mayor, tales como terremotos, huracanes, inundaciones, etc., podría tener un efecto significativo en los resultados de la Compañía.

Para minimizar el riesgo potencial, todos los desarrollos de DINE cuentan con coberturas de seguro amplias.

### ***Pandemias o enfermedades de salud pública***

Las pandemias o enfermedades que amenazan la salud pública representan un riesgo para DINE, ya que pueden afectar tanto a los empleados, clientes y contratistas con los que opera la empresa. La propagación y persistencia de estas enfermedades pueden resultar en la enfermedad y pérdida de vidas entre el personal, así como en el cierre temporal de desarrollos, lo que tendría un impacto negativo en los resultados financieros de la Compañía.

Aunque DINE ha implementado estrictos protocolos de salud y seguridad, es importante reconocer que estos podrían resultar insuficientes para contener una pandemia o enfermedad grave. La naturaleza impredecible y en constante evolución de tales amenazas requiere una vigilancia constante y una capacidad de respuesta ágil para proteger la salud y seguridad de los empleados y mitigar los impactos en las operaciones comerciales.

## **Factores de riesgo de mercado**

### ***Competencia Inmobiliaria***

La industria de desarrollo inmobiliario en México, en el segmento de mercado de alto poder adquisitivo, ha crecido de manera importante en los últimos años. El número de jugadores que participa en desarrollos turísticos, residenciales y

comerciales de alta gama ha incrementado a través de distintas figuras como FIBRA's, CKD's, Fondos de Inversión, desarrolladores, entre otros.

DINE tiene una serie de ventajas competitivas en comparación con nuevos jugadores, como son la reputación y posicionamiento de su marca, las reservas territoriales, ubicaciones únicas, funcionalidad, estrategia de sustentabilidad, relacionamiento comunitario, arquitectura y experiencia de más de cuatro décadas, sin embargo, la creciente competencia puede repercutir en la demanda de productos de DINE.

### ***Cambios en las tendencias del mercado***

La planeación y viabilidad de cualquier proyecto de DINE debe de ser de largo plazo, para incorporar posibles cambios en la industria. Al desarrollar un nuevo producto, se hacen estudios de mercado y se debe tomar en cuenta las tendencias globales, como ha sido el caso del golf y surf en Punta Mita. Cabe mencionar que en el complejo Punta Mita existe espacio suficiente para seguir creciendo en base a nuevas tendencias en turismo y tiempo libre.

### ***Afectación a la reputación y prestigio de DINE***

El mal manejo de la imagen de DINE (personas, instalaciones y proyectos), así como la exposición a medios externos de estas situaciones, podría ocasionar un daño a la reputación de la Compañía y tener otras repercusiones, arriesgando la continuidad de las operaciones y cuestionando a DINE y a la administración, respecto de los valores y prácticas de la Compañía.

### ***El valor de las inversiones en DINE está sujeto a factores y condiciones fuera de su control***

Los ingresos por operación de DINE están afectados por algunos factores fuera de su control, incluyendo retrasos para poder obtener los permisos gubernamentales relacionados con el suministro de agua, ambiental, usos de suelo y construcción y condiciones económicas en México, así como por factores externos como economía norteamericana, mismos que podrían reducir la demanda de las propiedades. Cabe mencionar que dicha demanda es cíclica y está afectada por el factor de oferta y demanda.

## **Factores de riesgo legales y regulatorios**

### ***Cumplimiento con el marco regulatorio y normatividad aplicable***

La industria inmobiliaria en México está sujeta a una extensa regulación y sus consecuentes trámites y permisos en materia de construcción, ambiental, uso de suelo, de agua, urbanización, entre otros. Esta regulación es dictada y vigilada por distintas entidades, autoridades federales, estatales y municipales y podría afectar el desarrollo de nuevos proyectos, así como los tiempos de ejecución de estos. La continuidad y crecimiento de la Compañía en su participación dentro del sector inmobiliario de México, depende en gran medida de su capacidad de obtener en forma oportuna los permisos y las autorizaciones necesarias para la construcción de proyectos inmobiliarios.

Asimismo, en algunos desarrollos, pudieran existir actividades sujetas a licencias sociales que no están explícitamente definidos en la regulación. Estos permisos o tramitología pueden derivar de consultas populares, comunitarias, indígenas, vecinales, entre otras. El cambio en la normatividad aplicable por un mecanismo similar a una consulta puede representar un riesgo en los proyectos de desarrollo futuros de DINE.

### ***Cambios en regulación y/o normatividad aplicable***

Todos los activos de la Compañía se encuentran ubicados en México. En virtud de lo anterior, DINE se encuentra expuesta a diversos riesgos en materia política, fiscal, económica y legal, propios del país. El gobierno federal de México ha ejercido en décadas anteriores y continuará ejerciendo una influencia significativa sobre la economía nacional. En consecuencia, las acciones y decisiones tomadas por el gobierno federal en materia económica tienen un efecto directo sobre el desarrollo del sector inmobiliario en el país. Lo anterior podría tener un efecto significativo sobre las empresas del sector privado en general y, sobre la Compañía en particular; así como, sobre las condiciones, los precios de mercado y los rendimientos de los valores emitidos por las empresas mexicanas. En virtud de lo anterior, la Compañía no puede garantizar que los cambios en las políticas del gobierno federal no afectarán en forma adversa sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación.

Algunas de las actividades realizadas por DINE y sus subsidiarias, están sujetas a la Ley Federal Para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su reglamento, reglas y disposiciones aplicables, lo cual incluye las obligaciones de identificar algunas operaciones con clientes de DINE y sus subsidiarias, de requerir información a dichos clientes y de dar avisos a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en los tiempos y formas establecidos en la reglamentación aplicable. La reciente Reforma Laboral que entró en vigor el 23 de abril de 2021 en la que se modificaron diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo que prohibieron la subcontratación, así como la identificación y registro de prestadores de servicios especializados.

El 20 de octubre del 2023, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, el decreto por el que se reformaron diversas disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con el objetivo de permitir y regular la celebración de asambleas de accionistas (socios), y sesiones de los administradores a través de medios electrónicos o de cualquier otra tecnología, preservando siempre los principios de trato igualitario

Durante el año 2024, el ejecutivo federal presentó diversas iniciativas de reformas constitucionales, dentro de las cuales, destacaron: 1) La Reforma integral al Poder Judicial, consistente principalmente en la elección de jueces, ministros y magistrados mediante elección popular, composición de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2) La desaparición de los Organismos Autónomos Constitucionales como son el Instituto Nacional de Transparencia y Acceso a la Información, Comisión Federal de Competencia Económica e Instituto Federal de Telecomunicaciones, asignando dichas actividades a nuevos organismos o a cargo de las secretarías dentro del poder ejecutivo, lo que implica una modificación a los procedimientos la transparencia, la competencia económica y la protección de derechos. 3) La protección y cuidado animal, prohibiendo el maltrato, 4) Reforma en materia de áreas y empresas estratégicas, sustituyendo el término "empresa productiva del Estado" por "empresa pública del Estado".

De igual forma, en el ejercicio 2025, se llevaron a cabo reformas constitucionales en materia del juicio de amparo y competencia económica, así como la expedición de sus correspondientes leyes de dichas materias. Las reformas en materia de competencia económica extinguieron la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) y del Instituto Federal de Telecomunicaciones (IFT) como órganos autónomos y sus funciones fueron asumidas por la nueva Comisión Nacional Antimonopolio (CNA), un organismo descentralizado de la Secretaría de Economía.

### ***Cambios en regulaciones y permisos en materia ambiental***

Las operaciones de DINE están sujetas a una serie de normativas ambientales que pueden variar según la región o las especificaciones de cada proyecto inmobiliario. Los cambios en regulaciones, criterios de interpretación de la autoridad o en los requisitos para la obtención, renovación o modificación de permisos y autorizaciones ambientales pueden representar un riesgo para la Emisora, al afectar la viabilidad, el alcance o los plazos de ejecución de sus proyectos.

Los cambios en las regulaciones podrían requerir que DINE realice adecuaciones operativas, implemente estándares más exigentes o destine recursos adicionales a tecnología, estudios técnicos, capacitación y auditorías, lo que podría traducirse en mayores costos y ajustes en los calendarios de desarrollo. Asimismo, cambios en los procesos de autorización o en los tiempos de respuesta de las autoridades pueden causar retrasos en la aprobación de proyectos, con impactos en los cronogramas de construcción, costos financieros y planes de inversión.

Adicionalmente, en ciertos proyectos pueden surgir requerimientos asociados a licencias sociales, derivadas de consultas comunitarias, vecinales, indígenas u otros mecanismos de participación social que, si bien no siempre están expresamente definidos en la normatividad aplicable, pueden influir en la viabilidad, condiciones o tiempos de desarrollo de los proyectos. Cambios regulatorios que incorporen o fortalezcan este tipo de mecanismos podrían representar un riesgo adicional para futuros desarrollos.

Para mitigar estos riesgos, DINE realiza una planificación exhaustiva de los requisitos legales aplicables, mantiene una planeación detallada de sus proyectos y da seguimiento permanente a la evolución regulatoria, así como una comunicación constante con las autoridades regulatorias competentes. No obstante, no puede garantizarse que dichos mecanismos sean suficientes para anticipar o evitar todos los impactos derivados de cambios regulatorios futuros, los cuales podrían afectar adversamente los resultados de operación, la situación financiera o las perspectivas de crecimiento de la Emisora.

### ***Endurecimiento de tramitología y tiempos de espera***

Los desarrollos inmobiliarios en México están sujetos a una extensa tramitología y permisos en materia de construcción, ambiental, uso de suelo, de agua, urbanización, entre otros. En el último año hemos observado un retraso en los tiempos de algunos trámites, pasando de un promedio de 20 días hasta 180 días. El retraso en la obtención de permisos puede impactar negativamente los tiempos de venta, desarrollo y entrega, con un efecto en los resultados de DINE.

### **Factores de riesgo ambientales**

#### ***Disponibilidad y gestión de recursos naturales críticos***

El desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios depende de la disponibilidad sostenible de recursos naturales clave, particularmente agua y energía. En ciertas regiones, la escasez, presión ambiental o deterioro de estos recursos podría limitar el ritmo de desarrollo, la densidad de los proyectos o requerir ajustes al diseño y a los planes de inversión, lo que podría afectar la viabilidad técnica y económica de algunos desarrollos.

Para mitigar este riesgo, DINE incorpora análisis de disponibilidad de recursos desde las etapas tempranas de planeación e integra criterios de eficiencia y uso responsable de recursos en el diseño de sus proyectos para preservar la viabilidad de largo plazo.

#### ***Impacto de eventos climáticos y condiciones ambientales extremas***

El incremento en la frecuencia o intensidad de eventos climáticos extremos —como lluvias intensas, inundaciones, huracanes o el aumento del nivel del mar— puede afectar terrenos, infraestructura, cronogramas de construcción y costos de operación y aseguramiento, particularmente en proyectos de largo plazo o en zonas con mayor exposición climática.

DINE considera variables climáticas y ambientales en la planeación, diseño y desarrollo de sus proyectos, adopta estándares constructivos acordes al contexto de cada proyecto, evalúa los riesgos físicos asociados e incorpora medidas de protección y estabilización del terreno cuando resulta necesario, con el objetivo de fortalecer la resiliencia de su portafolio a la vez que protege el medio ambiente.

### **Factores de riesgo laborales**

#### ***Pérdida de ejecutivos o personal clave***

Un riesgo importante que puede enfrentar DINE es la pérdida de talento, ya sea de nivel ejecutivo o personal clave y/o con potencial para roles futuros de liderazgo en el mediano y largo plazo. Es por eso por lo que, mantenemos constantemente iniciativas de retención del talento clave con estrategias y políticas de Compensaciones y Beneficios competitivas, considerando el segmento en el que operan nuestros desarrollos.

#### ***Riesgo por no contar con el Talento requerido para proyectos futuros y plan de sucesión***

El personal es pieza clave en el logro de los resultados de DINE, y existe el riesgo de no atraer al talento con las competencias requeridas, así como la pérdida de talento por falta de oportunidades de desarrollo o falta de ejecución de planes de sucesión que aseguren la transición futura en posiciones de liderazgo y posiciones operativas.

Por ello, las estrategias de gestión de talento están siendo cada vez más enfocadas para contar con mejores herramientas y procesos para atracción de talento, que permitan integrar en una oferta empleadora todos los beneficios y ventajas que ofrecen nuestras empresas a los potenciales empleados

DINE cuenta con la plataforma SIGO que, a través de metodologías de administración, busca alinear los objetivos estratégicos de cada uno de los negocios. Incrementando la productividad de los empleados con un enfoque en actividades prioritarias, ayudando al desarrollo de competencias y habilidades. Automatiza el aprendizaje y busca compensaciones competitivas.

Finalmente, nuestro proceso de sucesión ejecutiva permite realizar la identificación de talento con potencial de crecimiento hacia roles futuros de liderazgo, así como el diseño, implementación y seguimiento de programas de desarrollo que permiten formar a los futuros líderes de DINE.

### ***Retención de talento en algunos procesos productivos***

Algunos proyectos de DINE actualmente se encuentran en proceso de crecimiento, por lo que la atracción y permanencia del talento adecuado que soporte la demanda de personal es clave para las nuevas operaciones. Además, la retención de talento es muy importante y en DINE se busca fortalecer las plantillas productivas a través de programas integrales de estímulos y planes de carrera competitivos.

### **Factores de riesgo informáticos**

#### ***Protección de Activos de Información***

La integridad, disponibilidad y confidencialidad de la información son pilares fundamentales para nuestra operación. Ante posibles escenarios de daño, robo o pérdida de acceso a datos críticos, la Compañía ha implementado mecanismos preventivos, de respuesta y recuperación alineados con las necesidades del negocio. Estos protocolos se someten a revisiones y actualizaciones continuas para mitigar vulnerabilidades y asegurar la continuidad operativa.

#### ***Ciberseguridad y Resiliencia ante Ataques***

El entorno digital presenta una tendencia creciente en intentos de intrusión, que van desde *malware* convencional hasta técnicas avanzadas de infiltración. Para proteger nuestra infraestructura tecnológica, ejecutamos una estrategia integral que incluye:

- Controles preventivos robustos y monitoreo constante.
- Auditorías externas realizadas por terceros para validar la eficacia de nuestros mecanismos de seguridad.
- Programas de concientización, orientados a fortalecer la cultura de ciberseguridad entre todos los colaboradores.

#### ***Operación “en la Nube”***

Dada la migración de nuestros sistemas críticos a entornos de nube, la operatividad de la empresa depende de la estabilidad de estos servicios y sus comunicaciones. Para gestionar este riesgo, seleccionamos proveedores de infraestructura y centros de datos con estándares de seguridad de clase mundial, así como acuerdos de nivel de servicio que están diseñados para minimizar interrupciones.

### **Riesgos relacionados con las proyecciones a futuro**

En algunas ocasiones la Compañía y sus funcionarios tienen necesidad de apoyar su comunicación y decisiones en proyecciones a futuro, las cuales utilizan términos tales como "prevé", "espera", "considera", "continúa", "calcula", "estima", "podría", "tiene la intención", "tiene planeado", "posible", "potencial" y otros términos similares. Dichas proyecciones a futuro, aunque se elaboran con la mayor objetividad posible, conllevan riesgos tanto evidentes como desconocidos, incertidumbres y otros factores, muchos de los cuales se encuentran fuera del control de la Compañía y podrían ocasionar que sus resultados, desempeño o logros reales en el futuro difieran substancialmente de los expresados en dichas proyecciones o de sus resultados históricos. Las proyecciones a futuro se basan en diversas presunciones en cuanto a la estrategia de negocios actual y futura de la Compañía y al ambiente en el que la misma continuará operando en un futuro.

La información que constituye expectativas a futuro únicamente es válida a la fecha del presente reporte anual, por lo que la Compañía no asume obligación alguna de actualizar dichas expectativas ni los demás factores de riesgo descritos en este reporte anual con el fin de incorporar nueva información o con el fin de describir nuevos acontecimientos. Periódicamente surgen otros factores que afectan las operaciones de la Compañía, y la misma no puede predecir la totalidad de dichos factores, evaluar el efecto que los mismos tendrán sobre sus actividades, o

determinar la medida en que algún factor o serie de factores puede ocasionar que los resultados reales sean substancialmente distintos de los mencionados en las proyecciones a futuro. Aun cuando la Compañía considera que los planes, las intenciones y las expectativas reflejadas en sus proyecciones a futuro son razonables, no puede garantizar su éxito y la obtención de resultados respecto de dichos planes, intenciones y expectativas. Los inversionistas no deben interpretar las declaraciones sobre tendencias o actividades anteriores como una garantía de que estas continuarán en el futuro, ya que no representan una garantía de desempeño por parte de la Compañía. Toda la información proporcionada por escrito, verbal o en formato electrónico imputable a la Compañía o a personas relacionadas con la misma, queda expresamente sujeta a lo previsto en esta sección.

---

## Otros Valores:

---

A la fecha, la Compañía no tiene otros valores inscritos en el RNV o en el extranjero. Las acciones de DINE únicamente cotizan a través de la BMV.

Desde su constitución, la Compañía ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes sobre eventos relevantes e información periódica requerida (trimestral y anual) por la legislación mexicana correspondiente.

Al 27 de abril de 2026, la estructura de capital de la Compañía es la que se muestra en el numeral del presente Reporte Anual, "2. La Emisora, Inciso b) Descripción del Negocio, xii) Acciones Representativas del Capital Social".

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

1. En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 24 de abril de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo a los accionistas, a razón de \$0.17 centavos M.N. (diecisiete centavos Moneda Nacional) por cada una de las acciones en que se divide el capital social total de DINE, S.A.B. de C.V., y que se encuentran actualmente en circulación, con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores que a la fecha registraba la Sociedad y, para efectos fiscales, con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio 2013, toda vez que la Sociedad ha dado pleno cumplimiento a lo previsto en el Artículo 19 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Adicionalmente se aprobó destinar \$50 millones de pesos al Fondo de Recompra de Acciones Propias.

2. En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 22 de abril de 2024, se aprobó destinar \$50 millones de pesos al Fondo de Recompra de Acciones Propias, 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.
  
4. En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 28 de abril de 2025, se aprobó destinar \$50 millones de pesos al Fondo de Recompra de Acciones Propias, 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 se han adquirido 17,317 acciones propias, que equivalen a \$385 mil pesos.
  
5. En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 27 de abril de 2026, se aprobó destinar \$50 millones de pesos al Fondo de Recompra de Acciones Propias, durante el ejercicio 2026 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 2027 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2027, durante el ejercicio 2026 se han adquirido 23,343 acciones propias, que equivalen a \$514.5 mil pesos.

---

### **Destino de los fondos, en su caso:**

---

No aplica

---

### **Documentos de carácter público:**

---

Los documentos públicos presentados a la CNBV y a la BMV por parte de la Compañía, incluyendo los abajo mencionados, podrán solicitarse a Luz María Chávez Alcántar, Gerente de Tesorería y Relación con Inversores, en

el teléfono (5255) 5261 - 8000, en el correo electrónico [ir@dine.com.mx](mailto:ir@dine.com.mx) o directamente en el domicilio de la Compañía ubicado en Paseo de los Tamarindos No. 400-B, piso 31, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120 Ciudad de México. Dichos documentos incluyen, entre otros:

- Informe Anual.
- Reporte Anual (de acuerdo con la Circular única).
- Reporte trimestral de resultados.
- Eventos relevantes.
- Código de Mejores Prácticas Corporativas.
- Compulsa de Estatutos.
- Convocatoria y Acuerdos de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.

La información pública que fue entregada a la CNBV y a la BMV, y que se encuentra a disposición de los inversionistas, puede ser consultada en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Compañía y/o de la BMV, en las siguientes direcciones:

[www.dine.com.mx](http://www.dine.com.mx)

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

---

## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

---

#### Datos Generales

La Compañía fue constituida como resultado de la escisión de DESC, como sociedad anónima bursátil de capital variable según consta en la escritura pública número 297,553 de fecha 29 de marzo de 2007, otorgada ante la fe del Notario Público No. 10 para el Distrito Federal, Lic. Tomás Lozano Molina, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil número 379,360.

La duración de DINE es indefinida.

Las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicadas en Ave. Paseo de los Tamarindos 400-B, piso 28, Colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120 México, Ciudad de México, y el número telefónico de la Compañía es (5255) 5261 8200. La dirección de DINE en Internet es [www.dine.com.mx](http://www.dine.com.mx), en el entendido que la información contenida en dicho sitio no forma parte de este reporte.

#### Evolución de la Compañía

DINE surge como grupo inmobiliario en 1978 a raíz de la incorporación de Bosques de las Lomas, desarrollo residencial y comercial de alta escala ubicado en la zona poniente de la Ciudad de México. Desde su fundación, la principal actividad de la Compañía ha sido conceptualizar e impulsar desarrollos inmobiliarios de la más alta calidad, y crear ambientes y espacios de refinada identidad mexicana y contemporánea. Desde su creación, DINE ha ofrecido al mercado inmuebles en desarrollos residenciales, comerciales, turísticos y corporativos, principalmente.

DINE superó la crisis económica de 1982, la cual fue muy desfavorable para el sector inmobiliario. Durante 1983 saneó su situación financiera y en 1984 *DESC* adquirió la totalidad de las acciones de DINE, que desde aquel entonces contaba con importantes reservas territoriales. Durante los siguientes años, la tarea de DINE se enfocó a la consolidación del negocio, basado en una estructura financiera sana y conservadora, que ha sustentado el éxito de la empresa a lo largo de los años.

Hacia 1989 los cambios en el contexto económico del país abrieron nuevas posibilidades de recuperación a futuro, por lo que se reactivó el sector inmobiliario y se aprovechó la oportunidad de retomar proyectos que se encontraban detenidos y de crear e impulsar nuevos desarrollos. DINE se encontraba preparada para aprovechar la reactivación económica y prueba de ello fue el inicio de grandes proyectos a principios de los años 90's, tales como Arcos Bosques Corporativo, Centro Comercial Santa Fe, La Punta Bosques y Punta Ixtapa. Algunos años después y apoyado en el éxito de dichos proyectos, se iniciaron dos de los desarrollos de mayor magnitud para DINE, Punta Mita en el Estado de Nayarit y Bosques de Santa Fe en la Ciudad de México.

Entre los años del 2001 al 2004 DINE realizó las siguientes ventas de activos: su participación en el Hotel Four Seasons de Punta Mita, la copropiedad que se tenía del Centro Comercial Santa Fe, así como las reservas territoriales del estado de Quintana Roo, los terrenos para la ampliación del Centro Comercial Santa Fe, las áreas para desarrollos residenciales ubicadas al poniente de la Ciudad de México y una parte importante de la reserva territorial de uso habitacional en el Estado de México. Con estas operaciones aunadas a los flujos generados por los proyectos de DINE se liquidó la totalidad de la deuda por US \$150 millones que se obtuvo a través de una colocación de bonos en los años de 1993 y 1997 para el financiamiento de los proyectos antes descritos.

El 5 de diciembre de 2006, *DESC* llevó a cabo una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas con el fin de aprobar la escisión de sus negocios inmobiliarios, de la cual surge DINE, S.A.B. de C.V., constituida el 29 de marzo de 2007.

En consecuencia, fue necesario proceder a la entrega a los accionistas de *DESC*, de los títulos de acciones representativos del capital social de DINE, en la misma proporción al número de acciones de las que eran titulares en *DESC*.

Las condiciones económicas observadas de 2008 a 2012 fueron especialmente complejas ante las contracciones generales de los mercados inmobiliarios a nivel nacional e internacional, por lo que DINE sufrió la influencia de estas circunstancias, que se reflejaron en la disminución de las ventas y del resultado después de gastos generales.

En 2010 se llevó a cabo el inicio de operaciones del segundo campo de golf de Punta Mita diseñado por Jack Nicklaus.

Por otro lado, se concluyó la construcción del primer edificio de 50 departamentos del conjunto Torres del Parque, ubicado en Bosques de Santa Fe. A finales del año 2010, se inició la construcción de la segunda torre de este proyecto, ambas torres actualmente se tienen colocadas al 100%. Así mismo, en el último trimestre de 2015 inició la comercialización de la tercera etapa de este proyecto, que consiste en una torre con 45 departamentos, de los cuales, desde 2021 está colocado el 100%, así mismo en Bosques de Santa Fe, a finales de 2018 se inició el último proyecto de departamentos el cual consiste en un edificio de 12 departamentos, al cierre de 2025 se tenía vendido el 83%.

En 2012, el proyecto del Club Residencial Four Seasons tuvo un ajuste, de modo que, aunque se mantienen los 7 edificios originales, dos de ellos fueron vendidos en departamentos de propiedad total. Los otros 5 edificios se vendieron en fracciones como originalmente fue concebido. El proceso de comercialización de los departamentos concluyó en el tercer trimestre de 2014.

En 2011 se inició el primer edificio de 26 departamentos del desarrollo "Villas del Este" en Punta Ixtapa, el cual se colocó en su totalidad al cierre de 2014. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, el cual, a diciembre 2022, se tenía vendido el 100%.

A diciembre de 2020, en Lagos de La Estadía, se habían comercializado \$1,005.6 millones.

Por otra parte, en Punta Gorda se sigue definiendo junto con sus socios el plan maestro que incorpore lotes unifamiliares, villas con vistas al mar, un campo de golf privado y otros atractivos de alto nivel. Se está evaluando el momento más conveniente para iniciar la inversión, dadas las tendencias en el mercado inmobiliario de esa zona.

Durante 2022 se logró un acuerdo con un operador Hotelero para el desarrollo de los hoteles Pendry y Montage en Punta Mita. En 2023 se inició con la etapa de diseño conceptual del máster plan y diseño esquemático.

En 2024, se inició la construcción del cuarto muestra. Durante 2025 se inició la construcción del Hotel Montage, así como la comercialización de las unidades residenciales de marca Montage, la cual conto con buena aceptación que se reflejó en buen nivel de ventas.

### **Principales Inversiones de la Compañía**

Durante los últimos 3 ejercicios las inversiones realizadas por DINE para sus desarrollos se han distribuido de la siguiente manera:

Inversión por Proyecto	2023		2024		2025	
Punta Mita	1,875,450	97.9%	1,858,618	97.5%	1,439,224	98.4%
Bosques de Santa Fe	30,491	1.6%	21,400	1.1%	10,571	0.7%
Punta Ixtapa	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Otras Inversiones para nuevos Proyectos	10,113	0.5%	26,540	1.4%	13,313	0.9%
<b>TOTAL DINE</b>	<b>1,916,054</b>	<b>100%</b>	<b>1,906,558</b>	<b>100%</b>	<b>1,463,108</b>	<b>100%</b>

## Descripción del negocio:

DINE tiene una experiencia de más de 45 años en desarrollos inmobiliarios residenciales, turísticos, comerciales y corporativos orientados a un segmento de mercado de altos ingresos. Los principales proyectos en los que DINE ha participado son:

- Bosques de las Lomas
- Centro Comercial Santa Fe
- Punta Ixtapa
- La Punta Bosques
- Arcos Bosques Corporativo
- Bosques de Santa Fe
- Punta Mita
- Lagos de la Estadía
- Punta Gorda

## Estrategia de los Negocios en desarrollo

Todos los proyectos se organizan en etapas, con el fin de reducir riesgos, tales como cambios en la economía y por consiguiente en el mercado. Cuando los indicadores del mercado estiman una caída en la industria, el proyecto puede ser detenido en una forma lógica y eficiente al final de cada etapa y retrasar el inicio de la siguiente hasta que las condiciones del mercado se mejoren. Por el contrario, cuando las proyecciones del mercado estiman un crecimiento alto, dos o más etapas pueden ser desarrolladas simultáneamente. DINE subcontrata el diseño y la construcción de los proyectos, incluyendo la contratación de arquitectos, empresas constructoras y supervisores de obra.

## Principales Objetivos de DINE

- Generar valor para sus grupos de interés.
- Mantener su posición de liderazgo en desarrollos del más alto nivel.
- Desarrollar proyectos únicos de gran escala.
- Continuar con una estructura organizacional flexible integrada con personal competente y con experiencia. Una estructura operacional simple permite a DINE obtener mejores márgenes y operar con altos estándares de eficiencia.
- Lograr un balance en los proyectos mediante la diversificación y buscar proyectos que se enfoquen en los diferentes segmentos de mercado.
- Analizar continuamente los segmentos de mercado, identificando nuevas oportunidades en nichos con potencial de generar valor.
- Definir la estrategia de mercado y asignar la apropiada organización de ventas y mercadotecnia para cada

proyecto.

- Elaborar continuamente el análisis de los proyectos en desarrollo con el objetivo de maximizar su potencial a través de la innovación. Mantenimiento de una base de datos con la investigación de mercado de proyectos pasados y presentes con el fin de observar las tendencias del mercado.
- Mantener el perfil de enfoque operacional basado en el flujo de efectivo.
  - Las actividades especializadas son contratadas con terceros.
  - Los procesos de licitación maximizan la eficiencia en costos.
  - El equilibrio entre las salidas de efectivo y los requerimientos comerciales permiten a DINE tener inversiones justo a tiempo.
  - Minimización de costos fijos.
- Desarrollar proyectos en fases con el fin de mitigar riesgos.
- Conceptualizar proyectos innovadores y de vanguardia tecnológica.
- Desarrollar proyectos de alta calidad y márgenes atractivos por medio de una adecuada capacidad de ejecución.

## Actividad Principal:

Las principales actividades de DINE dentro del negocio inmobiliario son las siguientes:

- **Fraccionador:** DINE lleva a cabo actividades para adquirir extensiones de tierra y todas las actividades y procedimientos para fraccionarla y dotarla de infraestructura para su venta a desarrolladores y clientes finales.
- **Desarrollador:** En un terreno ya fraccionado, DINE construye el producto para el cliente final como son casas, oficinas, departamentos, espacios comerciales, entre otros.
- **Supervisor:** Es la función de controlar el trabajo de desarrolladores externos en donde DINE tiene un interés económico asociado, así como la función de vigilar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de calidad previstos en los reglamentos de construcción de cada proyecto.
- **Operador:** Por operador se entiende la responsabilidad que DINE adquiere del correcto funcionamiento de las instalaciones de un proyecto inmobiliario, tal es el caso del abastecimiento de agua potable en Punta Mita.

La siguiente tabla muestra la función actual de DINE en cada uno de sus proyectos.

Proyecto	Fraccionador	Desarrollador	Supervisor	Operador
Punta Mita	X	X	X	X
Bosques de Santa Fe	X	X	X	
Punta Ixtapa "Segunda Fase"		X		
Punta Gorda	X	X	X	
Lagos de la Estadía			X	

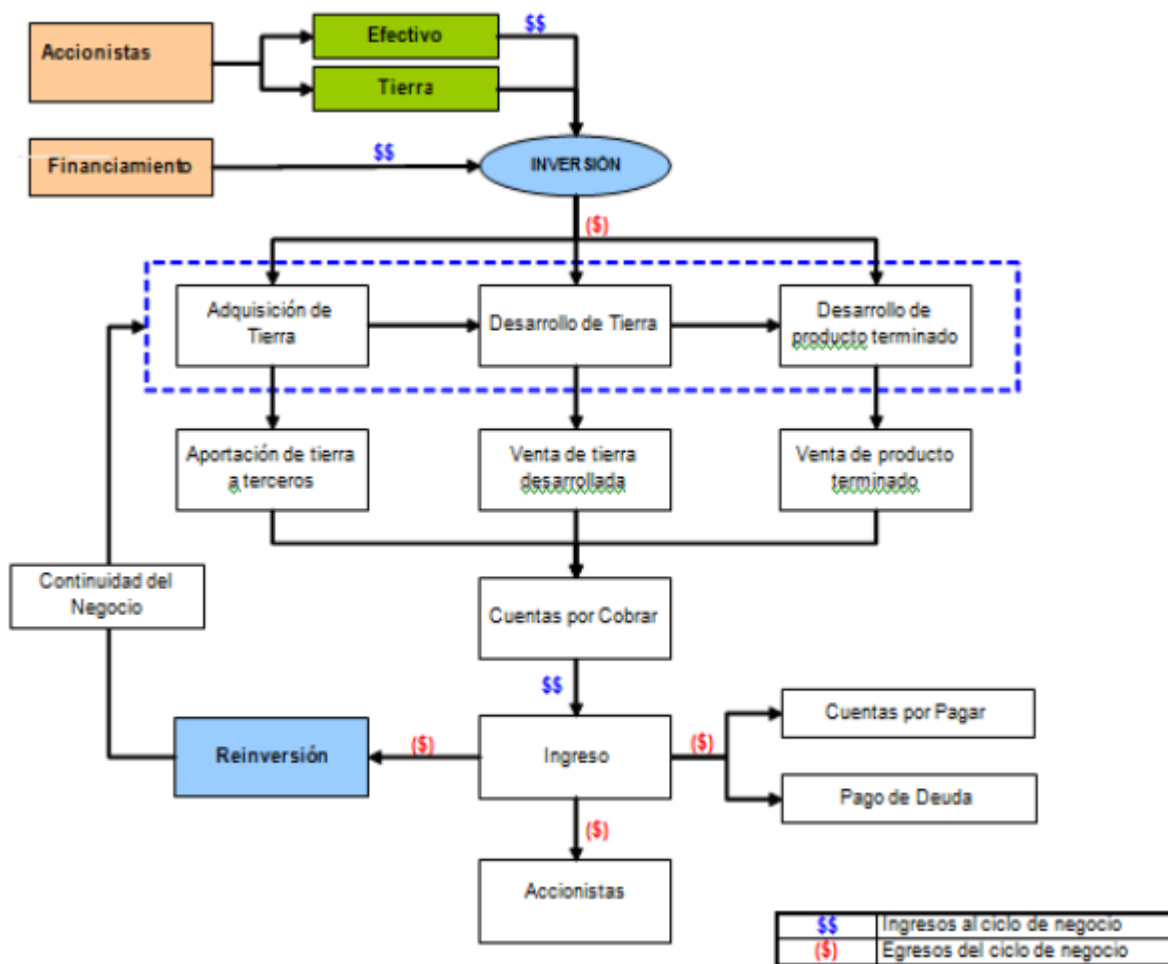
Para llevar a cabo los proyectos se realizan concursos donde son seleccionados los contratistas, conforme a una política establecida para estos fines, por lo que DINE no tiene dependencia con sus principales proveedores.

Los materiales que utiliza DINE para llevar a cabo el desarrollo de sus proyectos no son volátiles, sin embargo, existen algunos materiales como el cemento, acero y cobre que pueden sufrir incrementos no presupuestados, lo que causaría un efecto en los resultados del proyecto.

Los desarrollos de DINE no cuentan con una marcada estacionalidad; sin embargo, se ven influenciados por el ciclo económico de los países donde radica su mercado objetivo (principalmente México, E.U.A. y Canadá). Hay ciertas tendencias relacionadas en las temporadas turísticas, pero dado que el proceso de compra de propiedades inmobiliarias toma un tiempo considerable, el cierre de ventas no obedece a una temporalidad definida.

### Ciclo del Negocio

El ciclo de negocios de DINE está basado en la reinversión de las utilidades y en el retorno de inversión a los accionistas. Este ciclo permite que la Compañía mantenga un equilibrio en el desarrollo de sus proyectos con una combinación de recursos propios y externos para destinarlos a inversiones justo a tiempo, que permitan generar utilidades de la manera más eficiente. El siguiente diagrama muestra el fundamento del ciclo de negocios de DINE.



### Descripción de Principales Desarrollos Actuales

#### Historia y Situación Actual de Punta Mita

A) En 1997, con el objetivo de anclar y posicionar el proyecto y generar clientes, DINE en asociación con la reconocida cadena hotelera Four Seasons, desarrolló el Hotel Four Seasons Punta Mita, el cual abrió con 100 habitaciones y posteriormente se expandió con 76 habitaciones más. Junto con el hotel, DINE desarrolló un campo de golf de 18

hoyos diseñado por Jack Nicklaus. Ambos fueron inaugurados e iniciaron operaciones en septiembre de 1999. En 2001, DINE y Four Seasons vendieron su inversión en el hotel a Strategic Hotel and Resorts. Quien a su vez volvió a vender este inmueble a BMGI L.L.C. en el año 2014. Actualmente el hotel continúa siendo operado por Four Seasons bajo un contrato de operación de largo plazo.

DINE desarrolló las Villas Four Seasons, el cual es un proyecto de 54 villas de tiempo completo cada una a un precio promedio de US \$3.0 millones y que han sido vendidas en su totalidad.

Así mismo, DINE, en asociación con Four Seasons y Strategic Hotel & Resorts, desarrolló el Club Residencial Four Seasons, un proyecto de 25 unidades para su venta en fracciones (300 fracciones en total), que generó un ingreso superior a los US \$80 millones. Así como 2 edificios que se vendieron como departamentos de propiedad completa.

B) En 2006, Strategic Hotel and Resorts compró un lote denominado "La Solana", que posteriormente fue vendido a BMGI L.L.C. misma que desarrollará un proyecto residencial con servicios del hotel Four Seasons.

C) En 2005 se vendió un lote para el desarrollo de un Hotel St. Regis de 120 habitaciones, el cual se inauguró en el último trimestre de 2008.

D) El segundo campo de golf diseñado por Jack Nicklaus y conocido como Bahía fue inaugurado en el último trimestre de 2009.

A partir de marzo 2011 DINE es propietario de los dos campos de golf, al adquirir el 12.3% de las acciones del primer campo de golf que eran propiedad de Four Seasons hasta esa fecha.

E) Las primeras cinco etapas de lotes para que el cliente construya su casa han sido completamente vendidas:

- Ranchos: 20 lotes
- Lagos del Mar: 32 lotes
- Signature Estates: 4 lotes
- La Punta Estates: 29 lotes
- Pacifico Estates: 7 lotes

F) Otro producto en Punta Mita es la 1ª sección del proyecto Kupuri, con 14 unidades que cuentan con un área promedio de 4,000 m<sup>2</sup>, un precio promedio de US \$1.6 millones y que han sido vendidas en su totalidad.

A principios del 2014 se puso a la venta la 2ª sección de Kupuri compuesta por 10 lotes con una superficie promedio de 2,000 m<sup>2</sup>, un precio promedio de US \$0.9 millones y que han sido vendidos en su totalidad.

Debido a la aceptación de este tipo de producto, en diciembre de 2014 se colocó en preventa la 3ª sección de Kupuri, que consta de 10 lotes con una superficie de 2,300 m<sup>2</sup> en promedio, un precio de US \$1.0 millones y que han sido vendidos en su totalidad.

G) A finales del 2014 se concretó una asociación 50/50 con La Salle Partners S. de R.L. de C.V. para participar en el desarrollo de un proyecto denominado Las Marietas. Este proyecto, en su primera etapa, contempla la construcción y comercialización de 6 edificios con 7 departamentos cada uno, para tener un total de 42 departamentos de tiempo completo con una superficie de 300 m<sup>2</sup> aproximadamente, y un precio promedio de US \$1.7 millones por unidad. Al cierre de 2020 se habían colocado la totalidad de 42 departamentos de la primera etapa.

En 2019 se inició la segunda etapa del proyecto, conocida como Tau, que contempla 6 torres de 7 departamentos cada una con una superficie aproximada de 320 m<sup>2</sup> y a un precio promedio de US \$1.85 millones por unidad. Al cierre de 2022 se habían vendido las 42 unidades.

H) En 2019 se inició la comercialización de las Villas Iyari, villas de dos pisos y cuatro recámaras, miden aproximadamente 350m<sup>2</sup> y tienen vistas a la Bahía de Litibú. La primera etapa de las villas fue de 18 unidades, las cuales se terminaron de vender en 2018 a un precio promedio de US \$2.5 millones por unidad.

En 2021 se inició la comercialización de Villas Iyari II, 10 unidades de dos pisos y cuatro recamaras, miden aproximadamente 350 m<sup>2</sup>. Al cierre de 2021 se terminaron de comercializar en un precio promedio de US \$3.2 millones.

En 2021, se inició la construcción y comercialización del proyecto Departamentos El Encanto el cual consta de 21 unidades con una superficie promedio de 400 m<sup>2</sup>. Para el cierre del 2024 se comercializaron 20 de las unidades en un precio promedio 2.2 Musd y se conserva una unidad para inventario de DINE.

En 2021, se inició la comercialización de los departamentos Surf Residences, proyecto que consta de 40 departamentos, de los cuales, 32 son tipo con una superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> y 8 PH con una superficie promedio de 700 m<sup>2</sup>. Al cierre de 2022 se habían comercializado 39 unidades en un precio promedio US \$3.4 millones. Se conserva una unidad para inventario de DINE.

En 2022 se inició la comercialización de Villas Porta Fortuna Golf, las cuales contemplan 9 unidades con una superficie promedio de 1,014 m<sup>2</sup> al cierre de 2024 se tiene solo una unidad por vender con un valor de 4.9 Musd

En 2023 se inició la comercialización de los departamentos 7Eight, el proyecto constará de 18 departamentos, los cuales son tipo con una superficie promedio de 400 m<sup>2</sup>. Al cierre de 2025 se han comercializado 18 departamentos a un precio promedio de 2.7 Musd, en este mismo año se realizó la entrega de 14 unidades.

Adicionalmente, en 2023 se inició la comercialización de los departamentos Kupuri, el proyecto consta de 12 departamentos, los cuales son tipo con una superficie promedio de 490 m<sup>2</sup>. Al cierre de 2025 se han comercializado 12 departamentos a un precio promedio 3.8 Musd.

En 2024 se inició la comercialización de las Villas Bellavista, el proyecto consta de 11 villas con una superficie promedio de 584m<sup>2</sup>. Al cierre de 2025 se han comercializado 4 villas a un precio promedio de US \$5.7 millones.

Este mismo año se inició la preventa de los Departamentos Montage el cual DINE participa en un 50% al cierre del 2025 se tienen comercializadas 18 unidades con un precio promedio de 4.6 Musd

En 2025 se dio inicio la comercialización de villas Tuka que son bajo marca Montage al cierre del año se habían comercializado 14 unidades con un precio promedio de 6.6 Musd

I) Entre los proyectos ejecutados por otros desarrolladores se encuentran:

- **Hacienda de Mita**  
100 condominios frente al mar  
Precio promedio: US \$1.0 millón  
91% vendido
- **Las Terrazas**  
27 condominios  
Precio promedio: US \$500 mil  
27 unidades vendidas

DINE ha logrado vender lotes unifamiliares dentro de Punta Mita hasta en US \$6.0 millones y lotes plurifamiliares hasta en US \$20.0 millones.

## **Función de DINE en Punta Mita**

Como estrategia de negocio, el papel de DINE en Punta Mita es el de “Fraccionador” siendo el único con la capacidad de vender a desarrolladores externos, quienes están autorizados para vender productos específicos. DINE también realiza la función de “Desarrollador” de producto final como en el caso de las Villas Four Seasons, en el Club Residencial Four Seasons, Las Palmas y Porta Fortuna. Asimismo, DINE realiza la función de “Supervisor” al controlar el trabajo de subdesarrolladores y de “Operador” al abastecer de agua potable a Punta Mita.

Más información del proyecto puede ser consultada a través de la página de Punta Mita, [www.puntamita.com](http://www.puntamita.com), en el entendido que la información contenida en dicho sitio no forma parte de este reporte.

## **BOSQUES DE SANTA FE**

### **Ubicación**

Bosques de Santa Fe se ubica al poniente de la ciudad de México, Distrito Federal, en la zona residencial, comercial y corporativa de Santa Fe, a tan solo 3 kilómetros del Centro Comercial Santa Fe.

### **Descripción**

Bosques de Santa Fe es un desarrollo residencial cerrado con un área total de aproximadamente 107 hectáreas y una densidad de 675 unidades, de las cuales 196 son lotes unifamiliares y el resto son unidades departamentales. El proyecto incluye un club para residentes conformado por un campo de golf de 9 hoyos diseñado por Jack Nicklaus y una casa club que ofrece una amplia gama de actividades sociales y recreativas.

### **Mercado**

El proyecto está enfocado a clientes de nivel socioeconómico alto de la Ciudad de México que buscan un lugar para vivir en armonía con el medio ambiente, con altos estándares de seguridad y en una atmósfera de tranquilidad.

### **Competencia**

En la ciudad de México el único desarrollo que puede competir directamente con Bosques de Santa Fe es el Club de Golf Bosques, ubicado cerca de Bosques de las Lomas al poniente de la ciudad de México.

### **Historia y Situación Actual de Bosques de Santa Fe**

En 1997 DINE inició el desarrollo de este proyecto, el cual ha sido un éxito comercial logrando vender los lotes unifamiliares a un precio aproximado entre 600 y 1,000 US/m<sup>2</sup> y el derecho de construcción de unidades departamentales a un precio superior a los 250,000 US/unidad.

### **Función de DINE en Bosques de Santa Fe**

El papel de DINE es de “Fraccionador” siendo el único con la capacidad de vender lotes tanto al cliente final como a otros desarrolladores externos y es el encargado de la comercialización al cliente final. DINE también tiene la función de “Desarrollador” de producto final y “Supervisor” al controlar el trabajo de los sub-desarrolladores.

En 2001 DINE aumentó su participación en este proyecto del 50% al 73% con una inversión de US \$30 millones.

En agosto de 2015 dio inicio la construcción y venta del proyecto “Torre Sequoia” compuesto de 45 departamentos con una superficie que va desde 520 hasta 990 m<sup>2</sup>. La construcción se concluyó en 2018. Al cierre de 2021 se habían vendido el total de las unidades.

En 2018 dio inicio la construcción y venta del proyecto Torre Arbia, compuesto por 12 departamentos de 1,640 m<sup>2</sup>. Al cierre de 2022 se habían vendido 4 departamentos. Al cierre del 2025 llevamos comercializadas 10 unidades en un precio promedio de 4.4 Musd.

## **PUNTA IXTAPA**

### **Ubicación**

Es un desarrollo residencial turístico ubicado al norte de Ixtapa, en el estado de Guerrero.

### **Descripción del Proyecto**

El proyecto tiene una superficie de 39 hectáreas y cuenta con 6 salidas a la playa, está dividido en 2 etapas:

La primera etapa inició en 1992 la cual consistió en la construcción de villas y casas terminadas sobre un área de aproximadamente 6 hectáreas y el desarrollo y venta de lotes residenciales, sobre un área de aproximadamente 15 hectáreas la cual ha sido totalmente terminada, quedando por vender lotes plurifamiliares con una capacidad para desarrollar 30 departamentos de lujo.

El desarrollo de la segunda etapa incluye la construcción de 64 unidades departamentales con vista al mar en una superficie aproximada de 18 hectáreas. La segunda etapa se inició con el proyecto “Villas del Mar” en 2007 y comprende un conjunto de 12 departamentos en 3 torres ubicadas frente al mar. A la fecha se tiene vendida la totalidad de estos departamentos. El segundo proyecto se denomina “Villas del Este” y contempla 52 departamentos en 2 torres junto a la montaña, con vistas al mar. La pre-venta de la primera torre de 26 departamentos comenzó en el 2009, su construcción arrancó en 2011 y al cierre del 2014 se tenía colocado el 100%. A mediados del 2014 se lanzó la pre-venta de la segunda torre de 26 departamentos y durante el tercer trimestre de ese mismo año inició su construcción, al cierre de 2021 se tiene vendido el 100% de las unidades. “Villas del Este” se ha desarrollado bajo un concepto de modernidad, alta calidad, dentro de un estilo mexicano sencillo y en armonía con el paisaje y la ecología del lugar.

### **Mercado**

El proyecto de Punta Ixtapa está dirigido principalmente a una clientela con un alto poder adquisitivo proveniente principalmente de la Ciudad de México. El diseño arquitectónico del proyecto contempla todas las comodidades y servicios para sus residentes logrando así, el sitio ideal para el descanso y el deporte.

### **Competencia**

Por el tipo de producto que ofrece Punta Ixtapa, enfrenta competencia en:

**Ixtapa** - Porto Ixtapa, Arcano y Finestre.

**Acapulco** - Playa Mar, Las Olas, El Palmar y Punta Diamante.

## **PUNTA GORDA**

### **Ubicación**

Punta Gorda es una reserva territorial localizada en la península de Baja California, 8 kilómetros al este de San José del Cabo, en el Mar de Cortés.

### Descripción

Este terreno tiene aproximadamente 750 hectáreas con 3.5 kilómetros de playa. El plan maestro preliminar está contemplando una densidad de alrededor de 650 unidades, un campo de golf, un club de playa y posiblemente instalaciones complementarias para incrementar el valor de esta reserva.

DINE participa como propietario del 21.9% del terreno y comparte al 50% con un grupo inmobiliario la responsabilidad de desarrollar y comercializar este proyecto.

Participación	Propietarios del Terreno	Desarrollador Inmobiliario
DINE	21.9%	50.0%
Socio Desarrollador	21.9%	50.0%
Socios Inmobiliarios	56.2%	0.0%

### Accesos

Las principales líneas aéreas nacionales y extranjeras dan servicio continuo entre el Aeropuerto Internacional de los Cabos y las principales ciudades de México y E.U.A. El proyecto se localiza a tan solo 15 minutos del aeropuerto de Los Cabos.

### Mercado

El proyecto de Punta Gorda está enfocado a clientes del más alto nivel socioeconómico principalmente de los E.U.A. y Canadá que buscan una propiedad en la playa dentro de un desarrollo seguro.

### Competencia

Punta Gorda, por el tipo de mercado al que está orientado, enfrenta la competencia de proyectos turísticos en las costas de México, principalmente de otros proyectos en Los Cabos, La Riviera Maya, Bahía de Banderas y en otros destinos internacionales tales como Hawai y el Caribe. Dentro de los principales proyectos que son considerados como competencia por sus características y al mercado al que están enfocados encontramos los siguientes:

**Los Cabos** – El Dorado, Puerto Los Cabos, El Chileno Bay.

**Riviera Maya** – Mayakoba, Playa Mujeres.

**Bahía de Banderas** – El Banco, Costa Banderas y Punta Mita.

**Hawai** – Hualalai y Kukío.

**Caribe** – Paradise Island y Punta Cana.

### Historia y Situación Actual

DINE está llevando a cabo la conceptualización del proyecto, la cual incluye la definición del plan maestro preliminar, proyecto arquitectónico, obtención de permisos y licencias, entre otros, con el fin de dar inicio al desarrollo del proyecto tan pronto existan las condiciones de mercado que justifiquen la inversión en un proyecto de gran magnitud como lo es Punta Gorda.

## Ubicación

Lagos de la Estadía es un proyecto localizado 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.

## Descripción

Este proyecto originalmente contaba con una extensión de 240 hectáreas con un uso de suelo para desarrollo de vivienda y comercio.

A diciembre 2021 se llegó a un acuerdo con el socio desarrollador para transmitir el 100% de los terrenos para el desarrollo de unidades residenciales quedando un saldo por pagar conforme se vaya desplazando el inventario al cliente final con un vencimiento máximo en el 2026.

## Accesos

El acceso al proyecto desde la zona de Santa Fe y Lomas de Chapultepec es a través de la autopista La Venta - Lechería, y desde la zona de Lomas Verdes por la Av. Jiménez Cantú.

## Mercado

Lagos de la Estadía está dirigido principalmente a un cliente final joven de nivel socioeconómico medio y medio alto de la ciudad de México cuyas familias se han establecido en las zonas vecinas.

## Competencia

En la zona Esmeralda hay varios fraccionamientos ofreciendo un producto similar incluyendo Bosque Esmeralda, desarrollado por Grupo Profusa en un terreno vendido por DINE en 2003.

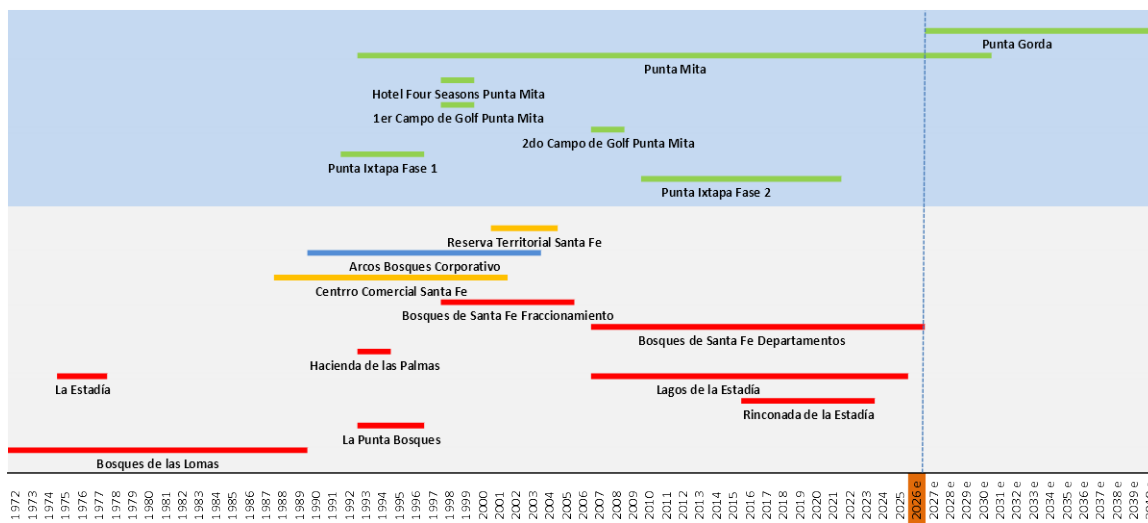
## OTROS PROYECTOS

### LA ESTADÍA

“La Estadía”, es un proyecto desarrollado por DINE ubicado al nor-poniente de la Ciudad de México en la Zona Esmeralda. Actualmente DINE está desarrollando un proyecto denominado Rinconada de la Estadía, el cual consiste en dos etapas, la primera etapa incluía el desarrollo de 13 casas de 400 m<sup>2</sup> en terrenos de 600 m<sup>2</sup> de las cuales a la fecha esta comercializado el 100%. La segunda etapa contempla el desarrollo de 14 Lotes Unifamiliares de 600 m<sup>2</sup> aproximadamente de los cuales al cierre de diciembre de 2022 se había vendido el 100%.

## EVOLUCIÓN ESTIMADA DE PROYECTOS ACTUALES

Proyecto	Fecha Inicio	Fecha Estimada de Terminación	Tipo de Desarrollo
<b>Ciudad de México</b>			
Bosques de Santa Fe, "Departamentos"	1998	2025	Residencial
Lagos de la Estadía	2007	2026	Residencial
Rinconada de la Estadía	2017	2023	Residencial
Punta Mita	1994	2030	Turístico – Residencial
Punta Gorda	2024	2040	Turístico – Residencial
Punta Ixtapa Segunda Etapa	2010	2021	Turístico – Residencial



## Canales de distribución:

En DINE el proceso de comercialización se realiza de manera independiente y varía dependiendo de cada tipo de proyecto y en ocasiones también de cada producto. Dicha comercialización se realiza a través de una fuerza de ventas externa especializada y con amplio conocimiento del mercado objetivo.

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

DINE cuenta con marcas registradas de sus desarrollos inmobiliarios, todas ellas al amparo de la protección de la Ley de la Propiedad Industrial. Por medio de estas marcas se busca proteger e identificar la calidad de los productos inmobiliarios que Dine construye. Las marcas se encuentran definidas a las clases que corresponden de conformidad

con la ley la clase en las que se participa, con el fin de que se distinga de cualquier otro desarrollo que sea afín en los nichos de mercado o en las ubicaciones privilegiadas de las reservas o de cada uno de los desarrollos, esto además permite que se produzcan diversos materiales promocionales que se utilizan como herramientas de mercadeo y ventas.

Independientemente de lo anterior, DINE en sí es una marca que engloba la calidad de los servicios y de los productos inmobiliarios que la Compañía comercializa, es decir, aun cuando cada desarrollo tiene su marca que la distingue, siempre ha existido el respaldo de la marca DINE, con el fin de identificar con claridad el prestigio que tiene cada uno de los desarrollos de la Compañía.

---

## Principales clientes:

---

### Mercado Objetivo

DINE ha enfocado sus proyectos preponderantemente al segmento más alto del mercado de bienes raíces en México y de E.U.A. En la sección de "**b) Descripción del Negocio i) Actividad Principal**" se detalla el tipo de cliente al que históricamente ha sido enfocado cada uno de los proyectos de DINE

### Ventas mayores al 10% de la venta total de DINE

Durante el ejercicio 2025 no se realizaron operaciones que representen en lo individual una participación mayor al 10% de ventas.

---

## Legislación aplicable y situación tributaria:

---

### Marco Regulatorio

#### General

DINE y sus subsidiarias se encuentran sujetas a diversas leyes, reglamentos y disposiciones generales. De forma enunciativa, más no limitativa, el marco regulatorio que le aplica a la Compañía se explica a continuación:

La Compañía está constituida como una sociedad anónima bursátil de capital variable, en tanto que sus subsidiarias se encuentran constituidas como sociedades anónimas de capital variable de conformidad con las leyes mexicanas. Dichas sociedades son reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio, la legislación general aplicable, así como por sus respectivos estatutos sociales. Adicionalmente DINE se rige por la Ley del Mercado

de Valores, así como por las circulares o disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras y otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, incluyendo las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, la cual entró en vigor el 1 de agosto de 2018.

Por lo que se refiere a la protección de las marcas, la Compañía y sus subsidiarias se rigen por la Ley de la Propiedad Industrial y su reglamento. Asimismo, el 1 de julio de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la nueva Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial, la cual abroga a la Ley de la Propiedad Industrial publicada el 27 de junio de 1991 y el decreto por el que se reformaron y adicionaron diversas disposiciones de la Ley Federal del Derecho de Autor. Ambas reformas buscan, entre otros asuntos, adecuar la legislación mexicana en materia de propiedad intelectual a las obligaciones establecidas en el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC).

Las subsidiarias de DINE que cuentan con empleados están sujetas a la Ley Federal del Trabajo y demás regulación laboral aplicable.

En caso de que en México se implementaran nuevos cambios a la normatividad en materia Laboral actual, esto podría tener un impacto en las operaciones de la Compañía.

En el desarrollo de sus negocios, resultan aplicables a la Compañía y sus subsidiarias, entre otras, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus diversos reglamentos, particularmente el Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Ley de Aguas Nacionales y su reglamento, así como las diversas leyes y reglamentos ambientales de los Estados y Municipios en donde se encuentran localizados los desarrollos propiedad de la Compañía.

Respecto a las operaciones que realiza la Compañía, a la fecha se han cumplido con las medidas de compensación y mitigación que se producen con sus operaciones ordinarias, ello derivado de las resoluciones correspondientes por las autoridades ambientales competentes, y en virtud de lo anterior, no existe violación o incumplimiento a ley o disposición normativa alguna que produzca un impacto relevante, actual o potencial, relacionado con el cambio climático.

La naturaleza de las actividades realizadas por la Compañía y Subsidiarias, al tratarse del sector inmobiliario, son altamente reguladas. Un alto nivel de regulación gubernamental o la modificación de dicho marco regulatorio podría dañar las operaciones de la Compañía. Cualquiera de las autoridades que tengan jurisdicción sobre el negocio de la Compañía, pueden adoptar o cambiar regulaciones o tomar otras acciones que pudieran afectarlo de manera adversa.

Es importante señalar que a partir de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley Federal Para La Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su reglamento, reglas y disposiciones aplicables, lo cual incluye las obligaciones de identificar operaciones con clientes de la Compañía y sus Subsidiarias y presentar información de dichos clientes y dar avisos a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en los tiempos y formas establecidos en la reglamentación aplicable.

El Gobierno mexicano ha fortalecido las disposiciones y normativa aplicable en materia de anticorrupción y antilavado, destacando la reforma a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI) de julio 2025. Los porcentajes de participación en empresas o cualquier instrumento jurídico para identificar a la figura de beneficiario controlador fueron modificados, así como el llevar un mayor control en los expedientes de identificación.

Por último, la Compañía y sus Subsidiarias, en las diversas actividades que realicen, estarán sujetas a los términos de las concesiones, autorizaciones o permisos que en cada caso les sean otorgadas, así como, a las disposiciones legales aplicables para cada caso.

## **Situación Fiscal**

DINE y sus subsidiarias están sujetos a la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR") y a la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("IVA").

El ISR se calcula en moneda nacional, cuando existen operaciones en moneda extranjera el cálculo de ISR se efectúa al tipo de cambio que pacten las partes o en su defecto al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación. La tasa del ISR fue del 30% durante 2025 y 2024, para el ejercicio fiscal de 2026 la tasa del ISR se mantendrá al 30%, excepto en la región fronteriza norte y sur, pues mediante decreto presidencial se otorga un estímulo fiscal consistente en aplicar un crédito fiscal equivalente a la tercera parte del impuesto sobre la renta causado en el ejercicio o en los pagos provisionales. Adicionalmente, los dividendos correspondientes a utilidades generadas a partir de 2014 (registradas en la cuenta de utilidad fiscal neta "CUFIN" generada a partir de 2014), estarán sujetos a una tasa de retención del 10%, cuando estos se paguen a personas físicas residentes en México o a extranjeros (respecto a extranjeros, existe la posibilidad de reducir o eliminar esa tasa de retención en caso de que aplique alguno de los Tratados para Evitar la Doble Tributación que México tiene en vigor). Así mismo, a partir de 2014 las operaciones de compra venta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores están sujetas a una tasa de retención del 10% aplicable a la ganancia.

En relación con el IVA, tal tributo en el ejercicio fiscal 2025 se pagó a una tasa general del 16%, en forma mensual conforme se cobren o paguen efectivamente las contraprestaciones, es decir, su causación y acreditamiento se realiza con base en flujos de efectivo. Para el ejercicio 2026 la tasa general aplicable continuará al 16% y en la región fronteriza norte y sur el 8%.

Es importante señalar que DINE y cada subsidiaria distribuyó entre los accionistas y se dio lectura al informe sobre la revisión de la situación fiscal a que hace referencia la fracción III del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, dando así cumplimiento a la fracción XIX del artículo 76 de la Ley del ISR vigentes en el ejercicio 2025.

---

## Recursos humanos:

---

Durante 2025, el área de Capital Humano continuó enfrentando desafíos del entorno, adaptándose a las exigencias de los mercados en donde operan los desarrollos. Sin embargo, su principal objetivo siguió siendo proporcionar soluciones enfocadas en el bienestar integral de los colaboradores, abordando aspectos clave como la salud física, mental y, sobre todo, el bienestar laboral.

DINE está desarrollando una estrategia para "sembrar" talento probado en posiciones clave y con planes para su desarrollo acelerado.

Adicionalmente, cuenta con la plataforma SIGO que, a través de metodologías de administración, busca alinear los objetivos estratégicos de cada uno de los negocios, incrementando la productividad de los empleados con un enfoque en actividades prioritarias, ayudando al desarrollo de competencias y habilidades. Esta plataforma automatiza el aprendizaje y promueve compensaciones competitivas.

Continuamos fortaleciendo nuestros programas de gestión de Talento y desarrollo de competencias para nuestra gente clave y otorgando herramientas de colaboración y gestión para nuestros líderes. El enfoque marcado por la Dirección General hacia la sustentabilidad nos demandó innovar nuestros procesos para orientarlos hacia la creación de valor y con una visión de largo plazo.

Finalmente, consolidamos importantes acciones para fortalecer los cuadros de sucesión en las posiciones más críticas de la organización, no sólo identificando al talento del futuro, sino a través de esquemas de desarrollo acelerado que

permitirá a ese talento contar con las competencias requeridas para ocupar posiciones de liderazgo de alto nivel en nuestras organizaciones.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía contaba para el desempeño de sus funciones con 315 empleados. Para algunas labores corporativas, DINE contrata los servicios de DESC Corporativo, S.A. de C.V. Así mismo, para el desarrollo de los proyectos, DINE contrata los servicios de firmas en arquitectura, ingeniería, construcción y demás especialistas en materia inmobiliaria, quienes son estrictamente supervisados por personal interno.

DINE ha celebrado contratos con su personal conforme a la legislación laboral aplicable. Dichos contratos tienen un plazo indefinido y prevén una revisión salarial anual. La Compañía considera que mantiene una buena relación con sus empleados.

DINE EMPLEADOS	Por los años terminados el 31 de diciembre de:		
	2025	2024	2023
DINE28	16	19	16
Administración Club de Playa PM	0	0	170
Costa Cantiles	0	0	15
Eventos Especiales	26	22	14
Inmobiliaria Dine	273	236	37
<b>TOTAL</b>	<b>315</b>	<b>277</b>	<b>252</b>

## Desempeño ambiental:

DINE cuenta con una Política Ambiental corporativa formalmente establecida, a través de la cual define su compromiso de operar en cumplimiento de la normatividad ambiental aplicable, así como de identificar, evaluar y mejorar de manera continua su desempeño ambiental en sus proyectos y operaciones. Dicha política establece lineamientos en materia de emisiones a la atmósfera, gestión del agua, manejo de residuos, eficiencia energética y cambio climático, y promueve una relación constructiva con las autoridades ambientales competentes.

En línea con esta política, DINE ha implementado Sistemas de Gestión Ambiental en sus operaciones, con la finalidad de fortalecer el control, seguimiento y mejora de su desempeño ambiental, así como facilitar la identificación de riesgos, oportunidades y áreas de mejora en sus proyectos.

La Emisora desarrolla e implementa programas y proyectos ambientales orientados a la gestión responsable de recursos naturales, la prevención y mitigación de impactos ambientales asociados al desarrollo inmobiliario y la incorporación progresiva de criterios de sostenibilidad en el diseño y operación de sus proyectos. Estas acciones incluyen, entre otras, la evaluación ambiental temprana de los desarrollos, la gestión eficiente del agua y la energía, el manejo integral de residuos y la adopción de medidas de protección del suelo y del entorno natural.

Derivado de la naturaleza de sus actividades, principalmente relacionadas con el desarrollo inmobiliario, las operaciones de DINE no implican procesos industriales intensivos; sin embargo, ciertos proyectos pueden representar riesgos ambientales localizados. Estos riesgos son gestionados mediante la aplicación de la normatividad ambiental

aplicable, el desarrollo de estudios técnicos y la implementación de medidas de mitigación y control acordes a las características de cada proyecto.

En relación con el cambio climático, DINE reconoce que el incremento en la frecuencia e intensidad de eventos climáticos extremos, así como los cambios en patrones de precipitación, temperatura y disponibilidad de recursos, pueden generar impactos, actuales o potenciales, en sus proyectos y activos. Estos impactos pueden reflejarse en ajustes al diseño y posibles incrementos en costos de construcción, operación o aseguramiento. En este contexto, la Emisora considera variables climáticas y ambientales en la planeación y desarrollo de sus proyectos, con el objetivo de fortalecer la resiliencia de su portafolio y preservar el valor de largo plazo de sus activos.

---

## Información de mercado:

---

Debido a la gran diversidad de productos que DINE ofrece se realizan estudios de mercado enfocados a cada proyecto o subproyecto; así mismo, se aprovecha la experiencia de proyectos en los que DINE ha participado con anterioridad.

El detalle del mercado se describe en este documento en la sección **“2. La Emisora, Inciso b) Descripción del negocio, Principales Desarrollos Actuales”**.

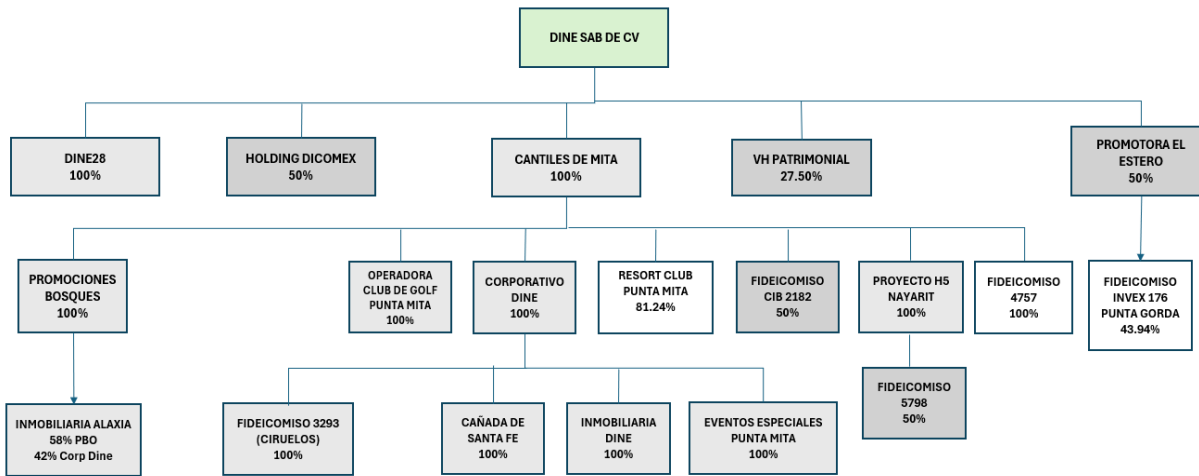
Por las características del mercado al que se dirige DINE, tanto por su segmentación como por su localización geográfica, no existen fuentes independientes que permitan cuantificar con precisión la participación del mercado.

---

## Estructura corporativa:

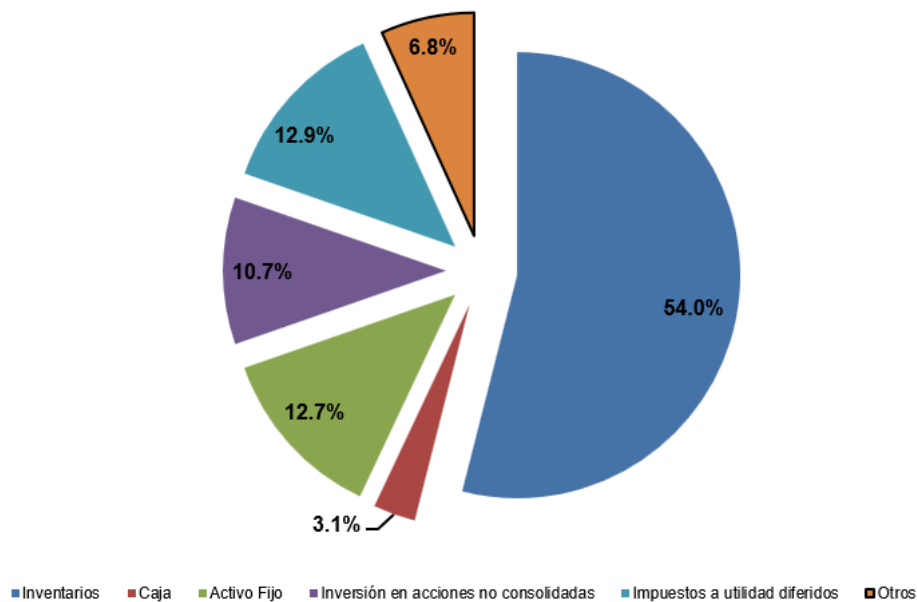
---

DINE es una sociedad controladora y sus operaciones se llevan a cabo a través de sus Subsidiarias directas o indirectas. Cantiles de Mita, S.A. de C.V., Promociones Bosques, S.A. de C.V., y Fideicomiso 4757 constituido en banco Invex contribuyeron con más del 10% en las utilidades o activos totales consolidados de DINE al 31 de diciembre de 2025.



Las relaciones de negocio que existen entre las subsidiarias de DINE se dan por los servicios proporcionados entre las mismas. DINE 28 factura a Cantiles de Mita, Fideicomiso 4757 e Inmobiliaria Alaxia, y a algunas de las demás subsidiarias por el concepto de servicios corporativos. El monto de dicha facturación depende del nivel de servicio requerido por las distintas subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2025, Inmobiliaria Dine factura a Operadora Club de Golf Punta Mita por los servicios de suministro de agua potable. y finalmente Inmobiliaria Dine factura a Cantiles de Mita por el servicio de comisiones por ventas de productos inmobiliarios.

### Descripción de los principales activos:



## Terrenos y construcciones para la venta (Inventarios Inmobiliarios)

Está representado por reservas territoriales, terrenos urbanizados y construcciones en proceso y terminadas que la Compañía tiene el objetivo de vender. Para mayor detalle referirse al subtítulo de Distribución de Inventario por Proyecto.

### Activo Fijo

Los activos fijos con los que contaba DINE al 31 de diciembre de 2025, consisten principalmente en 2 campos de golf del proyecto Punta Mita, el acueducto que lleva agua potable a este mismo proyecto, el terreno y las obras en desarrollo donde se edificará el hotel Pendry y las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos.

### Cuentas por Cobrar

Conforme a la normatividad vigente para el registro contable de las ventas prevista en las IFRS, las operaciones de venta se registran hasta el momento en que la responsabilidad jurídica del inmueble es trasladada al cliente. Debido al sistema de preventas con el que trabaja DINE, las ventas se registran en general cuando ya han sido cobradas por lo que el saldo de cuentas por cobrar es muy bajo. Los anticipos que se reciben por las operaciones de venta contratadas se muestran dentro del pasivo como anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se registran las ventas.

## DISTRIBUCIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR POR PROYECTO

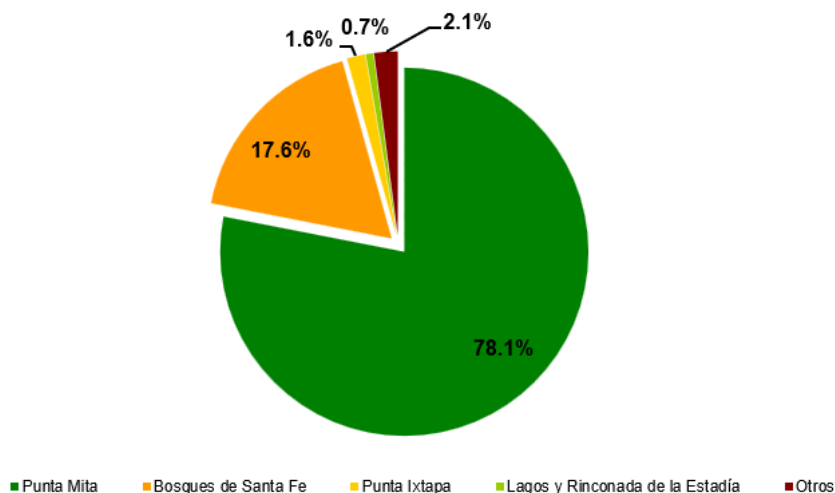
Al cierre del ejercicio 2025 Punta Mita representó el 95% y Bosques de Santa Fe el 5% de la cuenta por cobrar total.

### Inventarios Inmobiliarios

El valor de los inventarios al cierre del 2025 fue de \$4,216.4 millones y su composición es como muestra la siguiente gráfica.

## DISTRIBUCIÓN DE INVENTARIO POR PROYECTO

Nota: No incluye los terrenos de Punta Gorda, ya que se encuentran registrados como negocios conjuntos.



Las reservas territoriales no urbanizadas, los terrenos urbanizados y los proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Compañía tiene el objetivo de venderlos.

Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos, se reconocen los gastos de acuerdo con el costeo absorbente al cierre de cada periodo, y se valúan al menor entre el costo y el valor neto de realización.

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha de este Reporte Anual, la Compañía se encuentra involucrada en algunos procedimientos judiciales, pero no considera que el resultado de ellos en lo individual, o el resultado de todos ellos, aún si fuesen determinados en forma adversa para la Compañía o sus Subsidiarias, puedan tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera o los resultados de operación futuros de la Compañía o sus Subsidiarias.

La Compañía no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se puede declarar o ha sido declarada en concurso mercantil.

## Acciones representativas del capital social:

### Estructura Actual

Al 27 de abril de 2026 el capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$2,068'237,272 de pesos, representado por 635'730,056 acciones, cuya distribución es como sigue:

	Acciones	Importe en pesos
Fijo -		
Acciones nominativas serie "A" (sin derecho a retiro y que representarán como mínimo el 51% de las acciones con derecho a voto)	324'883,867	\$1,056'951,858
Variable -		
Acciones nominativas serie "B" (sin derecho a retiro y que representarán como máximo el 49% de las acciones con derecho a voto)	310'846,189	\$1,011'285,414
Total	<u>635'730,056</u>	<u>\$2,068'237,272</u>

Las acciones series "A" y "B" son de libre suscripción. Todas las acciones dentro de la serie correspondiente conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores.

Eventos ocurridos en los últimos tres ejercicios que han modificado el importe del capital, el número y clase de acciones que lo componen.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 24 de abril de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo a los accionistas, a razón de \$0.17 centavos M.N. (diecisiete centavos Moneda Nacional) por cada una de las acciones en que se divide el capital social total de DINE, S.A.B. de C.V., y que se encuentran actualmente en circulación, con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores que a la fecha registraba la Sociedad y, para efectos fiscales, con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio 2013, toda vez que la Sociedad ha dado pleno cumplimiento a lo previsto en el Artículo 19 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Adicionalmente se aprobó destinar \$50 millones de pesos al Fondo de Recompra de Acciones Propias.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 22 de abril de 2024, no se aprobó ningún derecho, únicamente se aprobó destinar \$50 millones de pesos al Fondo de Recompra de Acciones Propias 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.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 28 de abril de 2025, no se aprobó ningún derecho, únicamente se aprobó destinar \$50 millones de pesos al Fondo de Recompra de Acciones Propias 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 se han adquirido 17,317 acciones propias, que equivalen a \$385 mil pesos.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 27 de abril de 2026, no se aprobó ningún derecho, únicamente se aprobó destinar \$50 millones de pesos al Fondo de Recompra de Acciones Propias durante el ejercicio 2026 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 2027 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2027, durante el ejercicio 2026 se han adquirido 23,343 acciones propias, que equivalen a \$514.5 mil pesos.

---

## **Dividendos:**

---

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía y las disposiciones legales aplicables, cuando menos el 5% de la utilidad neta reflejada en los estados financieros aprobados por los accionistas debe destinarse a la constitución de la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social pagado.

Una vez separado el monto correspondiente a la reserva legal, el resto de la utilidad neta se encuentra disponible para su distribución como dividendos, sujeta a la aprobación de los accionistas y los términos de cualquier disposición legal o contractual que restrinja el pago de dividendos.

La declaración de dividendos, así como su monto y pago, son determinados por el voto mayoritario de los accionistas de las series "A" y "B", generalmente a propuesta del consejo de administración, aunque no de manera obligatoria.

La declaración y pago de dividendos dependerá de ciertos factores tales como los resultados de operación de la Compañía, su situación financiera, sus requerimientos de liquidez y otros factores considerados relevantes por el consejo de administración y los accionistas de las series "A" y "B".

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 24 de abril de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo a los accionistas, a razón de \$ 0.17 centavos M.N. (diecisiete centavos Moneda Nacional) por cada una de las acciones en que se divide el capital social total de DINE, S.A.B. de C.V., y que se encuentran actualmente en circulación, con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores que a la fecha registraba la Sociedad y, para efectos fiscales, con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio 2013, toda vez que la Sociedad ha dado pleno cumplimiento a lo previsto en el Artículo 19 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 22 de abril de 2024, no se aprobó ningún derecho.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 28 de abril de 2025, no se aprobó ningún derecho.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 27 de abril de 2026, no se aprobó ningún derecho.

---

**[424000-N] Información financiera**

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	2,971,170,000.0	4,506,190,000.0	1,389,100,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	746,661,000.0	1,316,728,000.0	47,325,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	230,983,000.0	792,157,000.0	(445,095,000.0)
Utilidad (pérdida) neta	464,720,000.0	13,027,000.0	(107,830,000.0)
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.73	0.02	(0.17)
Adquisición de propiedades y equipo	60,303,000.0	211,015,000.0	566,911,000.0
Depreciación y amortización operativa	32,305,000.0	26,483,000.0	24,315,000.0
Total de activos	7,814,436,000.0	8,531,051,000.0	8,816,224,000.0
Total de pasivos de largo plazo	943,250,000.0	1,039,313,000.0	588,580,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	3,429,922,000.0	3,276,788,000.0	2,867,457,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

**Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:**

A continuación, se presenta una tabla que contiene la información financiera seleccionada de la Compañía para cada uno de los períodos indicados. Esta información deberá leerse en conjunto con los estados financieros auditados, y está relacionada con las referencias a los mismos, incluyendo sus respectivas notas. Los estados financieros auditados fueron elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Activo:</b>				
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	<u>79,601</u>	<u>118,341</u>	<u>214,660</u>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ <u>7,814,436</u></b>	<b>\$ <u>8,531,051</u></b>	<b>\$ <u>8,816,224</u></b>
<b>Pasivos y capital contable</b>				
<b>Pasivos:</b>				
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	<u>46,100</u>	<u>39,297</u>	<u>5,576</u>
<b>Total del pasivo</b>		<b>4,384,514</b>	<b>5,254,263</b>	<b>5,948,767</b>
<b>Capital contable:</b>				
<b>Capital contribuido-</b>				
Capital social	16	<u>2,068,237</u>	<u>2,068,237</u>	<u>2,068,237</u>
		2,068,237	2,068,237	2,068,237
<b>Capital ganado-</b>				
Utilidades retenidas		1,179,993	720,171	707,282
<b>Otros resultados integrales:</b>				
Obligaciones laborales al retiro		(949)	(737)	(430)
Instrumentos financieros	-	-	-	(605)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		<u>182,765</u>	<u>489,004</u>	<u>92,892</u>
Participación controladora		3,430,046	3,276,675	2,867,376
Participación no controladora	17	<u>(124)</u>	<u>113</u>	<u>81</u>
<b>Total del capital contable</b>		<b><u>3,429,922</u></b>	<b><u>3,276,788</u></b>	<b><u>2,867,457</u></b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>		<b>\$ <u>7,814,436</u></b>	<b>\$ <u>8,531,051</u></b>	<b>\$ <u>8,816,224</u></b>

	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		<u>(4,022)</u>	<u>5,418</u>	<u>(353)</u>
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		<u>207,092</u>	<u>(494,733)</u>	<u>291,955</u>
		205,110	(493,047)	341,809
Participación en el resultado de negocios conjuntos		<u>91,578</u>	<u>(37,812)</u>	<u>19,862</u>
	10			
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		<u>(202,219)</u>	<u>327,326</u>	<u>(682,331)</u>
		<u>62,951</u>	<u>248,271</u>	<u>24,406</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>\$ 464,720</u>	<u>\$ 13,027</u>	<u>\$ (107,830)</u>
Utilidad (pérdida) neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 464,957	\$ 12,995	\$ (107,497)
Participación no controladora		<u>(237)</u>	<u>32</u>	<u>(333)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>\$ 464,720</u>	<u>\$ 13,027</u>	<u>\$ (107,830)</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria		<u>\$ 0.73</u>	<u>\$ 0.02</u>	<u>\$ (0.17)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		<u>\$ 635,730</u>	<u>\$ 635,730</u>	<u>\$ 635,730</u>

---

## Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

---

Miles de pesos al 31 de diciembre:

Ventas	2023		2024		2025	
Punta Mita	1,256,914	90.5%	4,134,220	91.7%	2,741,965	92.3%
Bosques de Santa Fe	100,472	7.2%	307,895	6.8%	160,964	5.4%
Punta Ixtapa	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Lagos de la estadia	4,875	0.4%	41,877	0.9%	68,241	2.3%
Rinconada de la Estadia	26,839	1.9%	22,198	0.5%	0	0.0%
Otros Proyectos	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>1,389,100</b>	<b>100%</b>	<b>4,506,190</b>	<b>100%</b>	<b>2,971,170</b>	<b>100%</b>

Las siguientes tablas muestran la aportación de cobranza y de flujo de operación por cada uno de los proyectos para los años indicados.

Miles de pesos al 31 de diciembre:

COBRANZA	2023		2024		2025	
Punta Mita	2,283,494	95.1%	2,323,688	93.3%	1,458,946	84.0%
Bosques de Santa Fe	103,221	4.3%	94,815	3.8%	185,833	10.7%
Punta Ixtapa	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Lagos de la estadia	4,875	0.2%	41,877	1.7%	88,585	5.1%
Otros Proyectos	8,509	0.4%	29,940	1.2%	3,506	0.2%
<b>TOTAL</b>	<b>2,400,099</b>	<b>100%</b>	<b>2,490,320</b>	<b>100%</b>	<b>1,736,870</b>	<b>100%</b>

Miles de pesos al 31 de diciembre:

FLUJO DE OPERACIÓN	2023		2024		2025	
Punta Mita	-233,346	79%	147,482	79%	-367,980	153%
Bosques de Santa Fe	-41,452	14%	8,057	4%	61,269	-25%
Punta Ixtapa	-2,531	1%	-1,634	-1%	-1,580	1%
Lagos de la estadia	-2,694	1%	41,877	22%	88,585	-37%
Otros Proyectos	-16,084	5%	-8,228	-4%	-20,988	9%
<b>TOTAL</b>	<b>-296,107</b>	<b>100%</b>	<b>187,554</b>	<b>100%</b>	<b>-240,694</b>	<b>100%</b>

## Informe de créditos relevantes:

Se proporciona una relación de los créditos más representativos en los estados financieros consolidados de la Compañía al último ejercicio:

En agosto del 2024 se contrató una línea comprometida con Bx+ por MXN \$200mm (o su equivalente en USD) a una tasa de SOFR 3m / TIIef 90 + 3.00% de spread por 36 meses, con intereses pagaderos trimestralmente; el 28 de noviembre esta línea se incrementó a MXN \$300mm (o su equivalente en USD) con mismas condiciones. De este crédito se realizaron 2 disposiciones por un total de USD \$4.7mm los cuales se prepagaron anticipadamente en su totalidad en diciembre del 2024.

Durante el 2025 se realizaron 3 disposiciones por un total de USD \$12mm, de los cuales, se prepagaron parcialmente USD \$4.5mm en diciembre del 2025; el saldo al cierre del 2025 fue de USD \$7.5mm.

El 11 de julio de 2025 se contrató una línea comprometida con BanRegio por MXN \$100mm (o su equivalente en USD) a una tasa de SOFR 3m / TIIEf 90 + 3.00% de spread por 36 meses e intereses pagaderos trimestralmente. Se realizó una disposición por USD \$1mm mismos que se encuentran en el saldo del 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, DINE se encuentra en cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer del nuevo crédito, entre las que destacan las siguientes:

- Restricciones para el cambio de control, fusiones y/o escisiones.
- Limitaciones con respecto a la creación de gravámenes.
- Restricción en la disposición de activos bajo ciertas condiciones.
- No modificar de forma importante el giro preponderante de los negocios.
- Cumplimiento de todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que este obligado.
- Limitaciones para contratación de pasivos con costo financiero.
- Cumplimiento de razones financieras.
- Cumplimiento de obligaciones fiscales.
- Restricciones sobre pago de dividendos.
- Constitución de una garantía líquida.

Un incumplimiento en las obligaciones de hacer y no hacer listadas anteriormente pudiera resultar en un vencimiento anticipado de los créditos.

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

### Resumen Estado de resultados consolidado

	2023	Var%	2024	Var%	2025	Var%
Ventas	1,389,100	26.9%	4,506,190	224.4%	2,971,170	-34.1%
Costo de Ventas	1,341,775	71.4%	3,189,462	137.7%	2,224,509	-30.3%
Utilidad Bruta	47,325	-84.8%	1,316,728	2682.3%	746,661	-43.3%
Margen Bruto	3.4%		29.2%		25.1%	
Gastos de Operación	492,773	20.1%	519,153	5.4%	519,700	0.1%
(Pérdida) Utilidad antes de otros gastos	-445,448	349.8%	797,575	-279.1%	226,961	-71.5%
Margen de Operación	-32.1%		17.7%		7.6%	
(Ingreso) Gasto Financiero neto	-341,809	175.7%	493,047	-244.2%	-205,110	-141.6%
Impuestos a la Utilidad	24,406	-117.4%	248,271	917.3%	62,951	-74.6%
Resultado Neto Mayoritario	-107,497	-149.6%	12,995	-112.1%	464,957	3478.0%

## Resultados de la operación:

### VENTAS

Conforme a la normatividad contable, las ventas se registran una vez que los derechos y obligaciones de los productos vendidos son trasladados a los clientes, lo cual ocurre en el proceso de entrega, cuando el producto está totalmente construido y cobrado.

Durante 2025, los ingresos acumulados de la Entidad disminuyeron 34% principalmente por menores entregas realizadas en Punta Mita, en sentido contrario, durante 2023 y 2024 las ventas tuvieron un incremento del 26.9% y 224.4% respectivamente, debido principalmente a los proyectos de Punta Mita y Bosques de Santa Fe, actualmente se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas en los próximos meses.

Al cierre de 2025 DINE tiene productos en desarrollo con contratos de venta firmados de los proyectos Bosques de Santa Fe y Punta Mita, los cuales serán entregados en los próximos meses, estos contratos establecen derechos de cobro que representan ingresos en el flujo de efectivo de DINE y que contablemente se presentan en la cuenta de anticipos de clientes en el pasivo.

### COSTO DE VENTAS

Durante el ejercicio 2025 el decremento de 30.3%, se debe a menor volumen de ventas comentado en párrafo anterior, para los ejercicios 2024 y 2023 el costo de ventas ha tenido incrementos del 137.7% y 71.4% respectivamente, esto se debe a los aumentos de ventas explicados previamente.

### GASTOS DE OPERACIÓN Y RESULTADOS DE OPERACIÓN

Durante 2025 los gastos de operación se mantienen estables comparados vs el ejercicio anterior, en 2024 los gastos de operación se incrementan 5% con respecto de 2023, debido principalmente a mayores gastos de mantenimiento y operación en Punta Mita, compensado con menores gastos de marketing, en 2023 los gastos de operación se incrementan 20% con respecto de 2022, debido principalmente a mayores gastos corporativos, comercialización y operativos en Punta Mita, como consecuencia del crecimiento sostenido de este proyecto.

### INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO

	2023	Var	2024	Var	2025	Var
Gastos Financieros	14,501	-15,142	26,462	11,961	19,666	-6,796
(Utilidad), Pérdida en Cambios Neta	-291,955	-187,830	494,733	786,688	-207,092	-701,825
Intereses Ganados	-64,355	-14,846	-28,148	36,207	-17,684	10,464
(Ingresos) Gastos Financieros neto	-341,809	-217,818	493,047	834,856	-205,110	-698,157

Durante 2025, 2024 y 2023 el principal rubro que afecta al resultado financiero es el efecto de fluctuación cambiaria del ejercicio, esto se debe a la exposición del tipo de cambio peso/dólar que es generada principalmente por el pasivo relativo a los certificados de depósitos reembolsables (membresías) de los campos de golf de y por los anticipos recibidos de clientes por operaciones cerradas en Punta Mita, que por la normatividad contable vigente todavía no pueden ser registradas como ventas sino hasta la entrega física y/o legal de la propiedad, así como el efecto de conversión de los negocios con moneda funcional USD (Punta Mita).

Durante 2025, 2024 y 2023 los impuestos a la utilidad se originaron por la formalización de ventas y entrega de propiedades principalmente en proyecto Punta Mita y Bosques de Santa Fe, la variación fluctúa en base a volumen de ventas de cada ejercicio.

## RESULTADO NETO EN PARTICIPACIÓN CONTROLADORA

La Utilidad Neta Mayoritaria de 2025 se debe principalmente a las ventas reconocidas en Punta Mita, Bosques de Santa Fe y Lagos la Estadía, con el apoyo de gastos de operación estables comparados con el ejercicio anterior, la utilidad de operación se ve beneficiada por los efectos de la fluctuación cambiaria y los resultados reconocidos a negocios conjuntos, compensados con la carga de impuestos del periodo, en 2024 se debe principalmente a la entrega de productos en Punta Mita y Bosques de Santa Fe generando ingresos muy superiores a los ejercicios que anteceden, la fluctuación cambiaria, así como la carga de impuestos del ejercicio compensaron las utilidades generadas por los ingresos mencionados, en 2023 la pérdida es generada principalmente por el reconocimiento de deterioro de valor en uno de los proyectos, efecto que fue compensado por una reducción en los gastos financieros, debido al pago total de deuda de la compañía, que realizó durante 2022, además, se suma el efecto de conversión de Moneda Extranjera registrado durante el ejercicio, es relevante destacar que la Moneda Funcional de Punta Mita es el dólar americano.

## RESUMEN DEL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

	2023	Var%	2024	Var%	2025	Var%
<b>ACTIVO</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	939,342	-40.8%	589,296	-37.3%	238,830	-59.5%
Cuentas y documentos por cobrar neto	534,460	31.0%	292,385	-45.3%	230,143	-21.3%
Inventarios inmobiliarios	4,312,408	1.9%	4,703,033	9.1%	4,216,458	-10.3%
Inmuebles mobiliario y equipo	985,120	259.2%	1,006,948	2.2%	988,976	-1.8%
Inversión en negocios conjuntos	576,795	5.1%	791,211	37.2%	832,305	5.2%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,057,731	147.9%	818,304	-22.6%	1,008,614	23.3%
<b>PASIVO</b>						
Deuda financiera	0	0.0%	0	0.0%	152,717	100.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	379,351	196.2%	833,724	119.8%	350,230	-58.0%
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	5,460,748	33.7%	4,290,887	-21.4%	3,776,563	-12.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	5,576	-79.0%	39,297	604.8%	46,100	17.3%
<b>CAPITAL CONTABLE</b>						
	2,867,457	-18.3%	3,276,788	14.3%	3,429,922	4.7%

Durante 2025 el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo disminuye 59.5% debido principalmente al pago de impuestos por las operaciones formalizadas en Punta Mita y Bosques de Santa Fe, así como por las inversiones realizadas en Punta Mita, neto de cobranza y deuda adquirida durante el ejercicio, en 2024 el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo disminuye 37.3% debido principalmente a liquidación de deuda bancaria, así como mayor inversión en productos desarrollados en Punta Mita, neto de cobranza de contratos en desarrollo, en 2023 disminuye 40.8% debido principalmente a mayor inversión en productos desarrollados en Punta Mita, neto de cobranza de contratos vigentes y por la formalización de ventas de nuevos productos, esta dinámica refleja que la compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos y de desarrollo.

Durante 2025 y 2024 las cuentas por cobrar disminuyen 21.3% y 45.3% respectivamente, principalmente por amortización de anticipos de obra en Punta Mita, en sentido inverso las cuentas por cobrar aumentan 31% en 2023, principalmente por anticipos otorgados a proveedores de obra en Punta Mita para los productos en desarrollo que se estiman entregar en 2024 y 2025.

Los inventarios inmobiliarios disminuyen durante 2025 principalmente por entrega de productos en Punta Mita y Bosques de Santa Fe, así como por los efectos de conversión de los negocios con moneda funcional dólar (Punta Mita), con respecto de 2024, 2023 aumentan 9.1% y 1.9% respectivamente, debido principalmente a los efectos de conversión antes mencionados, así como las inversiones en los proyectos de Bosques de Santa Fe y Punta Mita, neto del costo de ventas por las entregas realizadas durante estos ejercicios.

En 2025 el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo disminuye 1.8% principalmente por los efectos de conversión de los negocios con moneda funcional dólar (Punta Mita) y la depreciación del ejercicio, compensados por las inversiones realizadas en la construcción del Hotel Pendry en Punta Mita, en 2024 se incrementa 2% principalmente por el efecto de la moneda funcional USD (Punta Mita) y la inversión en el desarrollo del Hotel Pendry, compensados por la depreciación del ejercicio, durante 2023 se incrementa 259% principalmente por la adquisición del terreno donde será edificado el Hotel Pendry en Punta Mita, neto de la depreciación del periodo.

Durante 2025 y 2023 la cuenta de Inversión en Negocios Conjuntos registró incrementos del 5.2% y 5.1% respectivamente, debido principalmente al reconocimiento en resultados de los negocios 50/50 que DINE tiene en Punta Mita, en 2024 se tuvo incremento de 37.2%, debido principalmente a aportaciones de capital al negocio que desarrolla el Hotel Montage.

El incremento de la deuda financiera en 2025 refiere a recursos derivados de la firma de un pagaré quirografario con banco BX+ y Banregio por \$8.5 millones de dólares, a una tasa SOFR + 3, con vencimiento durante el primer trimestre 2026.

Las variaciones al saldo de otras cuentas por pagar y anticipo de clientes durante 2025, 2024 y 2023 son atribuibles principalmente a los anticipos de clientes, se incrementan por la cobranza por ventas cerradas en los proyectos de Bosques de Santa Fe y Punta Mita que por la normatividad contable vigente todavía no pueden ser registradas y disminuyen una vez entregadas las propiedades, aplicando la cobranza realizada a esa fecha.

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital:**

---

### ***Liquidez.***

La mayor parte de la liquidez de DINE es atribuible a recursos generados por las actividades operativas. Los ingresos generados por las operaciones se derivan de la cobranza de las ventas realizadas en el periodo o periodos anteriores en los distintos proyectos de la Compañía.

### ***Tesorería***

Las actividades de Tesorería están coordinadas y administradas por la Dirección General Adjunta y Finanzas, de acuerdo con las políticas acordadas por el Consejo de Administración.

Estas políticas incluyen la administración de las inversiones, financiamientos y manejo de riesgos cambiarios y de tasa de interés, son revisadas regularmente y no cambiaron significativamente durante el año pasado. El cumplimiento con estas políticas es evaluado regularmente.

La caja e inversiones temporales se mantienen principalmente en dólares y pesos, lo cual obedece a las principales monedas funcionales de los negocios de DINE.

El objetivo y la política de la utilización de instrumentos derivados es disminuir los riesgos asociados a las variaciones en tasas de interés y tipo de cambio. Al 31 de diciembre de 2025 se tienen contratados derivados de cobertura, específicamente forwards de tipo de cambio por un notional de US\$5 millones que tienen como finalidad garantizar o darle certidumbre a la operación y que al cierre de 2025 estas posiciones tienen un Mark to Market desfavorable por US\$73 mil.

De acuerdo con la política de administración de instrumentos financieros para el manejo de riesgos vigente, la autorización para la contratación, extensión, renovación y/o cancelación de las coberturas en general es responsabilidad de la Dirección General Adjunta y Finanzas y de la Dirección General de DINE.

### **Créditos y Adeudos Fiscales; Inversiones en Capital; Investigación y Desarrollo de Productos**

La Compañía evalúa continuamente las adquisiciones estratégicas y otras inversiones en nuevos negocios y proyectos y podrá realizar inversiones o adquisiciones adicionales en nuevos negocios, así como incrementar su inversión en ciertos negocios ya existentes. La Compañía prevé que cualquier adquisición futura o la inversión en nuevos negocios o los existentes serían financiadas a través de instrumentos de deuda y recursos generados internamente.

Al 31 de diciembre del 2025 la Compañía tenía efectivo y equivalentes de efectivo por un total de \$238.8 millones.

De igual forma, al 31 de diciembre de 2025, no se tiene ningún tipo de adeudo de carácter fiscal.

DINE cuenta con políticas de tesorería las cuales en forma general buscan la inversión en instrumentos sin riesgos tales como CETES o papel gubernamental, con instituciones avaladas por DINE como bancos y casas de bolsa; se invierte en Moneda Nacional y en dólares.

La Compañía considera que sus fuentes de liquidez al 31 de diciembre de 2025 fueron adecuadas para llevar a cabo sus negocios y los requerimientos de financiamiento a esa fecha.

La Compañía, como sociedad controladora, no tiene operaciones sustanciales y, en consecuencia, prácticamente la totalidad de su flujo de efectivo depende de los ingresos financieros, dividendos y pagos de deuda. La Compañía como sociedad controladora podrá utilizar estos recursos de capital para pagar impuestos, servicios de deuda, realizar inversiones de capital, financiar el crecimiento de sus Subsidiarias y pagar dividendos a sus accionistas.

<b>FLUJO DE OPERACIÓN</b>	<b>2023</b>	<b>Var %</b>	<b>2024</b>	<b>Var %</b>	<b>2025</b>	<b>Var %</b>
Cobranza	2,400,099	-10.5%	2,490,320	3.8%	1,736,870	-30.3%
Inversiones	1,916,054	57.1%	1,906,558	-0.5%	1,463,108	-23.3%
Gastos de operación	622,608	16.6%	305,594	-50.9%	521,008	70.5%
Gasto de venta	157,544	2.4%	90,614	-42.5%	-6,552	-107.2%
<b>Flujo de Operación</b>	<b>-296,107</b>		<b>187,554</b>		<b>-240,694</b>	
<b>Margen Operativo</b>	<b>-12.3%</b>		<b>7.5%</b>		<b>-13.9%</b>	

En 2025 la cobranza disminuye 30.3% principalmente por Punta Mita y Rinconada la Estadía, compensada por incremento en flujo en Bosques de Santa Fe y Lagos la Estadía, durante 2024 aumenta 3.8% principalmente por Punta Mita, Lagos la Estadía y otros proyectos residenciales, compensadas por ligera disminución en Bosques de Santa Fe,

durante 2023 disminuye 10.5% principalmente por Bosques de Santa Fe, Rinconada y Lagos la Estadía, compensados por ligero incremento en Punta Mita.

La inversión disminuye 23.3% en 2025 en los proyectos Punta Mita, Bosques de Santa Fe y Punta Gorda, durante 2024 prácticamente se mantiene con respecto de 2023, durante 2023 aumenta 57% respectivamente, por los proyectos Bosques de Santa Fe y Punta Mita, principalmente.

Los gastos de operación aumentan en 2025 70.5% con respecto de 2024 principalmente en Punta Mita y Bosques de Santa Fe, debido al incremento del volumen de operación en estos proyectos, en 2024 disminuyen 51% por menores gastos operativos y corporativos en los proyectos Punta Mita y Bosques de Santa Fe principalmente, en 2023 se incrementaron 16.6% debido principalmente al proyecto Punta Mita.

En síntesis, el flujo de operación en 2025 presenta un déficit de \$240,694 por menor cobranza y mayores gastos operativos, compensados con menores inversiones y facturación favorable en el rubro de gastos de venta (principalmente comisiones por ventas), en 2024 presenta un superávit de \$187,554 por mayor cobranza y optimización en gastos operativos y corporativos, en contraste 2023 representó un déficit de \$296,107 desfavorable en 12.3% con respecto de las ventas de ese mismo año debido a un incremento importante en la inversión de Punta Mita y un volumen menor de cobranza en Bosques de Santa Fe, Lagos y Rinconada la Estadía, compensado con menores gastos de proyecto.

---

## Control Interno:

---

El Control Interno es parte integral de las actividades de DINE y, tiene como objetivo proporcionar un grado de certeza razonable en cuanto a la consecución de su estrategia y de los objetivos relacionados con la efectividad y eficiencia de sus operaciones, el cumplimiento con leyes y regulaciones, la presentación de informes, la fiabilidad de la información financiera y la salvaguarda de sus activos. El Control Interno ayuda a DINE a comprender los riesgos para alcanzar nuestros objetivos y a gestionarlos a un nivel aceptable. Tener un sistema de Control Interno permite a DINE mantenernos enfocados en nuestras operaciones y en la búsqueda de metas de desempeño mientras operamos dentro de los parámetros de las leyes y regulaciones pertinentes.

El Control Interno:

- Está orientado a la consecución de objetivos: estratégicos, operativos, de reporte (información) y cumplimiento.
- Es un proceso que consta de tareas y actividades continuas - es un medio para el logro de los objetivos.
- Es efectuado por las personas en todos los niveles de la organización, las cuales en cumplimiento a sus actividades de control operan conforme a manuales, políticas, criterios y procedimientos.
- Es capaz de proporcionar una seguridad razonable al Consejo de Administración y a la Dirección General de DINE para el logro de los objetivos.

DINE cuenta con una plataforma tecnológica de Control Interno (GRC "Gobierno, Riesgo y Cumplimiento"), que permite monitorear los procesos críticos de una manera eficiente y oportuna, dicha plataforma contiene funcionalidades que han sido adoptadas para robustecer el sistema de Control Interno.

Como parte del Control Interno se encuentra incluida la metodología COSO-ERM, la cual está alineada a la estrategia de DINE. Ésta busca que la organización sea efectiva con base en su misión, visión y los objetivos planteados.

## Funcionamiento

El Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría es responsable de la supervisión y vigilancia independiente de la aplicación de los procesos de Control Interno de DINE quien a su vez se apoya con los servicios independientes de Auditoría Interna y Auditoría Externa. La Dirección General es la responsable del Control Interno de DINE asimismo es la responsable de la implementación de un sistema de Control Interno robusto que permita verificar que los actos y operaciones de la sociedad y sus empresas se apeguen a la normatividad establecida a través de lineamientos, políticas y procedimientos para ello cuenta con el apoyo de la Dirección General Adjunta y legal y la Dirección General Adjunta y Finanzas.

DINE tomó el enfoque conocido como "**Las tres líneas de defensa**", múltiples equipos con responsabilidades distintas, pero trabajando en conjunto para la creación de valor y gestión del control interno en DINE.

Se compone por:

**Tercera línea de defensa:** Integrada por el Consejo de Administración y por el Comité de Auditoría, quien a su vez se apoya por Auditoría Interna y Auditoría Externa, su principal función es evaluar y retroalimentar la efectividad del sistema de Control Interno de DINE de manera independiente (**Art.28 Fracc. V de la Ley del Mercado de Valores**) con el propósito de agregar valor a través de la evaluación y retroalimentación de cumplimiento, así como proporcionar recomendaciones de mejoras en los controles establecidos y disminuir los riesgos en las operaciones.

**Segunda línea de defensa:** Integrada por la Dirección General quien es la responsable del Control Interno en DINE (**Art.44 Fracc. XII de la Ley del Mercado de Valores**), se apoya de la Dirección General Adjunta y Legal , la Dirección General Adjunta y Finanzas y la Gerencia de Contraloría DINE, sus principales funciones:

- Apoyar a la Dirección General, identificar tendencias, escalar temas críticos y emergentes
- Proporcionar marcos normativos
- Clasificar, analizar e informar sobre el control interno de DINE

**Primera línea de defensa:** Integrada por los Directivos Relevantes y los responsables de los procesos de cada proyecto, su principal función es el cumplimiento de los lineamientos generales de Control Interno de DINE y su gestión en el día a día.

Los responsables de la operación de los procesos de Control Interno se dividen en dos grandes grupos:

- Corporativo DINE: Es responsable de cumplir con los lineamientos generales de DINE en los temas de tesorería y financiamiento, inversiones de capital, información financiera, consolidación, asuntos jurídicos, sostenibilidad, comunicación, fiscal, capital humano, tecnología de información, contabilidad, cuentas por pagar, activos fijos, catálogos, gastos y nómina.
- Los Proyectos Inmobiliarios Turísticos y Residenciales: Son responsables de cumplir con los lineamientos de control de la operación: ventas, promoción, marketing, cobranza, inventarios, construcción, mantenimiento, administración de amenidades y servicio al cliente, entre otros.

## Administración Integral de Riesgos Empresariales

La Administración Integral de Riesgos Empresariales en DINE es un proceso realizado por el Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría, la Dirección General, las Direcciones, las Gerencias y otros miembros

de DINE, aplicado en el establecimiento de estrategias, diseñado para identificar eventos potenciales que puedan afectar a nuestra organización, gestionando nuestros riesgos para proporcionar una seguridad razonable sobre el logro de nuestros objetivos.

Los Objetivos de la Administración Integral de Riesgos Empresariales son:

- Definir un perfil de riesgos con visión de futuro tomando como base los objetivos estratégicos que definió la Dirección General y aprobó el Consejo de Administración.
- Lograr un mejor entendimiento y manejo de las incertidumbres y estrategias de DINE para reducir “las sorpresas” e incrementar la confianza para lograr nuestras metas y objetivos estratégicos
- Contar con una herramienta valiosa para la toma de decisiones
- Integrar la información de riesgos con la planeación, ejecución de proyectos, con la operación, con el cumplimiento y otras actividades de DINE
- Reforzar las responsabilidades que tiene cada uno de los dueños de los procesos en nuestro modelo de Administración Integral de Riesgos Empresariales

El modelo de Administración Integral de Riesgos Empresariales en DINE se desarrolla bajo el marco Enterprise Risk Management-COSO (ERM-COSO), el cual permite ampliar el rango de oportunidades, identificar y gestionar el riesgo a lo largo de la Organización, incrementar los resultados positivos y la consecuente reducción de los imprevistos negativos a través de procedimientos de Control Interno y diversas técnicas de administración de riesgos, alineados a las estrategias de DINE, involucrando a todos los niveles de la organización.

### **Difusión**

Se cuenta con un sitio de información en la red interna de DINE en donde se pueden consultar las políticas, criterios y procedimientos y la difusión de lineamientos.

---

### **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:**

---

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía tiene registradas en sus estados financieros las provisiones o reservas contables que se requieren para dar cumplimiento a las IFRS de los siguientes conceptos: pasivos laborales, impuestos diferidos, valor presente y valor futuro de sus cuentas por cobrar por ventas con contratos firmados con clientes.

La Compañía no refleja estimaciones contables para situaciones consideradas como altamente inciertas, que pudieran afectar en forma significativa los estados financieros. No obstante, se da cumplimiento a la normatividad contable establecida por las IFRS, que resulta aplicable a DINE y a sus Subsidiarias en relación con el registro en libros de provisiones y reservas.



## [427000-N] Administración

### Audidores externos de la administración:

---

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu ("Deloitte"), fue designado por el consejo de administración de la Compañía, como su firma de auditores externos. Sus oficinas están ubicadas en Paseo de la Reforma número 505, Piso 28, Colonia Cuauhtémoc 06500, México, en la Ciudad de México, México. Los auditores externos cuentan con la independencia establecida en el artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 83 de las Disposiciones.

Los otros servicios que presta la firma de auditores, además de los de auditoría y dictamen fiscal, se enfocan fundamentalmente a declaratorias para la recuperación del IVA, servicios fiscales, estudios de precios de transferencia y otras consultas específicas, todo dentro de los servicios permitidos que pueden prestar como asesores externos.

El monto negociado por concepto de honorarios con la firma de auditores por los servicios prestados durante 2025 fue de \$6,477 (miles de pesos) más gastos. Esta cantidad incluye el servicio por la revisión y presentación del informe sobre la revisión de la situación fiscal de la Compañía y de cada una de sus Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2025 y representa el 1% de los gastos totales de la Compañía.

En los últimos 3 ejercicios los auditores externos no han emitido una opinión con salvedad, una opinión negativa, ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de la Emisora.

El consejo de administración, previa opinión del comité de auditoría aprueba la contratación del despacho que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa.

---

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

---

A continuación, se describen las operaciones que la Emisora tiene con personas relacionadas, según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores, así como las operaciones relevantes celebradas con personas relacionadas correspondientes a los ejercicios sociales de 2025, 2024 y 2023:

En el mes de diciembre de 2025 se realizó la compra de un bien inmueble a un accionista de Dine para destinarlo al desarrollo de residencias inmobiliarias en Punta Mita por valor de \$17,000,000 dólares americanos, a través de su subsidiaria Fideicomiso 4757

El 22 de agosto de 2024 se realizó la compra de un bien inmueble a un accionista de Dine para destinarlo al desarrollo de residencias inmobiliarias en Punta Mita por valor de \$9,500,000 dólares americanos, a través de su subsidiaria Fideicomiso 4757

El 27 de marzo de 2023 se realizó la compra de un bien inmueble a un accionista de Dine para destinarlo al desarrollo de un Hotel bajo la marca "Pendry" por valor de \$40,200,000 dólares americanos, a través de su subsidiaria Inmobiliaria Alaxia S.A. de C.V.

Todas las operaciones con partes relacionadas se han realizado en condiciones de mercado y se han aprobado por los órganos competentes y se han reportado por los medios idóneos, cuando ha sido procedente.

La Compañía cuenta con contratos de prestación de servicios con DESC Corporativo, S.A. de C.V., subsidiaria de KUO. Desde la Escisión de DESC, DINE contrató los servicios administrativos de DESC Corporativo por los cuales paga una cuota, fijada a precio de mercado.

---

## **Administradores y accionistas:**

---

### **Directivos Relevantes**

Las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, son responsabilidad del director general, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el consejo de administración. El director general es nombrado por el consejo de administración, previa opinión del comité de prácticas societarias y podrá adoptar la nomenclatura que así se determine en su nombramiento. El director general se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Compañía o de las personas morales que ella controle. Por directivos relevantes se entenderá a aquellas personas físicas con un empleo, cargo o comisión en la Compañía o en las personas morales controladas por ella o que la controlen, que adopten decisiones que trasciendan de forma significativa en la situación administrativa, financiera, operacional o jurídica de la Compañía o del grupo empresarial al que ella pertenezca, sin que queden comprendidos dentro de esta definición los consejeros de la Compañía. El consejo aprobará también la destitución del director general de la Compañía y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes, previa opinión del comité de prácticas societarias.

El director general, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Compañía en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio deberá ajustarse a los términos y condiciones establecidos por el consejo de administración para su ejercicio.

El director general, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

Someter a la aprobación del consejo de administración anualmente las estrategias de negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.

Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

Proponer al comité de auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el consejo de administración de la referida Compañía.

Suscribir la información relevante de la Compañía, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.

Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Compañía.

Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del consejo de administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.

Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.

Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.

Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Compañía.

Elaborar y presentar al consejo de administración el informe a que se refiere el artículo 172 de la LGSM, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.

Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y personas morales que ésta controle se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.

Ejercer las acciones de responsabilidad a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Compañía o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del consejo de administración de la sociedad anónima bursátil y previa opinión del comité encargado de las funciones de auditoría, el daño causado no sea relevante.

Los directores relevantes de la Compañía son los siguientes:

Nombre	Cargo Actual	Antigüedad en el Puesto	Cargos Previos	Sexo
Fernando Senderos Mestre	Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración	17	Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de KUO	Masculino
Alejandro de la Barreda Gómez	Director General	5	Director General de KUO	Masculino
Ramón Estrada Rivero	F. Director General Adjunto y Jurídico	4	Director Corporativo de Asuntos Jurídicos en DESC	Masculino
Jorge F. Padilla Ezeta	Director General Adjunto y Finanzas	4	Director de Finanzas y Planeación de KUO	Masculino
Alfredo Eras	Bonnin Director Punta Mita	31.4	Director de Operaciones del Proyecto Punta Mita	Masculino
Serapión Fernández Senderos	Director de Proyectos	21.05	DESC Corporativo (6 años) JP Morgan – M&A (4 años)	Masculino
Hector Camacho	Rivas Director de Planeación y Nuevos Negocios	19.5	DINE (9 años) DESC Corporativo	Masculino
Carl Emberson	Director de Marketing y Operaciones Punta Mita	8.67	Marketing y Operaciones	Masculino
Santiago Elizondo	Lazo Director Jurídico	DINE 6.34	Asuntos Jurídicos	Masculino
Marcelo Ibarra	López Director de Ventas Punta Mita	4.59	Ventas	Masculino
Manuel Dondé	Paulsen Director de Construcción	de 29.40	Director de Proyectos	Masculino

## Accionistas

Se presenta información conocida por la Compañía respecto a la tenencia accionaria de las series "A" y "B" del capital social de DINE al 27 de abril de 2026, fecha de la última asamblea de accionistas.

La siguiente tabla enlista el nombre y la participación accionaria de forma agregada de los consejeros y directivos relevantes en la Emisora que tienen una tenencia individual mayor del 1% y menor al 10% al 27 de abril de 2026.

Nombre	A	%	B	%	Total	%
Valentín Díez Morodo	10,000,000	3.08	20,000,000	6.43	30,000,000	4.72

Se confirma que no se han presentado cambios significativos en los últimos 3 años en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales accionistas actuales.

Además, se afirma que la Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra persona física o moral.

### Consejo de Administración

La administración de DINE está encomendada a un consejo de administración y a un director general.

El consejo de administración se integra por un máximo de 21 miembros propietarios de los cuales el 25% son independientes.

La mitad más uno de los consejeros son designados por el voto de la mayoría de las acciones de la serie "A", representadas y votadas en la asamblea y, salvo el derecho de las minorías, el resto son elegidos por el voto de la mayoría de las acciones de la serie "B" o sus subseries numéricamente progresivas, representadas y votadas en la asamblea.

Cualquier accionista o grupo de accionistas tenedor de acciones de una misma serie del capital, que represente, cuando menos un 10% del capital social, tendrá derecho a nombrar y remover un consejero propietario de la correspondiente serie, de conformidad con lo prescrito en el artículo 144 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el artículo 50 de la Ley del Mercado de Valores.

El consejo de administración cuenta con las siguientes facultades para la administración de los negocios de la Compañía de una forma independiente y efectiva: poder general para pleitos y cobranzas, actos de dominio y de administración, sin limitación alguna, es decir, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos y concordantes del Código Civil Federal y de los Estados de la República Mexicana, incluidas las facultades que enumera el artículo 2587 del mismo ordenamiento.

De conformidad con lo anterior, el consejo de administración cuenta de manera expresa, con las siguientes facultades entre otras:

Representar a la Compañía ante toda clase de autoridades;

Otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito;

Designar (a) a los miembros de los comités de prácticas societarias y de auditoría en el entendido de que los presidentes de los mismos serán nombrados por la asamblea de accionistas, (b) al director general, previa opinión del comité de prácticas societarias, a quien deberá señalar sus deberes, obligaciones y remuneraciones y (c) vicepresidentes, funcionarios, gerentes y apoderados de la Compañía;

Establecer o clausurar oficinas, sucursales o agencias;

Adquirir o enajenar acciones, valores y activos;

Determinar en forma exclusiva el sentido en que deban ejercerse los derechos de voto de las acciones o participaciones sociales de la Compañía en otras empresas, en las Asambleas generales ordinarias o extraordinarias;

Celebrar, modificar y rescindir todo tipo de contratos y actos jurídicos;

Aceptar en nombre de la sociedad mandatos de personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras;

Establecer cuentas bancarias y retirar depósitos de las mismas y designar personas autorizadas para uso de la firma social y para depositar en las referidas cuentas bancarias y retirar depósitos de las mismas con las limitaciones que el consejo establezca.

Conferir, sustituir, delegar y revocar poderes generales y especiales, incluyendo la facultad de sustitución;

Convocar a asambleas de accionistas y ejecutar las resoluciones que se adopten en las mismas;

Establecer la visión estratégica de la Compañía y dar seguimiento a su cumplimiento;

Designar a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias;

Emitir la opinión correspondiente en caso de cancelación de la inscripción de las acciones en el Registro Nacional de Valores;

Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle;

Vigilar la gestión y conducción de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Compañía, así como el desempeño de los directivos relevantes;

Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente: (a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas; (b) las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Compañía o las personas morales que ésta controle, salvo las exceptuadas de acuerdo con el artículo 28, fracción III, inciso "b" de la Ley del Mercado de Valores y la cláusula correlativa en los estatutos sociales; (c) las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Compañía o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al cinco por ciento de los activos consolidados de la Compañía y (ii) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al cinco por ciento de los activos consolidados de la Compañía; (d) el nombramiento, elección y, en su caso, destitución del director general de la Compañía y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes; (e) las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas; (f) las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa; (g) los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, (h) las políticas contables de la Compañía, ajustándose a las Normas de Información Financiera reconocidas y expedidas por la Comisión mediante disposiciones de carácter general, (j) los estados financieros de la Compañía, (k) la contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa;

Presentar a la asamblea general de accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social los informes a que hace referencia el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores;

Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los comités, el director general y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de auditoría;

Aprobar las políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes;

Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes;

Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el director general en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio;

Ordenar al director general la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento;

Crear comités para auxiliarse en el desempeño de sus funciones y, en su caso, disolverlos.

En la Asamblea de Accionistas de fecha 22 de abril de 2024, los accionistas establecieron en 12 el número de miembros integrantes del Consejo de Administración.

### **Comités del Consejo de Administración**

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Compañía, estará a cargo del consejo de administración a través de los comités de prácticas societarias y de auditoría, así como, por conducto de la persona moral que realice la auditoría externa de la Compañía, cada uno en el ámbito de sus respectivas competencias.

El comité de prácticas societarias y el comité de auditoría se integran exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros, de los cuales por lo menos uno es experto financiero, designados por el propio consejo de administración, a propuesta del presidente de dicho órgano social, o por la asamblea de accionistas, en el entendido de que sus presidentes serán nombrados por la asamblea de accionistas. Dichos presidentes no podrán presidir el consejo de administración.

El comité de prácticas societarias designado en la asamblea general anual ordinaria y extraordinaria de accionistas de DINE de fecha 28 de abril de 2025, quedó integrado por los señores Valentín Díez Morodo (Presidente), Ernesto Vega Velasco (Experto Financiero) y Víctor Rivero Martín.

El comité de prácticas societarias tendrá a su cargo las siguientes actividades:

Opinar sobre los asuntos relacionados en los incisos "a" a "f" del artículo 28, fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley del Mercado de Valores o disposiciones de carácter general se requiera.

Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

Apoyar al consejo de administración en la elaboración del informe anual que se presenta a los accionistas en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de la Ley del Mercado de Valores.

Presentar al consejo un informe anual sobre sus actividades que contemple, cuando menos, los siguientes aspectos:

Las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes.

Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.

Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del director general y directivos relevantes.

Las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

El comité de auditoría designado en la asamblea general anual ordinaria y extraordinaria de accionistas de DINE de fecha 28 de abril de 2025, quedó integrado por los señores José Manuel del Barrio Molina (Presidente y Experto Financiero), José Manuel Canal Hernando (Experto Financiero y Auditoría), Ernesto Vega Velasco (Experto Financiero) y Daniella Gurrea Martínez (experta financiera). El comité de auditoría tendrá a su cargo las siguientes actividades:

Opinar sobre los asuntos relacionados en los incisos "g" a "j" del artículo 28, fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

Recomendar al Consejo de Administración la contratación de la persona moral que va a proporcionar los servicios de auditoría externa, evaluar su desempeño, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo.

Adicionalmente, el Comité de Auditoría, para este fin, deberá cerciorarse de la independencia del Despacho y del Auditor Externo Independiente, así como del cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisora supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, que entraron en vigor a partir del 1 de agosto del 2018.

Discutir los estados financieros de la Compañía con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al consejo de administración su aprobación.

Informar al consejo de administración la situación que guarda el sistema de control y auditoría internos de la Compañía o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

Elaborar la opinión sobre el contenido del informe del director general a que hace referencia el artículo 42, fracción II, inciso "e" de la Ley del Mercado de Valores y someterla a consideración del consejo de administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:

Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Compañía son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.

Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el director general.

Si como consecuencia de los incisos “a” y “b” anteriores, la información presentada por el director general refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Compañía.

Apoyar al consejo de administración en la elaboración del informe anual que se presenta a los accionistas en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de la LMV.

Vigilar que las operaciones que se enlistan en el artículo 28 de la LMV se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dicho ordenamiento a las políticas aplicables.

Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.

Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Compañía o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones. De igual manera dar seguimiento al sistema de denuncias que permita a cualquier persona involucrada con las operaciones de la empresa reportar cualquier irregularidad.

Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control y auditoría internos de la Compañía o personas morales que ésta controle.

Informar al consejo de administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

Vigilar que el director general dé cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración de la Compañía, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior, incluyendo dentro de esto la revisión y actualización periódica del Código de Conducta de la Compañía.

Presentar al consejo un informe anual sobre sus actividades que contemple, cuando menos los siguientes aspectos:

El estado que guarda el sistema de control y auditoría internos de la Compañía y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el período que cubra el informe.

La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle.

La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta.

La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes.

Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Compañía y de las personas morales que ésta controle.

La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el período que cubra el informe.

Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración.

### **Compensación a Consejeros y Funcionarios**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la compensación total para los consejeros ascendió a \$2,624,000 y para el personal gerencial y/o directivos clave ascendió a \$49,335,183.

Después de concluir cada ejercicio fiscal, la Compañía 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 el monto mostrado anteriormente.

La Compañía 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 empresa otro porcentaje igual, dependiendo de la edad y antigüedad del empleado. Cuando se retira de la Compañía, el empleado puede retirar las aportaciones realizadas más sus rendimientos y dependiendo de su edad, antigüedad y motivo de retiro, hasta el 100% de las aportaciones realizadas por la Compañía y sus respectivos rendimientos.

**Independientes [Miembro]**

ARRIGUNAGA GÓMEZ DEL CAMPO JAVIER			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	11	0
Información adicional			
Electo en 2015. PRINCIPAL ACTIVIDAD: Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y Director General de Xokan, firma de asesores financieros. EXPERIENCIA: Miembro del Consejo de Administración de KUO, S.A.B. de C.V. y DINE, S.A.B. de C.V. y Consejero del Puerto de Liverpool. Miembro del Consejo de Gentera, S.A.B. de C.V., y de Compartamos Banco Consejero de la sociedad denominada Paralelo 19, S.A. de C.V. Asociado de la Asamblea General de la Universidad Iberoamericana. Consejero Asesor del Fondo de Inversión del Plan de Pensiones de Canadá, "CPP Investments". Consejero de Prestanómico, S.A.P.I. de C.V., una Fintech especializada en "lending as a service". Participa en el Consejo de la Fundación Haciendas del Mundo Maya, de la Vaca Independiente y del Club de Banqueros.			

CANAL HERNANDO JOSÉ MANUEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
Si	No	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	20	0
Información adicional			
Electo en 2006 (DESC). PRINCIPAL ACTIVIDAD: Miembro del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría de KUO, S.A.B. de C.V., y de DINE, S.A.B. de C.V. Consejero de Gentera S.A.B. de C.V. Comisario de Bank of America Consejero y Presidente del Comité de Auditoría de BE GRAND Asesor del Comité de Auditoría de Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A. de C.V. Presidente del Sub- Comité de Auditoría de la Fundación Bécalos.			

DEL BARRIO MOLINA JOSÉ MANUEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
Si	No	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	5	0
Información adicional			
Electo en 2021. PRINCIPAL ACTIVIDAD: Socio de Integra M&A, empresa de banca de inversión especializada en fusiones, adquisiciones, estructura de deuda y capital, donde desarrolla los negocios del sector automotriz. Miembro del Patronato y miembro de los Comites de Operación y Finanzas e Inversión Social en el Nacional Monte de Piedad, Consejeros Independiente y Presidente del Comité de Auditoria de Mizuho Bank Mexico y Consejero Independiente en Encontrack. EXPERIENCIA: Diversas posiciones en el área financiera dentro de los sectores petroquímico y alimenticio en DESC (ahora KUO), fungió como Director de Finanzas, Vicepresidente de Administracion y Finanzas y posteriormente Director General y Presidente de Toyota Motor Sales de México.			

RIVERO MARTÍN VÍCTOR JOSÉ			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	Si	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	18	0
Información adicional			
Electo en 2007. PRINCIPAL ACTIVIDAD: Consejero Independiente de: Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V. KUO, S.A.B. de C.V., DINE, S.A.B. de C.V. Impulsora de Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. América Móvil, S.A.B. de C.V. Participando en sus Comités de Auditoría y Prácticas Societarias. EXPERIENCIA: Diversos puestos en Nacional Financiera donde llegó a ser Auditor Interno. (1954 – 1958). Diversos puestos en el Despacho Roberto Casas Alatríste (Contadores Públicos) donde llegó a ser Supervisor de Auditorías. (1958 – 1965). Auditor General de Instituto Mexicano del Seguro Social. (1965 – 1971). Diferentes puestos en el Grupo DESC en las áreas financieras y administrativas. (1971 – 2001). Consejero independiente. (2001 a la fecha).			

VEGA VELÁSICO ERNESTO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
Si	Si	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	49	0
Información adicional			
Electo en 2007. PRINCIPAL ACTIVIDAD: Consejero Independiente de: Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V.; KUO, S.A.B. de C.V.; DINE, S.A.B. de C.V.; Impulsora de Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V.; América Móvil, S.A.B. de C.V.; Participando en sus Comités de Auditoría y Prácticas Societarias. EXPERIENCIA: Diversos puestos en Nacional Financiera donde llegó a ser Auditor Interno. (1954 – 1958). Diversos puestos en el Despacho Roberto Casas Alatríste (Contadores Públicos) donde llegó a ser Supervisor de Auditorías. (1958 – 1965). Auditor General de Instituto Mexicano del Seguro Social. (1965 – 1971). Diferentes puestos en el Grupo DESC en las áreas financieras y administrativas. (1971 – 2001). Consejero independiente. (2001 a la fecha).			

GURREA MARTÍNEZ DANIELLA			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
Si	No	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	1	0
Información adicional			
Electa en 2025. Principal actividad: Directora general de Genworth México y Consejera de Afore Inbursa. Experiencia: Líder estratégica con más de 25 años de experiencia en el sector financiero, hipotecario y asegurador, especializada en gobierno corporativo, gestión de riesgos y desarrollo de productos financieros.			

## Patrimoniales [Miembro]

SENDEROS MESTRE FERNANDO

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
No		No	No
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	52	25.26
Información adicional			
Electo Consejero en 1974; en el año de 1989 es elegido Presidente del Consejo de Administración de DESC, Sociedad de Fomento Industrial, S.A. de C.V. (hoy KUO, S.A.B. de C.V.) PRINCIPAL ACTIVIDAD: Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de KUO, S.A.B. de C.V. y de DINE, S.A.B. de C.V. y Presidente del Consejo de Administración de DESC, S.A. de C.V. EXPERIENCIA: Consejero de Grupo Nacional Provincial, S.A.B. de C.V., Grupo Televisa, S.A.B. de C.V., Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V., y Kimberly Clark de México, S.A.B. de C.V. Miembro del Consejo Mexicano de Negocios. * El señor Fernando Senderos Mestre es tío del señor Federico Fernández Senderos y cuñado del señor Carlos Gómez Gómez. ** Fernando Senderos Mestre es "Beneficiario Directo o Indirecto" de las siguientes partes relacionadas: DESC, S.A. de C.V., SEN, S.A. de C.V. y Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Fid/4136. Nota: la posición accionaria se incluye con la última información disponible de la Asamblea Anual con fecha 27 de abril del 2026.			

### Patrimoniales independientes [Miembro]

DIEZ MORODO VALENTÍN			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
No		Si	No
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	27	4.72
Información adicional			
Electo en 1999 (DESC). PRINCIPAL ACTIVIDAD: Presidente de Grupo Nevadi Internacional, S.A. de C.V. EXPERIENCIA: Miembro del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Prácticas Societarias de KUO, S.A.B. de C.V. y DINE, S.A.B. de C.V. Presidente del Consejo Consultivo de Grupo Modelo, parte de AB InBev, Vicepresidente del Consejo de Administración de Kimberly Clark de México, S.A.B. de C.V. y de Grupo Aeroméxico, S.A.B. de C.V. Presidente de Honor del Grupo Financiero Citibanamex, S.A. de C.V. Miembro del Consejo Mexicano de Negocios, A.C. Miembro de los Consejos de Administración de Zara México, S.A. de C.V. y de Telefónica México, S.A. de C.V. Presidente del Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología, A.C. (COMCE) y Presidente del Comité Bilateral México-España del mismo Organismo Presidente del Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C. (IMCO) Presidente del Consejo Empresarial Hispano Mexicano (CEHIME) en Madrid, España Miembro del Patronato del Museo del Prado y del Consejo Internacional del Instituto de Empresa de Madrid, España. Nota: la posición accionaria se incluye con la última información disponible de la Asamblea Anual con fecha 27 de abril del 2026.			

### Relacionados [Miembro]

FERNÁNDEZ SENDEROS FEDERICO CARLOS			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
No		No	No
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	33	0
<b>Información adicional</b>			
Electo en 1993 (DESC). PRINCIPAL ACTIVIDAD: Presidente de Grupo Sim, S.A. de C.V. y Consejero Independiente de Grupo Chedraui. EXPERIENCIA: Miembro del Comité Ejecutivo y del Consejo de Administración de KUO, S.A.B. de C.V., miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V. y de Grupo Comercial Chedraui, S.A.B. de C.V. * El señor Fernando Senderos Mestre es tío del señor Federico Fernández Senderos.			

GÓMEZ GÓMEZ CARLOS			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
<b>Participa en comités [Sinopsis]</b>			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
<b>Designación [Sinopsis]</b>			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	52	0.15
<b>Información adicional</b>			
Electo en 1974 (DESC). PRINCIPAL ACTIVIDAD: Presidente del Consejo de Administración de Estudia Más. EXPERIENCIA: Miembro del Consejo de Administración de KUO, S.A.B. de C.V., y DINE, S.A.B. de C.V. Miembro del Consejo de Administración del Club de Banqueros, A.C., Club de Industriales, A.C., Grupo Yoreda, S.A. de C.V., Grupo Ceslo, S.A. de C.V., Grupo Trimex, S.A. de C.V., Grupo Dupuis, S.A. de C.V., Estudia Más, S.A.P.I. de C.V. y Fundación Beca, A.C. * El señor Fernando Senderos Mestre es cuñado del señor Carlos Gómez Gómez. Nota: la posición accionaria se incluye con la última información disponible de la Asamblea Anual con fecha 27 de abril del 2026.			

D'ACOSTA RUIZ ARTURO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
<b>Participa en comités [Sinopsis]</b>			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
<b>Designación [Sinopsis]</b>			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	8	0
<b>Información adicional</b>			
Electo en 2018. PRINCIPAL ACTIVIDAD: Director del Family Office y Profesionista Independiente. EXPERIENCIA: Miembro del Consejo de Administración de KUO, S.A.B. de C.V. y DINE, S.A.B. de C.V., Miembro del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría de Terrafina FIBRA. Presidente del Comité de Auditoría de Maco Hospitales			

ELÍAS AYUB ARTURO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
<b>Participa en comités [Sinopsis]</b>			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
<b>Designación [Sinopsis]</b>			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	6	0
<b>Información adicional</b>			
Electo en 2020. PRINCIPAL ACTIVIDAD: Director de Alianzas Estratégicas y Contenidos de América Móvil, Director General de UNO TV y Director General de Fundación TELMEX Telcel. Presidente del Consejo de Administración de Prodigy MSN; integrante de los Consejos de Administración de Grupo CARSO, Grupo Financiero Inbursa, Uno TV, América Móvil y del Instituto Carlos Slim de la Salud. EXPERIENCIA: Miembro del Consejo de Administración de KUO, S.A.B. de C.V. y DINE, S.A.B. de C.V., asesor de la Dirección General de Telmex, Director General de la pastelería El			

Globo y de la Sociedad Comercial Cadena. Fue presidente del equipo de fútbol Pumas de la UNAM y directivo del Club León.

### Directivos relevantes [Miembro]

DE LA BARREDA GÓMEZ ALEJANDRO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	29	0
Información adicional			
Electo en 2016. PRINCIPAL ACTIVIDAD: Director General de KUO, S.A.B. de C.V. (a partir de enero de 2016) y Director General de DINE (a partir de marzo de 2019). EXPERIENCIA: Miembro del Consejo de Administración de KUO, S.A.B de C.V. de DINE, S.A.B de C.V.			

ESTRADA RIVERO RAMON FELIPE*			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Otros			
No forma parte del consejo			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	36	
Información adicional			
Director General Adjunto y Director de Asuntos Jurídicos de KUO, S.A.B de C.V a partir de octubre de 2019, y de DINE, S.A.B de C.V a partir de 2019 Ha sido coordinador de la Comisión Legal del Consejo Nacional Agropecuario y miembro de la Comisión de Análisis Legislativo del Consejo Coordinador Empresarial. Es miembro del Consejo Directivo de la Asociación Nacional de Abogados de Empresa (ANADE) y miembro de la Barra Mexicana Colegio de Abogados. * Nota: No forma parte del Consejo, sin embargo para poder incluir su información, se llenan los campos obligatorios en el sistema.			

PADILLA EZETA JORGE FRANCISCO*			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Otros			
No forma parte del consejo			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	MIEMBRO	18	
Información adicional			
Director General Adjunto y Director de Finanzas de KUO, S.A.B de C.V a partir de octubre de 2016, y de DINE, S.A.B de C.V a partir de 2019, Jorge cuenta con más de 25 años de experiencia en actividades que incluyen finanzas corporativas, gestión de portafolios, fusiones y adquisiciones (M&A), reestructuración operativa y financiera, así como análisis financiero; fue Director de riesgos en General Electric. También se			

desempeñó como Director Senior en Alvarez & Marsal, una firma global de reestructuración, donde asesoró a numerosos clientes en procesos de reestructuración y recuperación empresarial. \* Nota: No forma parte del Consejo, sin embargo para poder incluir su información, se llenan los campos obligatorios en el sistema.

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 100

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 0

**Porcentaje total de hombres como consejeros:** 92.3

**Porcentaje total de mujeres como consejeros:** 7.7

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** Si

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

La Política de Inclusión Laboral de DINE establece lo siguiente:

- No discriminamos por razones de sexo, estado civil, edad, religión, raza, capacidad física, preferencias políticas, clase social y estado de salud.
- Se fomenta un ambiente de trabajo, en el cual, el personal pueda encontrar la confianza y apertura para desempeñarse en forma óptima, en condiciones de bienestar y con un balance apropiado entre trabajo y vida personal.

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

### Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

SENDEROS MESTRE FERNANDO	
Participación accionaria (en %)	25.26
Información adicional	
Fernando Senderos Mestre es "Beneficiario Directo o Indirecto" de las siguientes partes relacionadas: DESC, S.A. de C.V., SEN, S.A. de C.V. y Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BINVEX FID./4136. Nota: la posición accionaria se incluye con la última información disponible de la Asamblea Anual con fecha 27 de abril del 2026.	

### Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

SENDEROS MESTRE FERNANDO	
Participación accionaria (en %)	25.26
Información adicional	
Fernando Senderos Mestre es "Beneficiario Directo o Indirecto" de las siguientes partes relacionadas: DESC, S.A. de C.V., SEN, S.A. de C.V. y Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BINVEX FID./4136. Nota: la posición accionaria se incluye con la última información disponible de la Asamblea Anual con fecha 27 de abril del 2026.	

**Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]**

SENDEROS MESTRE FERNANDO	
Participación accionaria (en %)	25.26
Información adicional	
Fernando Senderos Mestre es "Beneficiario Directo o Indirecto" de las siguientes partes relacionadas: DESC, S.A. de C.V., SEN, S.A. de C.V. y Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BINVEX FID./4136. Nota: la posición accionaria se incluye con la última información disponible de la Asamblea Anual con fecha 27 de abril del 2026.	

**Estatutos sociales y otros convenios:**

El capital social está integrado por dos clases de acciones ordinarias: series "A" y "B". Los tenedores de acciones de la serie "A" tienen el derecho de elegir a la mitad más 1 de los miembros del consejo de administración de la Compañía y, sujeto al derecho de los accionistas o grupos de accionistas tenedores de acciones de una misma serie que representen por lo menos el 10% del capital social de designar un miembro del consejo de administración de la serie respectiva, los tenedores de acciones de la serie "B" tienen el derecho de designar al resto de los miembros integrantes del consejo de administración.

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social suscrito y pagado estaba representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales 324'883,867 son acciones de la serie "A" y 310'846,189 son acciones de la serie "B".

Las acciones serie "A" y las acciones serie "B" pueden ser detentadas por inversionistas mexicanos y extranjeros.

Al 28 de abril de 2025, ninguna de las acciones de DINE era detentada por alguna de sus Subsidiarias.

**Estatutos Sociales**

A continuación, aparece un breve resumen de ciertas disposiciones que se contienen en los estatutos sociales vigentes al 31 de diciembre de 2025, así como de ciertas disposiciones contempladas en la legislación mexicana. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y está complementada íntegramente mediante referencias a los estatutos sociales, los cuales están a disposición de los interesados en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Compañía en la dirección <http://www.dine.com.mx>

**Constitución e Inscripción; Objeto**

DINE es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida de conformidad con las leyes de México el 29 de marzo de 2007. DINE está inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil número 379,360.

De conformidad con lo que dispone la cláusula tercera de los estatutos sociales, dentro del objeto social de DINE se incluye promover, constituir, organizar, dirigir, explotar y tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades, y la adquisición de todo tipo de bienes muebles e inmuebles y la prestación de los servicios necesarios para alcanzar dicho objeto.

**Capital**

El capital social es variable. El capital mínimo fijo está representado por acciones ordinarias, nominativas de la serie "A", sin expresión de valor nominal y representará como mínimo el 51% de las acciones con derecho a voto.

El capital social variable está compuesto por acciones ordinarias nominativas de la serie "B" o sus subseries progresivas., Sus características serán determinadas por la asamblea extraordinaria de accionistas, que acuerde su emisión. Estas acciones no tendrán nominal y representarán como máximo el 49% de las acciones con derecho a voto. La Compañía puede emitir acciones de la serie "B", que se conservarán en la tesorería de la Compañía, para entregarse a medida que se realice su suscripción.

Todas las acciones, dentro de su respectiva serie, conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. Los derechos de las minorías de accionistas estarán regidos por las disposiciones legales aplicables vigentes y los estatutos sociales.

Cada acción de las series "A" y "B" dará derecho a un voto en las asambleas generales de accionistas. Los títulos representativos de las acciones llevarán las firmas autógrafas de cualesquiera 2 miembros del consejo de administración, propietarios o suplentes, conforme a resoluciones que al efecto adopte el propio consejo.

Podrán utilizarse firmas impresas en facsímil, si así lo resuelve el consejo de administración; en este caso los originales de las firmas respectivas se depositarán en la sección correspondiente del Registro Público del Comercio del domicilio social.

Los títulos de las acciones estarán numerados progresivamente y podrán amparar una o varias acciones y llevarán adheridos cupones para el pago de dividendos, o para el ejercicio de los derechos que, en su oportunidad, resuelva la asamblea de accionistas. Los títulos de las acciones o los certificados provisionales de cada emisión deberán reunir los requisitos previstos por el artículo 125 y demás relativos de la LGSM y además deberán contener el texto íntegro de la cláusula relativa a la nacionalidad de la Compañía.

La Compañía llevará un libro de registro de accionistas y considerará como dueño de las acciones a quien aparezca como tal en dicho libro. A solicitud de cualquier interesado, previa comprobación a que hubiere lugar, la Compañía deberá inscribir en el citado libro las transmisiones de acciones que se efectúen.

El capital variable de la Compañía puede aumentarse o disminuirse sin necesidad de reformar los estatutos sociales, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados por la asamblea general extraordinaria de accionistas, debiendo protocolizarse el acta correspondiente, excepto cuando se trate de los aumentos o disminuciones a que hace referencia el artículo 56 de la LMV.

El capital mínimo fijo de la Compañía no podrá aumentarse o disminuirse, si ello no es acordado en asamblea general extraordinaria de accionistas, reformándose consecuentemente los estatutos sociales, excepto cuando se trate de los aumentos o disminuciones a que hace referencia el artículo 56 de la LMV.

Todo aumento o disminución del capital social deberá inscribirse en el libro de registro que a tal efecto llevará la Compañía.

No podrán emitirse nuevas acciones sino hasta que las precedentes hayan sido íntegramente pagadas.

I. Aumentos de capital. Cuando se aumente el capital social se estará a lo siguiente:

Cuando los aumentos de capital sean con utilidades repartibles o por capitalización de la reserva legal, por capitalización de primas sobre acciones o de otras aportaciones previas de los accionistas, o por capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación o revaluación, todos los accionistas de las diferentes series accionarias tendrán derecho a suscribir el aumento de capital, en proporción al número de acciones de que sean tenedores.

Cuando los aumentos de capital sean por aportaciones en efectivo de los accionistas, deberán decretarse cuidando la proporción accionaria establecida en los estatutos sociales.

En caso de aumentarse la serie "B", a efecto de llegar al porcentaje establecido en los estatutos sociales, las series "A" y "B" actualmente en circulación, tendrán derecho preferente para suscribirlo en proporción al número de acciones de que sean tenedores, salvo en el caso previsto en el inciso "e" siguiente. Si alguno o algunos de los accionistas de estas series no ejercieren en su momento el derecho que les confiere este inciso, dicho derecho podrá ser ejercido por los demás accionistas de estas mismas series, conforme a las bases que se establezcan en la asamblea que decrete el aumento.

En caso de que, decretado un aumento de capital, éste no haya sido suscrito en su totalidad por los accionistas en el plazo establecido en el párrafo siguiente, el consejo de administración determinará la forma y términos en que se deberá suscribir la parte no suscrita, en el entendido que el precio al cual se ofrezcan las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Compañía para suscripción y pago.

El derecho que se confiere en los incisos anteriores deberá ser ejercido dentro de los 15 días naturales siguientes a aquel en que se publiquen en el Sistema Electrónico de la Secretaría de Economía los acuerdos correspondientes.

No obstante, lo anterior, si el aumento de capital se decretare a efecto de emitir acciones no suscritas para su colocación en el público, se estará a lo plasmado en el artículo 53 de la LMV, y el derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo 132 de la LGSM no será aplicable.

II. Reducciones de capital. Las reducciones de capital deberán hacerse respetando en todo momento la proporción accionaria establecida en los estatutos sociales.

Excepto cuando se trate de las disminuciones a que hace referencia el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores, toda reducción del capital social afectará a todas las acciones representativas del mismo.

El reembolso de acciones íntegras se hará a los accionistas al valor que determine la asamblea que resuelva dicho reembolso. La designación de las acciones a reembolsarse se hará, según lo acuerde la asamblea correspondiente, mediante sorteo ante Corredor Público o mediante el ofrecimiento de reembolso a todos los accionistas, en tal forma que éstos se encuentren en posibilidad de representar, después de la reducción de capital correspondiente, los mismos porcentajes de acciones, y si esto no fuere posible el porcentaje de acciones que sea más semejante al que anteriormente poseían. Hecha la designación de las acciones que habrán de reembolsarse, se publicará un aviso en el Sistema Electrónico de la Secretaría de Economía, expresando el sistema seguido para el retiro de las acciones, el número de las acciones que serán retiradas y el número de los títulos de las mismas, que como consecuencia deberán ser cancelados, o en su caso, canjeados, y la institución de crédito en donde se deposite el importe del reembolso, el que quedará desde la fecha de la publicación a disposición de los accionistas respectivos sin devengar interés alguno.

Previa aprobación de la asamblea general extraordinaria de accionistas, la Compañía podrá amortizar acciones con utilidades acumuladas, en los términos previstos por el artículo 136 de la LGSM.

Los accionistas no tendrán derecho a retirar parcial o totalmente sus aportaciones, por lo cual no será aplicable lo dispuesto al efecto en los artículos 213, 220 y 221 de la LGSM.

### **Cancelación de la Inscripción de las Acciones en el Registro Nacional de Valores**

En el evento de cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el Registro Nacional de Valores, ya sea por solicitud de la propia sociedad, previo acuerdo de la asamblea general extraordinaria de accionistas adoptado con el voto favorable de los titulares de acciones que representen el 95% del capital social, o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Compañía tendrá la obligación, previo requerimiento de dicha Comisión, de hacer oferta pública de compra conforme al artículo 108 y demás disposiciones aplicables de la LMV. La persona o grupo de personas que tengan el control de la Compañía al momento en que la referida Comisión haga el requerimiento citado serán subsidiariamente responsables con la Compañía del cumplimiento de las obligaciones que se generen.

El consejo de administración de la Compañía deberá a más tardar al décimo día hábil posterior al inicio de la oferta pública, o el plazo que en su caso indique la CNBV, elaborar, escuchando al comité de prácticas societarias, y dar a conocer al público inversionista a través de la bolsa en que coticen los valores de la Compañía y en los términos y condiciones que dicha bolsa establezca, su opinión respecto del precio de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la oferta. La opinión del consejo de administración podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate la Compañía. Así mismo, los miembros del consejo de administración y el director general deberán revelar al público, junto con la opinión antes referida, la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad.

La Compañía deberá afectar en fideicomiso por un periodo mínimo de 6 meses, contado a partir de la fecha de cancelación, los recursos necesarios para adquirir al mismo precio de la oferta los valores de los inversionistas que no hubieren acudido a la misma.

La cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el Registro Nacional de Valores requiere, además de cualquier otro requisito señalado en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables al efecto: (i) de la aprobación previa de la CNBV; y (ii) del acuerdo de la asamblea extraordinaria de accionistas adoptado con un quórum de votación mínimo del 95% del capital social.

En el evento de cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el Registro Nacional de Valores, por solicitud de la propia Emisora, la misma estará exceptuada de llevar a cabo la oferta pública correspondiente, siempre que acredite a la CNBV contar con el consentimiento de los accionistas que representen cuando menos el 95% del capital social de la Compañía, otorgado mediante acuerdo de asamblea; que el monto a ofrecer por las acciones colocadas entre el gran público inversionista sea menor a 300,000 unidades de inversión, y constituya el fideicomiso a que hace referencia el inciso "c" anterior, así como notifiquen la cancelación y constitución del citado fideicomiso a través del Sistema de Envío y Difusión de Información (SEDI) de la Bolsa Mexicana de Valores (EMISNET).

### **Asambleas de Accionistas**

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Compañía.

Las Asambleas serán Ordinarias, Extraordinarias o Especiales, y se celebrarán en el domicilio de la Sociedad ya sea de manera presencial, o parcial o totalmente por medios electrónicos, en los términos establecidos en los presentes estatutos, sin que esto signifique que dicha Asamblea haya sido celebrada fuera del domicilio de la Sociedad. Lo anterior, siempre y cuando se utilicen medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología que permitan el acceso y la acreditación de la identidad de los asistentes, la participación simultánea y la interacción en las deliberaciones de los accionistas, así como el sentido de su voto. Siempre generando la evidencia correspondiente.

a) Serán Ordinarias todas las reunidas para tratar los asuntos enumerados en el artículo ciento ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los asuntos mencionados por los artículos veintiséis, cuarenta y tres, cuarenta y siete, cincuenta y seis, fracción cuarta y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores;

b) Serán Extraordinarias aquellas en que se trate cualquiera de los asuntos enumerados en el artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los artículos cuarenta y ocho, cincuenta y tres, ciento ocho y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores;

c) Serán especiales las Asambleas que traten los asuntos relativos a los derechos de los accionistas de las Series "A" y "B" y se regirán por lo establecido en el artículo ciento noventa y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

La asamblea ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social correspondiente, en la fecha que fije el consejo.

La convocatoria para las asambleas deberá hacerse por el consejo de administración, el presidente, secretario o prosecretario de dicho órgano, el comité de prácticas societarias, el comité de auditoría o por la autoridad judicial, en su caso, y se firmará por quien la acuerde. La convocatoria también podrá hacerse a petición de las personas a que se refieren los artículos 178 y 184 y 185, en su caso, de la LGSM y 25 y 50 de la LMV.

La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, siempre con anticipación no menor de quince días de la fecha señalada para la reunión. Por lo menos desde la fecha de la convocatoria respectiva, los accionistas tendrán a su disposición, (a) en las oficinas de la Sociedad, la información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos contenidos en el orden del día de la Asamblea de Accionistas que corresponda, de forma gratuita, (b) por correo electrónico, y (c) a través de los intermediarios del mercado de valores o en la propia Sociedad, formularios de poderes elaborados por la Sociedad en los términos del artículo cuarenta y nueve de la Ley del Mercado de Valores para la representación de los accionistas en la Asamblea de que se trate.

La convocatoria para las Asambleas deberá contener la designación de lugar, fecha y hora en que haya de celebrarse la Asamblea, el orden del día y la firma de quienes la hagan, en caso de que se celebre por medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología se tendrá que agregar el enlace electrónico por medio del cual se podrá acceder a la Asamblea.

Podrá celebrarse Asamblea sin previa convocatoria siempre que esté representada la totalidad de las acciones en que se divida el capital social, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología

Las Asambleas Ordinarias de Accionistas reunidas en virtud de primera convocatoria se considerarán legalmente instaladas cuando esté representada, por lo menos, la mitad del capital social, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por mayoría de los votos presentes.

Si la asamblea ordinaria no pudiere celebrarse el día señalado para su reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en el orden del día, por mayoría de votos y se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas.

Las Asambleas Extraordinarias de Accionistas reunidas por virtud de primera convocatoria se considerarán legalmente instaladas si están representadas, por lo menos, las tres cuartas partes del capital social, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por el voto de las acciones que represente la mitad del capital social.

En segunda o posteriores convocatorias las Asambleas Extraordinarias de Accionistas se considerarán legalmente reunidas cuando se encuentre representado, por lo menos, la mitad del capital social, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por el voto favorable del número de acciones que representan, por lo menos, el cincuenta por ciento del capital social.

Para que los Accionistas tengan derecho de asistir a las Asambleas ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología y a votar en ellas, deberán depositar los títulos de sus acciones en la Secretaría de la sociedad, cuando menos veinticuatro horas antes de la celebración de la Asamblea, obteniendo de manera física o virtual la tarjeta de entrada correspondiente.

También podrán depositarlos en una casa de bolsa o institución de crédito de la República Mexicana o del extranjero y, en estos casos, para obtener la tarjeta de entrada, deberán presentar en la Secretaría de la Sociedad un certificado de

la institución que acredite el depósito de los títulos y la obligación de la institución correspondiente de conservar los títulos depositados hasta en tanto se cerciore que la Asamblea ha concluido.

La Secretaría de la sociedad entregará a los accionistas correspondientes, ya sea de manera física o virtual, una tarjeta de admisión en donde constará el nombre del accionista, el número de acciones depositadas y el número de votos a que tiene derecho por virtud de dichas acciones.

Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por medio de mandatarios nombrados mediante simple carta poder o poder otorgado en el formulario que elabore la Compañía para la asamblea correspondiente que (i) señale de manera notoria la denominación de la Compañía, así como el respectivo orden del día sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalente y (ii) contengan espacio para las instrucciones que señale el otorgante para el ejercicio del poder, en la inteligencia de que no podrán ejercer tal mandato los miembros del consejo de administración.

Las asambleas serán presididas por el presidente del consejo y a falta de éste, por uno de los consejeros en el orden de su nombramiento y, faltando todos éstos, por la persona que designen los mismos concurrentes a la asamblea.

Fungirá como secretario el del consejo o el prosecretario, faltando estos dos, la persona que el presidente en funciones designe.

Al iniciarse la Asamblea, quien la presida nombrará dos escrutadores para hacer el recuento de las acciones representadas en la misma, quienes deberán formular una lista de asistencia en la que anotarán los nombres de los accionistas en ella presentes o representados, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, y el número de acciones que cada uno de ellos hubiere depositado para comparecer, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, a la correspondiente Asamblea. Las actas se asentarán en el libro respectivo o, en su caso, se protocolizarán ante Notario Público.

## **Administración**

La administración de la Compañía estará encomendada a un consejo de administración y a un director general, que será denominado en la forma que designe el consejo de administración y que desempeñará las funciones que establece la LMV.

El consejo de administración se integrará por un número máximo de 21 miembros propietarios, según lo determine la asamblea correspondiente, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes. Por cada consejero propietario podrá designarse a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter. La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquélla en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros.

Los consejeros no podrán ser personas que hubieren desempeñado el cargo de auditor externo de la Compañía o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca, durante los 12 meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento. El secretario y el prosecretario no formarán parte del consejo de administración.

La mitad más uno de los consejeros serán designados por el voto de la mayoría de las acciones de la serie "A", representadas y votadas en la asamblea y, salvo el derecho de las minorías, el resto serán elegidos por el voto de la mayoría de las acciones de la serie "B" o sus subseries numéricamente progresivas, representadas y votadas en la asamblea.

Cualquier accionista o grupo de accionistas tenedor de acciones de una misma serie del capital, que represente, cuando menos un 10% del capital social, tendrá derecho a nombrar y remover un consejero propietario de la correspondiente serie, de conformidad con lo prescrito en el artículo 144 de LGSM y el artículo 50 de la LMV.

Los miembros del consejo de administración no necesitarán ser accionistas de la Compañía. Los consejeros deberán cumplir con los requisitos aplicables señalados en la LMV.

Los consejeros serán elegidos por un año y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de un sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo. El consejo podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se presente alguno de los supuestos señalados en el enunciado anterior o en el artículo 155 de la LGSM, los cuales serán ratificados o remplazados en la asamblea de accionistas siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de los derechos de las minorías.

Cuando la asamblea de accionistas así lo acuerde, cada uno de los consejeros deberá asegurar las responsabilidades que pudiere contraer en el desempeño de su cargo, mediante depósito en efectivo o constitución de fianza a favor de la Compañía por la cantidad que en su caso establezca la propia asamblea.

Cuando el consejo así lo acuerde, el director general deberá asegurar las responsabilidades que pudiere contraer en el desempeño de su cargo, mediante depósito en efectivo o constitución de fianza a favor de la Compañía por la cantidad que en su caso establezca el propio consejo.

En su caso la garantía permanecerá en vigor hasta que las cuentas del período respectivo hayan sido aprobadas por la asamblea general de accionistas.

Los consejeros de la Compañía deberán cumplir con las obligaciones establecidas a su cargo en la LMV y otros ordenamientos aplicables, incluyendo las obligaciones en materia de los deberes de lealtad y diligencia contemplados por la propia LMV.

Los miembros del consejo de administración y, en su caso, el secretario o prosecretario de este, se sujetarán al régimen de responsabilidad civil previsto en la LMV. Sin embargo, los miembros del consejo de administración y el secretario o prosecretario quedan liberados de la responsabilidad consistente en indemnizar los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, por falta de diligencia, derivada de los actos que ejecuten o las decisiones que adopten en el consejo o de aquellas que dejen de tomarse al no poder sesionar legalmente dicho órgano social, siempre que no se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la LMV u otras leyes. La Compañía, en todo caso, indemnizará y sacará en paz y a salvo a los miembros del consejo de administración, al secretario y al prosecretario de cualquier responsabilidad en que incurran en el legal desempeño de su encargo y cubrirá el monto de la indemnización por los daños que cause su actuación a la Compañía o personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la LMV u otras leyes. A dicho efecto, la Compañía otorgará anticipos para los gastos de defensa de la persona de que se trate en cualquier tipo de proceso legal.

El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez cada tres meses en la ciudad de México, o en cualquier otro lugar de la República Mexicana o del extranjero que para tal efecto se señale, o mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, tal y como si se tratara de sesiones presenciales siempre que sea convocado ya sea por medios físicos o electrónicos, por el Presidente, Secretario o Prosecretario del Consejo de Administración, el Presidente del Comité de Prácticas Societarias o de Auditoría, o por al menos el veinticinco por ciento de los Consejeros.

El auditor externo de la sociedad podrá ser convocado a las sesiones del Consejo en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquellos asuntos del orden del día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia

El consejo funcionará válidamente con la presencia, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por mayoría de votos de los Consejeros presentes. En caso de empate la persona que presida la reunión tendrá voto de calidad.

Los miembros del Consejo de Administración que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte al quórum requerido para la instalación de la sesión correspondiente.

Conforme a lo permitido por el artículo 143 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los Consejeros por unanimidad de votos, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, podrán tomar resoluciones fuera de sesión de consejo. Dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión de consejo, siempre que se confirmen por escrito con firma autógrafa o firma electrónica. La confirmación citada podrá constar en un solo documento o en documentos por separado. El texto de las resoluciones será transcrito al libro mencionado en la Cláusula Trigésima Primera siguiente.

De cada sesión del consejo se levantará acta, en la que se consignarán las resoluciones aprobadas, deberá ser inscrita en el libro de actas correspondiente y será firmada por quien haya presidido la sesión, por la persona que haya actuado como secretario y por los demás asistentes que deseen hacerlo.

El consejo de administración, en la primera junta que celebre después de verificarse la asamblea de accionistas que lo hubiere electo, nombrará de entre sus miembros un presidente. El consejo o el presidente, según sea el caso, también designarán un secretario y un prosecretario, quienes no serán miembros del consejo.

Además, el consejo en cualquier tiempo podrá nombrar uno o más vicepresidentes, que desempeñarán las funciones y tendrán las facultades y obligaciones que señale el propio consejo al nombrarlos o posteriormente y, si lo estima pertinente, a uno o varios consejeros delegados con todas las facultades necesarias para ejecutar los acuerdos del consejo en coordinación con el director general y sin perjuicio de la obligación de éste de dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

Las faltas temporales o definitivas del Presidente, serán suplidas por uno de los vicepresidentes, en el orden de su nombramiento o, en su defecto, uno de los consejeros en el orden de su nombramiento, y las del secretario por el prosecretario, si lo hubiere o, faltando éste, por la persona que el consejo designe.

El consejo de administración tendrá las facultades especificadas en la sección **“4. Administración - c) Administradores y Accionistas”**.

El Presidente será designado por el consejo de administración. El presidente presidirá las asambleas de accionistas y las sesiones del consejo, será el representante del consejo y firmará en unión del secretario las actas de las asambleas y del consejo.

En caso de ausencia temporal o definitiva del presidente, sus funciones serán desempeñadas con las mismas facultades por uno de los vicepresidentes, en el orden de su nombramiento o, en su defecto, por uno de los consejeros en el orden de su nombramiento.

El secretario y el prosecretario serán designados por el consejo de administración o por el presidente de dicho órgano.

El secretario y el prosecretario tendrán las facultades que el consejo le asigne, adicionalmente a las siguientes:

Fungirá como tal en las asambleas de accionistas, en las sesiones del consejo de administración y en las sesiones de los comités de prácticas societarias y de auditoría.

Llevará los libros de actas, en uno de los cuales asentará y firmará con el presidente todas las actas de las asambleas de accionistas y en otro todas las actas del consejo de administración y de sus comités.

Actuará como delegado de las asambleas de accionistas y sesiones del consejo de administración, para realizar las publicaciones correspondientes y comparecer ante el notario público de su elección a protocolizar o formalizar los acuerdos tomados.

Expedirá certificaciones de (i) las actas de las asambleas y de las sesiones del consejo de administración; (ii) de los nombramientos y facultades de los funcionarios y apoderados de la Compañía y; (iii) de los asientos realizados en los libros corporativos de la Compañía.

Tendrá además las obligaciones y facultades inherentes a su cargo y las contempladas para dicha posición por la Ley del Mercado de Valores.

En el desempeño de sus funciones o en su ausencia, el secretario se auxiliará del prosecretario, si lo hubiere.

En ausencia del secretario y del prosecretario, las funciones de éstos serán asumidas por la persona que el presidente en funciones designe.

El secretario y el prosecretario deberán cerciorarse de que la Compañía mantenga a disposición de los intermediarios del mercado de valores que acrediten contar con la representación de los accionistas de la Compañía, durante el plazo a que se refiere el artículo 49 de la LMV, los formularios de los poderes para la representación de accionistas en las asambleas de la Compañía, a fin de que tales intermediarios puedan hacerlos llegar con oportunidad a sus representados. El secretario y el prosecretario, si lo hubiere, deberán informar sobre lo anterior a la asamblea, lo que se hará constar en el acta respectiva.

El secretario y el prosecretario del consejo de administración, cuando tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto.

## **Vigilancia**

La vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad, estará a cargo del Consejo de Administración a través de los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, así como por conducto de la persona moral que realice la auditoría externa de la Sociedad, cada uno en el ámbito de sus respectivas competencias, según lo señalado en la Ley del Mercado de Valores.

El Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Auditoría se integrarán exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros designados por el propio consejo a propuesta del Presidente de dicho órgano social, o por la Asamblea de Accionistas, en el entendido de que sus Presidentes serán nombrados por la Asamblea de Accionistas. Dichos Presidentes no podrán presidir el Consejo de Administración.

Estos Comités actuarán invariablemente como órganos colegiados, sin que sus facultades puedan ser delegadas en personas físicas tales como Directores, Gerentes, Consejeros Delegados o Apoderados.

Tanto el Comité de Prácticas Societarias como el de Auditoría elaborarán un informe anual sobre sus actividades y lo presentarán ante el Consejo de Administración, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en los términos del artículo cuarenta y tres de la Ley del Mercado de Valores.

Cualquier Comité de la Sociedad quedará legalmente instalado, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, cuando se encuentre presente la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, por el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. Los miembros de los Comités de la Sociedad, por unanimidad de votos, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, podrán tomar resoluciones fuera de sesión. Dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión de dicho comité, siempre que se confirmen por escrito, con firma autógrafa o firma electrónica. La confirmación citada podrá constar en un solo documento o en documentos por separado.

El Secretario y el Prosecretario del Consejo de Administración desempeñarán estos cargos en los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, por lo que asistirán a sus sesiones, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en tal carácter.

Los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría podrán contar con la presencia de invitados en sus sesiones, ya sea de manera presencial o mediante medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, quienes asistirán con voz pero sin voto a las mismas.

El comité de prácticas societarias y el comité de auditoría tendrán a su cargo las actividades que se especifican en la sección **"4. Administración - c) Administradores y Accionistas"**.

#### **Auditor Externo**

La Compañía deberá de contar con un auditor externo, mismo que podrá ser convocado a las sesiones del consejo de administración, en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquellos asuntos del orden del día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia. El auditor externo será designado, y en su caso, removido por el consejo de administración de la Compañía, previa opinión del comité de auditoría. El auditor externo de la Compañía deberá de emitir un informe anual sobre los estados financieros, elaborado con base en normas profesionales vigentes.

#### **Director General**

Las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del director general, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el consejo de administración. El director general será nombrado por el consejo de administración, previa opinión del comité de prácticas societarias y podrá adoptar la nomenclatura que así se determine en su nombramiento. El director general se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Compañía o de las personas morales que ella controle. Por directivos relevantes se entenderá a aquellas personas físicas con un empleo, cargo o comisión en la Compañía o en las personas morales controladas por ella o que la controlen, que adopten decisiones que trasciendan de forma significativa en la situación administrativa, financiera, operacional o jurídica de la Compañía o del grupo empresarial al que ella pertenezca, sin que queden comprendidos dentro de esta definición los consejeros de la Compañía. El consejo aprobará también la destitución del director general de la Compañía y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes, previa opinión del comité de prácticas societarias.

El director general, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Compañía en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio deberá ajustarse a los términos y condiciones establecidos por el consejo de administración para su ejercicio.

El director general tiene a su cargo las actividades especificadas en la sección **“4. Administración – c) Administradores y Accionistas”**.

### **Recompra de Acciones**

La Compañía podrá adquirir las acciones representativas de su capital social, a través de alguna bolsa de valores nacional, a precio de mercado salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del artículo 134 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siempre que la compra se realice con cargo al capital contable en tanto pertenezcan dichas acciones a la propia emisora o, en su caso, al capital social en el evento de que se resuelva convertirlas en acciones de tesorería, en cuyo supuesto, no se requerirá de resolución de asamblea de accionistas. En todo caso, la Compañía anunciará el importe de su capital suscrito y pagado cuando de publicidad al capital autorizado representado por las acciones emitidas y no suscritas.

Adicionalmente, para poder adquirir sus propias acciones, la Compañía deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda de la Compañía inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La asamblea general ordinaria de accionistas deberá acordar expresamente, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso exceda el saldo total de las utilidades netas de la Compañía, incluyendo las retenidas. Por su parte, el consejo de administración deberá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias.

En tanto pertenezcan las acciones a la Compañía, no podrán ser representadas en asambleas de accionistas de cualquier clase, ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias que pertenezcan a la Compañía o, en su caso, las acciones de tesorería, podrán ser colocadas entre el público inversionista, a precio de mercado salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la citada Comisión, sin que para este último caso, el aumento de capital social correspondiente, requiera resolución de asamblea de accionistas de ninguna clase, ni del acuerdo del consejo de administración tratándose de su colocación, y sin que resulte aplicable el derecho preferente mencionado en el artículo 132 de la LGSM.

La compra y colocación de acciones antes citadas, los informes que sobre las mismas deban presentarse a la asamblea general ordinaria de accionistas, las normas de revelación en la información, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a las disposiciones de carácter general que expida la CNBV.

### **Liquidación**

Llegado el caso de liquidación de la Compañía, la asamblea general extraordinaria de accionistas designará por mayoría de votos uno o varios liquidadores, que serán los representantes de la Compañía y tendrán las facultades y obligaciones señaladas en el artículo 242 de la LGSM, debiendo proceder en su oportunidad a la distribución del remanente entre los accionistas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 247 y 248 de la propia Ley.

Las disposiciones de la LMV y de la LGSM, regirán en todo aquello sobre lo que no hay cláusula expresa en los estatutos sociales.

### **Duración**

La duración de la Compañía es indefinida.

### Competencia Judicial Exclusiva

Los estatutos sociales estipulan que los procedimientos legales que se relacionen con la ejecución, interpretación o cumplimiento de los estatutos sociales únicamente podrán instaurarse ante los tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal.

### Restricciones a las Inversiones Extranjeras

La inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas está regulada por la Ley de Inversión Extranjera de 1993 (la "Ley de Inversión Extranjera") y al reglamento de la misma vigente a partir de 1998 (el "Reglamento de Inversión Extranjera"). La Ley de Inversión Extranjera define a la inversión extranjera como: (i) la participación de inversionistas extranjeros, en cualquier proporción, en el capital social de sociedades mexicanas (ii) la realizada por sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjero; y (iii) la participación de inversionistas extranjeros en actividades y actos contemplados por la Ley de Inversión Extranjera.

Los inversionistas extranjeros se definen como personas físicas o morales de nacionalidad distinta a la mexicana y a las entidades extranjeras sin personalidad jurídica. La Comisión Nacional de Inversión Extranjera, la Dirección General de Inversiones Extranjeras, y el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras dependientes de la Secretaría de Economía son responsables de la administración y aplicación de la Ley de Inversión Extranjera y del Reglamento de Inversión Extranjera.

En el caso de la Compañía, las acciones de la serie "A" como las acciones serie "B" pueden detentadas por inversionistas mexicanos y extranjeros. Los accionistas extranjeros se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores, a considerarse como nacionales respecto a las acciones de la sociedad que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la sociedad, o bien de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos en que sea parte la sociedad con autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación los derechos y bienes que hubieren adquirido.

### **OTRAS PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO**

DINE cuenta con un sólido Código de Conducta, mismo que fue revisado en el 2021 para actualizarlo a las demandas actuales del mundo de negocios, tomándose en consideración referencias aplicables en la materia y sobre todo estableciendo los comportamientos y valores organizacionales que definen la cultura de DINE.

El Código de Conducta es aplicable a todos nuestros Grupos de Interés (Accionistas y Socios, Capital Humano, Clientes y Proveedores, así como las Comunidades donde operamos, nuestro Gobierno y Organizaciones Sindicales) en cada país donde realizamos nuestras actividades.

El Código de Conducta refleja los valores y principios que rigen y orientan el comportamiento de nuestros Grupos de Interés. Es la expresión de nuestro compromiso para mantener los más altos niveles de ética en el desempeño de la Compañía, buscando la transparencia de las actividades de DINE en el contexto de un gobierno corporativo consistente con los estándares más exigentes y con apego a los principios fundamentales de la Responsabilidad Social Empresarial.

Incluye secciones que abordan temas como (i) Nuestro Código de Conducta; (ii) Grupos de interés; (iii) Conflicto de interés; (iv) Conductas y hechos Inapropiados; (v) Obligaciones; (vi) Retroalimentación y Transparencia y (vii) Carta de Adhesión y Cumplimiento.

El Código de Conducta ratifica en varias secciones el compromiso de sustentabilidad y de prohibición a cualquier acto de corrupción como parte de la Responsabilidad Social Empresarial.

Contamos con un Buzón de Retroalimentación y Transparencia ([denunciasdine@dine.com.mx](mailto:denunciasdine@dine.com.mx)) y las líneas telefónicas sin costo 800 700 3463 (DINE) en México. Mantenemos con todos nuestros colaboradores un compromiso con la retroalimentación recibida de Confidencialidad, Seguridad y Respeto, todas las denuncias recibidas son atendidas a través del Comité de Código de Conducta DINE y se les da seguimiento a través del Comité de Auditoría.

Nuestro Código de Conducta se encuentra disponible para consulta en la página de Internet [www.dine.com.mx](http://www.dine.com.mx).

DINE ratifica periódicamente el compromiso de todos los colaboradores y grupos de interés para cumplir con los valores que nos guían desde nuestra fundación, conscientes de la importancia de trasladar dichos principios en nuestras acciones para alcanzar nuestra Visión, Misión y Valores

---

## [429000-N] Mercado de capitales

### Estructura accionaria:

Al 27 de abril de 2026 el capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$2,068,237,272 M.N., representado por 635'730,056 acciones, cuya distribución es como sigue:

	Acciones	Importe en pesos
Fijo -		
Acciones nominativas serie "A" (sin derecho a retiro y que representarán como mínimo el 51% de las acciones con derecho a voto)	324'883,867	\$1,056,951,858
Variable -		
Acciones nominativas serie "B" (sin derecho a retiro y que representarán como máximo el 49% de las acciones con derecho a voto)	310'846,189	\$1,011,285,414
Total	<u>635'730,056</u>	<u>\$2,068,237,272</u>

Las acciones series "A" y "B" son de libre suscripción. Todas las acciones dentro de su respectiva serie conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores, salvo por el derecho de la mayoría de las acciones de la serie "A" de nombrar a la mitad más uno de los miembros del consejo de administración.

### Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

A continuación, se muestra un cuadro relativo del comportamiento de las acciones de DINE que cotizan en la BMV (series "A" y "B") por los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los 2 últimos ejercicios y mensualmente por los 6 meses anteriores a presentar el Reporte Anual:

	Acción Serie A			Acción Serie B		
	Precio		Volumen en miles de acciones	Precio		Volumen en miles de acciones
	Máximo	Mínimo		Máximo	Mínimo	
2021	20.25	15.00	952	19.55	13.90	502
2022	24.75	20.80	373	24.35	19.00	485
2023	30.00	24.00	20	28.50	23.00	90
2024	31.93	24.00	5	30.50	20.00	188
2025	24.00	20.00	735	22.80	19.03	899
<b>2024</b>						
1er. Trimestre	31.00	30.00	1	30.50	28.50	11
2do. Trimestre	31.93	31.00	1	30.50	24.50	2
3er. Trimestre	31.93	24.00	2	24.50	20.37	113
4to. Trimestre	24.85	24.00	1	23.75	20.00	62
<b>2025</b>						
1er. Trimestre	24.00	23.00	9	22.80	21.00	175
2do. Trimestre	23.20	20.00	4	21.50	19.50	51
3er. Trimestre	23.00	22.00	502	22.00	19.03	516
4to. Trimestre	23.25	21.00	221	22.00	20.50	158
Octubre	23.25	23.00	0.85	22.00	21.50	3
Noviembre	23.25	21.00	100	21.50	21.00	110
Diciembre	21.30	21.30	120	21.50	20.50	46
<b>2026</b>						
Enero	22.30	21.30	39.8	22.00	21.50	0.62
Febrero	23.00	22.30	0.48	22.60	22.00	0.57
Marzo	24.20	23.00	0.94	23.30	22.60	5

Fuente: Bloomberg

El precio al 27 de abril de 2026 de las acciones de DINE fue de \$24.30 pesos para la serie "A" y \$23.45 pesos para la serie "B".

---

## Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

---

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta

---

### **Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado**

---

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta

---

### **Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes**

---

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta

---

### **Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes**

---

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta

---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario**

---

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta

---

## **[431000-N] Personas responsables**

## [432000-N] Anexos

**Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:**



---

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y  
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos  
tres ejercicios

---

**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



# **Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

## **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11



## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Dine, S. A. B. de C. V.

### **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



## Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

<b>Activos</b>	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	<u>79,601</u>	<u>118,341</u>	<u>214,660</u>
Total del activo		<u>\$ 7,814,436</u>	<u>\$ 8,531,051</u>	<u>\$ 8,816,224</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>				
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	<u>46,100</u>	<u>39,297</u>	<u>5,576</u>
Total del pasivo		4,384,514	5,254,263	5,948,767
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	<u>2,068,237</u>	<u>2,068,237</u>	<u>2,068,237</u>
		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		<u>182,765</u>	<u>489,004</u>	<u>92,892</u>
Participación controladora		3,430,046	3,276,675	2,867,376
Participación no controladora	17	<u>(124)</u>	<u>113</u>	<u>81</u>
Total del capital contable		<u>3,429,922</u>	<u>3,276,788</u>	<u>2,867,457</u>
Total de pasivo y capital contable		<u>\$ 7,814,436</u>	<u>\$ 8,531,051</u>	<u>\$ 8,816,224</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# 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		<u>(4,022)</u>	<u>5,418</u>	<u>(353)</u>
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		<u>207,092</u>	<u>(494,733)</u>	<u>291,955</u>
		205,110	(493,047)	341,809
Participación en el resultado de negocios conjuntos		<u>91,578</u>	<u>(37,812)</u>	<u>19,862</u>
	10			
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		<u>(202,219)</u>	<u>327,326</u>	<u>(682,331)</u>
		<u>62,951</u>	<u>248,271</u>	<u>24,406</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>\$ 464,720</u>	<u>\$ 13,027</u>	<u>\$ (107,830)</u>
Utilidad (pérdida) neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 464,957	\$ 12,995	\$ (107,497)
Participación no controladora		<u>(237)</u>	<u>32</u>	<u>(333)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>\$ 464,720</u>	<u>\$ 13,027</u>	<u>\$ (107,830)</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria		<u>\$ 0.73</u>	<u>\$ 0.02</u>	<u>\$ (0.17)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		<u>\$ 635,730</u>	<u>\$ 635,730</u>	<u>\$ 635,730</u>

Continúa)



	2025	2024	2023
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	<u>(306,239)</u>	<u>396,112</u>	<u>(419,050)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada	<u>\$ 158,269</u>	<u>\$ 409,386</u>	<u>\$ (527,513)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada aplicable a:			
Participación controladora	\$ 158,506	\$ 409,354	\$ (527,180)
Participación no controladora	<u>(237)</u>	<u>32</u>	<u>(333)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada	<u>\$ 158,269</u>	<u>\$ 409,386</u>	<u>\$ (527,513)</u>

(Concluye)

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)

	Número de acciones	Capital contribuido		Instrumentos financieros derivados	Pérdida actuarial por obligaciones laborales al retiro	Capital ganado		Total del capital contable
		Capital social	Utilidades retenidas			Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	
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	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,068,237</u>	<u>\$ 1,179,993</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (949)</u>	<u>\$ 182,765</u>	<u>\$ (124)</u>	<u>\$ 3,429,922</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación:</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>			
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)



	2025	2024	2023
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
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	<u>(17,764)</u>	<u>(24,144)</u>	<u>(14,501)</u>
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de financiamiento	130,850	(33,552)	(131,821)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(506,978)</u>	<u>(48,487)</u>	<u>(731,165)</u>
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	<u>589,296</u>	<u>939,342</u>	<u>1,585,679</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 238,830</u>	<u>\$ 589,296</u>	<u>\$ 939,342</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



# **Notas a los estados financieros consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

## **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 efectuó 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 periodos 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.

<i>Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad</i>	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.

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7</i>	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad - Volumen 11</i>	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.
<i>NIIF 18</i> <i>NIIF 19</i>	Presentación e información a revelar en los estados financieros 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 periodos 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.

#### ***i. Costo histórico:***

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.



ii. 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. <sup>(1)</sup>	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. 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:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) 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;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) 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 periodo 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 periodo.



- *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	<u>221,496</u>	<u>573,296</u>	<u>927,790</u>
	<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
Clientes	\$ 11,255	\$ 18,800	\$ 31,185
Menos - Valuación a valor presente <sup>(1)</sup>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(358)</u>
	11,255	18,800	30,827
Impuestos por recuperar	113,015	152,926	113,805
Anticipo a proveedores	84,346	98,053	367,386
Deudores diversos	<u>21,527</u>	<u>22,606</u>	<u>22,442</u>
	<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	<u>11,255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<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	<u>12,893</u>	<u>14,746</u>	<u>17,848</u>
	<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	<u>116,654</u>	<u>114,950</u>	<u>126,874</u>
	595,398	618,251	518,793
Menos - Depreciación acumulada	<u>(378,641)</u>	<u>(415,214)</u>	<u>(328,636)</u>
	216,757	203,037	190,157
Terrenos	<u>772,219</u>	<u>803,911</u>	<u>794,963</u>
	<u>\$ 988,976</u>	<u>\$ 1,006,948</u>	<u>\$ 985,120</u>



	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2025
<b>Inversión:</b>					
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	<u>114,950</u>	<u>5,101</u>	<u>-</u>	<u>(3,398)</u>	<u>116,653</u>
Total inversión	1,398,803	5,101	(38,318)	(75,949)	1,289,637
<b>Depreciación:</b>					
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	<u>(40,517)</u>	<u>(5,140)</u>	<u>-</u>	<u>2,334</u>	<u>(43,323)</u>
Total depreciación acumulada	(415,214)	(23,189)	4,645	55,119	(378,639)
Obra en proceso	<u>23,359</u>	<u>54,884</u>	<u>-</u>	<u>(265)</u>	<u>77,978</u>
Inversión neta	<u>\$ 1,006,948</u>	<u>\$ 36,796</u>	<u>\$ (33,673)</u>	<u>\$ (21,095)</u>	<u>\$ 988,976</u>
	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Efecto de conversión</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Inversión:</b>					
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	<u>126,874</u>	<u>6,350</u>	<u>(21,353)</u>	<u>3,079</u>	<u>114,950</u>
Total inversión	1,305,802	14,980	(21,715)	99,736	1,398,803
<b>Depreciación:</b>					
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	<u>(48,491)</u>	<u>(6,170)</u>	<u>16,601</u>	<u>(2,457)</u>	<u>(40,517)</u>
Total depreciación acumulada	(328,636)	(24,463)	16,963	(79,078)	(415,214)
Obra en proceso	<u>7,954</u>	<u>15,405</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,359</u>
Inversión neta	<u>\$ 985,120</u>	<u>\$ 5,922</u>	<u>\$ (4,752)</u>	<u>\$ 20,658</u>	<u>\$ 1,006,948</u>

## 9. Activos por derecho de uso

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Altas	Disposiciones	Neteo	Saldo al 31 de diciembre de 2025
<b>Costo:</b>					
Edificios	\$ 23,212	\$ -	\$ (4,921)	\$ -	\$ 18,291
Vehículos	<u>25,660</u>	<u>12,236</u>	<u>(4,018)</u>	<u>-</u>	<u>33,878</u>
Total inversión	48,872	12,236	(8,939)	-	52,169
<b>Depreciación:</b>					
Edificios	(10,711)	(1,889)	1,354	-	(11,246)
Vehículos	<u>(15,157)</u>	<u>(7,491)</u>	<u>2,982</u>	<u>-</u>	<u>(19,666)</u>
Total depreciación acumulada	(25,868)	(9,380)	4,336	-	(30,912)
Costo neto	<u>\$ 23,004</u>	<u>\$ 2,856</u>	<u>\$ (4,603)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 21,257</u>



	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	50%	50%	50%
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



	2025	2024	2023
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
	\$ 79,601	\$ 118,341	\$ 214,660

## 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	\$ (166,203)	\$ (135,911)	\$ (197,423)



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	\$ <u>17.9667</u>	\$ <u>20.2683</u>	\$ <u>16.9220</u>

– 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:

<b>2025</b>	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Desde 1 año y menos de 3</b>	<b>Mayor a 3 años</b>	<b>Total</b>
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
Acreedores diversos	<u>476,169</u>	<u>9,030</u>	<u>771,827</u>	<u>1,257,026</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 1,032,751</u></b>	<b><u>\$ 22,009</u></b>	<b><u>\$ 781,493</u></b>	<b><u>\$ 1,836,253</u></b>
<b>2024</b>	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Desde 1 año y menos de 3</b>	<b>Mayor a 3 años</b>	<b>Total</b>
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
Acreedores diversos	<u>389,388</u>	<u>7,019</u>	<u>772,778</u>	<u>1,169,185</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 1,095,712</u></b>	<b><u>\$ 226,326</u></b>	<b><u>\$ 780,745</u></b>	<b><u>\$ 2,102,783</u></b>
<b>2023</b>	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Desde 1 año y menos de 3</b>	<b>Mayor a 3 años</b>	<b>Total</b>
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
Acreedores diversos	<u>789,625</u>	<u>5,574</u>	<u>553,086</u>	<u>1,348,285</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 1,250,220</u></b>	<b><u>\$ 29,427</u></b>	<b><u>\$ 562,854</u></b>	<b><u>\$ 1,842,501</u></b>



### 13. Deuda bancaria

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

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

(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	<u>(202,219)</u>	<u>327,326</u>	<u>(682,331)</u>
	<u>\$ 62,951</u>	<u>\$ 248,271</u>	<u>\$ 24,406</u>

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

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



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	<u>39,647</u>	<u>76,036</u>	<u>11,368</u>
Total ISR diferido, neto	<u>\$ 962,514</u>	<u>\$ 779,007</u>	<u>\$ 1,052,155</u>

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	<u>46,100</u>	<u>39,297</u>	<u>5,576</u>
Impuesto diferido activo, neto	<u>\$ 962,514</u>	<u>\$ 779,007</u>	<u>\$ 1,052,155</u>

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	<u>(18,712)</u>	<u>54,178</u>	<u>(30,382)</u>
Saldo final	<u>\$ 962,514</u>	<u>\$ 779,007</u>	<u>\$ 1,052,155</u>

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 otros resultados integrales	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	<u>55,327</u>	<u>1,930</u>	<u>392</u>	<u>57,649</u>	<u>(3,114)</u>	<u>(403)</u>	<u>54,132</u>
	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	<u>11,368</u>	<u>60,115</u>	<u>4,553</u>	<u>76,036</u>	<u>(55,987)</u>	<u>19,598</u>	<u>39,647</u>
	<u>11,368</u>	<u>60,115</u>	<u>4,553</u>	<u>76,036</u>	<u>(55,987)</u>	<u>19,598</u>	<u>39,647</u>
	<u>\$ 1,052,155</u>	<u>\$ (327,326)</u>	<u>\$ 54,178</u>	<u>\$ 779,007</u>	<u>\$ 202,220</u>	<u>\$ (18,713)</u>	<u>\$ 962,514</u>



- 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	<u>86,324</u>
	<u>\$ 936,432</u>

- 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	<u>77,805</u>
	<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	204	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	<u>(3)</u>	<u>(15)</u>	<u>(8)</u>
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)	<u>310,846,189</u>	<u>1,011,285</u>
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.	<u>(91)</u>	<u>145</u>	<u>59</u>	<u>(236)</u>	<u>85</u>	<u>(301)</u>
	<u>\$ (124)</u>	<u>\$ 113</u>	<u>\$ 81</u>	<u>\$ (237)</u>	<u>\$ 32</u>	<u>\$ (333)</u>

- 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.
- 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	<u>\$ 46</u>	<u>\$ 46</u>	<u>\$ 66</u>
Capital contable	<u>\$ (66)</u>	<u>\$ (64)</u>	<u>\$ 44</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ (33)</u>	<u>\$ (32)</u>	<u>\$ 22</u>



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

- 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	\$ <u>829</u>	\$ <u>6,450</u>	\$ <u>5,995</u>
Pasivos	\$ <u>1,313</u>	\$ <u>5,677</u>	\$ <u>5,677</u>
Capital contable	\$ <u>(484)</u>	\$ <u>773</u>	\$ <u>318</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>(393)</u>	\$ <u>628</u>	\$ <u>259</u>
Participación no controladora	\$ <u>(91)</u>	\$ <u>145</u>	\$ <u>59</u>
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ <u>(1,257)</u>	\$ <u>455</u>	\$ <u>(1,605)</u>
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>(1,021)</u>	\$ <u>370</u>	\$ <u>(1,304)</u>
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>(236)</u>	\$ <u>85</u>	\$ <u>(301)</u>

## 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	\$ <u>14,938</u>	\$ <u>12,827</u>	\$ <u>9,864</u>

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	<u>60,659</u>	<u>152,355</u>	<u>45,899</u>
	\$ <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	<u>49,401</u>	<u>34,568</u>	<u>26,212</u>
	\$ <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	<u>68,241</u>	<u>3,412</u>	<u>64,829</u>
	<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	<u>41,877</u>	<u>984</u>	<u>40,893</u>
	<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	<u>-</u>	<u>310,864</u>	<u>(310,864)</u>
	<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	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>
	<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	<u>27,897</u>	<u>4,091</u>	<u>6,140</u>
	<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)	<u>154</u>	<u>33,900</u>	<u>34,082</u>
	<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.

\* \* \* \* \*





Informe Anual del Comité de Auditoría  
Al Consejo de Administración de  
DINE, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

### **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de DINE, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos e Internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de DINE y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

### **CIBERSEGURIDAD.**

Considerando los altos riesgos que representan los accesos no autorizados a los sistemas de información del Grupo y la continuidad de operaciones en el área de tecnología de información, les dedicamos atención específica. Recurrimos a apoyos externos para tener una seguridad razonable, que están implementados los controles y procedimientos adecuados de control de accesos, como también que aseguren la continuidad de los negocios en las áreas de proceso de información. Fueron revisados los diversos eventos de ciberseguridad, los cuales fueron atendidos, contenidos y sin afectación a las operaciones del Grupo.

### **CONTROL INTERNO**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores Externos e Internos en el desempeño de su trabajo.

### **AUDITORÍA EXTERNA**

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE S.A.B. de C.V. para el ejercicio fiscal 2025. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisora supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (vigor a partir del 1 de agosto del 2018). Analizamos su enfoque y revisamos el programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Dimos cumplimiento a nuestro Reglamento, el cual fue revisado y aprobado previamente por el Consejo de Administración. En relación con las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, verificamos su cumplimiento por parte de los auditores, así como las responsabilidades asignadas al Comité.

Mantuvimos con los auditores externos, una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Recomendamos al Consejo de Administración la aprobación de los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2025.

### **CIRCULAR ÚNICA DE AUDITORES EXTERNOS**

Nos cercioramos que, tanto la empresa como los auditores externos, dieran cumplimiento a las disposiciones establecidas en la circular de referencia.

### **AUDITORÍA INTERNA**

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría. A continuación, se describen las actividades que llevamos a cabo:

- 1.- Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de identificación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
- 2.- Recibimos informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.
- 3.- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que desarrollaron y su implementación oportuna.
- 4.- Nos aseguramos que se tuviera implementado un programa anual de capacitación.

### **INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS**

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y propusimos nuestra recomendación al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en

forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacerlos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México.

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

### **CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS**

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por DINE, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Revisamos periódicamente los diversos juicios y contingencias fiscales, legales y laborales existentes en DINE, vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

### **CÓDIGO DE CONDUCTA**

Con el apoyo de Auditoría Interna, nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en DINE, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

El Comité vigiló el cumplimiento de los acuerdos adoptados en las Asambleas de Accionistas celebradas por la Sociedad, conforme a las instrucciones dictadas en la propia Asamblea.

En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes. Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Llevamos a cabo reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores en México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó periódicamente al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

5 de febrero de 2026.

A t e n t a m e n t e



---

José Manuel Del Barrio Molina  
Presidente del Comité de Auditoría



Informe Anual del Comité de Auditoría  
Al Consejo de Administración de  
DINE, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

### **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de DINE, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos e Internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de DINE y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

### **CIBERSEGURIDAD.**

Considerando los altos riesgos que representan los accesos no autorizados a los sistemas de información del Grupo y la continuidad de operaciones en el área de tecnología de información, les dedicamos atención específica. Recurrimos a apoyos externos para tener una seguridad razonable, que están implementados los controles y procedimientos adecuados de control de accesos, como también que aseguren la continuidad de los negocios en las áreas de proceso de información. Fueron revisados los diversos eventos de ciberseguridad, los cuales fueron atendidos, contenidos y sin afectación a las operaciones del Grupo.

### **CONTROL INTERNO**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores Externos e Internos en el desempeño de su trabajo.

### **AUDITORÍA EXTERNA**

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE S.A.B. de C.V. para el ejercicio fiscal 2024. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisora supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (vigor a partir del 1 de agosto del 2018). Analizamos su enfoque y revisamos el programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Dimos cumplimiento a nuestro Reglamento, el cual fue revisado y aprobado por el Consejo de Administración en el ejercicio 2019. En relación con las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, verificamos su cumplimiento por parte de los auditores, así como las responsabilidades asignadas al Comité.

Mantuvimos con los auditores externos, una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Recomendamos al Consejo de Administración la aprobación de los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2024.

### **CIRCULAR ÚNICA DE AUDITORES EXTERNOS**

Nos cercioramos que, tanto la empresa como los auditores externos, dieran cumplimiento a las disposiciones establecidas en la circular de referencia.

### **AUDITORÍA INTERNA**

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría. A continuación, se describen las actividades que llevamos a cabo:

- 1.- Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de identificación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
- 2.- Recibimos informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.
- 3.- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que desarrollaron y su implementación oportuna.
- 4.- Nos aseguramos que se tuviera implementado un programa anual de capacitación.

### **INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS**

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y propusimos nuestra recomendación al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en

forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacernos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México.

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

### **CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS**

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por DINE, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Revisamos periódicamente los diversos juicios y contingencias fiscales, legales y laborales existentes en DINE, vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

### **CÓDIGO DE CONDUCTA**

Con el apoyo de Auditoría Interna, nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en DINE, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

El Comité vigiló el cumplimiento de los acuerdos adoptados en las Asambleas de Accionistas celebradas por la Sociedad, conforme a las instrucciones dictadas en la propia Asamblea.

En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes. Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Llevamos a cabo reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

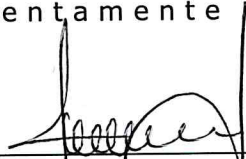
Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores en México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó periódicamente al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

6 de febrero de 2025.

A t e n t a m e n t e



---

José Manuel Del Barrio Molina  
Presidente del Comité de Auditoría



Informe Anual del Comité de Auditoría  
Al Consejo de Administración de  
DINE, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

### **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de DINE, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos e Internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de DINE y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

### **CIBERSEGURIDAD.**

Considerando los altos riesgos que representan los accesos no autorizados a los sistemas de información del Grupo y la continuidad de operaciones en el área de tecnología de información, les dedicamos atención específica. Recurrimos a apoyos externos para tener una seguridad razonable, que están implementados los controles y procedimientos adecuados de control de accesos, como también que aseguren la continuidad de los negocios en las áreas de proceso de información. Fueron revisados los diversos eventos de ciberseguridad, los cuales fueron atendidos, contenidos y sin afectación a las operaciones del Grupo.

### **CONTROL INTERNO**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores Externos e Internos en el desempeño de su trabajo.

### **AUDITORÍA EXTERNA**

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE S.A.B. de C.V. para el ejercicio fiscal 2023. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisora supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (vigor a partir del 1 de agosto del 2018). Analizamos su enfoque y revisamos el programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Dimos cumplimiento a nuestro Reglamento, el cual fue revisado y aprobado por el Consejo de Administración en el ejercicio 2019. En relación con las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, verificamos su cumplimiento por parte de los auditores, así como las responsabilidades asignadas al Comité.

Mantuvimos con los auditores externos, una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2023.

### **CIRCULAR ÚNICA DE AUDITORES EXTERNOS**

Nos cercioramos que, tanto la empresa como los auditores externos, dieran cumplimiento a las disposiciones establecidas en la circular de referencia.

### **AUDITORÍA INTERNA**

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría. A continuación, se describen las actividades que llevamos a cabo:

- 1.- Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de identificación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
- 2.- Recibimos informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.
- 3.- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que desarrollaron y su implementación oportuna.
- 4.- Nos aseguramos que se tuviera implementado un programa anual de capacitación.

### **INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS**

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y propusimos nuestra recomendación al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en

forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacernos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México.

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

### **CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS**

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por DINE, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Revisamos periódicamente los diversos juicios y contingencias fiscales, legales y laborales existentes en DINE, vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

### **CÓDIGO DE CONDUCTA**

Con el apoyo de Auditoría Interna, nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en DINE, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

El Comité vigiló el cumplimiento de los acuerdos adoptados en las Asambleas de Accionistas celebradas por la Sociedad, conforme a las instrucciones dictadas en la propia Asamblea.

En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes. Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Llevamos a cabo reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores en México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó periódicamente al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

7 de febrero de 2024.

Atentamente



---

José Manuel Del Barrio Molina  
Presidente del Comité de Auditoría



Ciudad de México, a 10 de febrero de 2026.

**Al Consejo de Administración de  
DINE, S.A.B. de C.V.  
P r e s e n t e**

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025:

1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:
  - a. Las Políticas de Compensaciones para 2025, así como la retribución integral del Director General y la remuneración del Presidente del Consejo de Administración, en los términos presentados por el área de Capital Humano.
  - b. La actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración. Adicionalmente se aprobaron dichas políticas para 2026.
  - c. La compensación total anual de los ejecutivos de primer nivel que reportan a la Dirección General de la Sociedad, en los términos presentados por el área de Capital Humano.
  - d. Modificación del contrato de compraventa celebrado por la Sociedad con una parte relacionada respecto un terreno ubicado en el poniente de la Ciudad de México, para ampliar nuevamente el plazo de pago del precio de la operación y actualizando la tasa de interés, en términos de mercado.
2. El Comité fue informado, entre otros, acerca de los siguientes asuntos:
  - a. El Comité fue informado de los acuerdos adoptados en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DINE, celebrada el 28 de abril de 2025, de los que tomó nota y dio seguimiento.
  - b. La presentación a la Comisión Nacional Bancaria de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a los mercados en general, del Reporte Anual y de los dictámenes fiscales de 2024, incluyendo los estudios de precios de transferencia, los cuales concluyeron que las operaciones llevadas a cabo en el ejercicio fiscal 2024 con partes relacionadas fueron celebradas a precios de mercado.
  - c. Los avances de los distintos proyectos que llevó a cabo DINE durante el 2025, incluyendo el estatus de los Hoteles Punta Mita, bajo las marcas Montage y Pendry.



- d. Sobre el prepago total de la deuda bancaria que tenía contratada la Sociedad por US\$24.7 MM, manteniendo disponible una línea comprometida con Banco Ve por Más por un monto de MXN \$300 MM.
  - e. Sobre el cierre del financiamiento destinado para el Proyecto de Hotel bajo la marca Montage, previamente autorizado por el Consejo.
  - f. Respecto la negociación de una línea comprometida por \$100 millones de pesos con Banregio.
  - g. Los apoyos comunitarios brindados por la Sociedad, con la participación de la Fundación Punta Mita.
3. El Comité no tuvo observaciones al desempeño de los directivos relevantes.
  4. El Comité no recibió solicitudes en relación con dispensas a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio que correspondan a DINE o a las personas morales que ésta controla o en las que tiene influencia significativa.
  5. El Comité revisó que las operaciones con partes relacionadas celebradas por la Sociedad, se lleven a cabo en condiciones de mercado.

Se hace constar que lo anterior quedó documentado en las actas de cada sesión y en los informes que se prepararon durante el año para las reuniones del Consejo de Administración.

Para la elaboración de este informe se escucharon las opiniones de los directivos relevantes de DINE, las cuales coinciden con el mismo.

Atentamente,

**Sr. Valentín Díez Morodo**  
**Presidente del Comité de Prácticas Societarias**



Ciudad de México, a 11 de febrero de 2025.

**Al Consejo de Administración de  
DINE, S.A.B. de C.V.  
P r e s e n t e**

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024:

1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:
  - a. Las Políticas de Compensaciones para 2024, así como la retribución integral del Director General y la remuneración del Presidente del Consejo de Administración, en los términos presentados por la Dirección General Adjunta (a cargo el área de Capital Humano).
  - b. La actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración. Adicionalmente se aprobaron dichas políticas para 2025.
  - c. La compensación total anual de los ejecutivos de primer nivel que reportan a la Dirección General de la Sociedad, en los términos presentados por la Dirección de Capital Humano.
  - d. La contratación de dos líneas de crédito, una como crédito quirografario por un monto de hasta USD\$20 MM (disponible en pesos o dólares), y otra a través de una línea de crédito revolvente comprometida hasta por un monto de USD\$200 MM (o su equivalente en pesos) garantizado por una subsidiaria de la Sociedad como aval u obligado solidario.
  - e. La venta de cierto terreno propiedad de la Sociedad, ubicado en el acceso a Bosques de las Lomas, por un monto entre 33 y 38 millones de pesos, a una parte relacionada del Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de la Sociedad. El Comité después de revisar las propuestas, emitió su opinión favorable y recomendó al Consejo de Administración aprobar la propuesta de venta en términos de mercado.
  - f. La propuesta para llevar a cabo una operación entre la Sociedad y el Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de DINE, en el que se otorgue a la Sociedad un financiamiento hasta por la cantidad de 800 musd, el cual se liquidará con los recursos que DINE obtenga por la venta de cierto inmueble ubicado en el desarrollo denominado Las Vistas en Punta Mita.





Ciudad de México, a 13 de febrero de 2024.

**Al Consejo de Administración de  
DINE, S.A.B. de C.V.  
P r e s e n t e**

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023:

1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:
  - a. Las Políticas de Compensaciones para 2023, así como la retribución integral del Director General y la remuneración del Presidente del Consejo de Administración, en los términos presentados por la Dirección General Adjunta (a cargo el área de Capital Humano).
  - b. La actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración. Adicionalmente se aprobaron dichas políticas para 2024.
  - c. La compensación total anual de los ejecutivos de primer nivel que reportan a la Dirección General de la Sociedad, en los términos presentados por la Dirección de Capital Humano.
  - d. Modificación del contrato de compraventa celebrado por la Sociedad con una parte relacionada respecto un terreno ubicado al poniente de la ciudad de México, para ampliar nuevamente el plazo de pago del precio de la operación y actualizando la tasa de interés, en términos de mercado.
2. El Comité fue informado, entre otros, acerca de los siguientes asuntos:
  - a. Sobre los acuerdos adoptados en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de DINE, celebrada el 24 de abril de 2023, de los que tomó nota y dio seguimiento.
  - b. El estatus de las compensaciones correspondientes a los ejecutivos de primer nivel que reportan a la Dirección General de la Sociedad, en los términos expuestos por la Dirección de Capital Humano.
  - c. La presentación a la Comisión Nacional Bancaria de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a los mercados en general, del Reporte Anual y de los dictámenes fiscales de 2022, incluyendo los estudios de precios de transferencia, los cuales concluyeron que las operaciones llevadas a cabo en el ejercicio fiscal 2022 con partes relacionadas fueron celebradas a precios de mercado.



- d. Sobre la liquidación total de la deuda que la Sociedad tenía contratada con Inbursa, Ve por Más y Actinver.
  - e. Los avances de los distintos proyectos, procesos de asociación e inversión que llevó a cabo DINE durante el 2023, incluyendo el estatus de los Hoteles Punta Mita, bajo las marcas Montage y Pendri.
  - f. Los posibles impactos derivados de las distintas iniciativas de reforma a la ley federal del trabajo.
  - g. Las iniciativas y actividades realizadas en apoyo a la comunidad de Punta Mita a través de la Fundación Dine Punta Mita.
3. El Comité no tuvo observaciones al desempeño de los directivos relevantes.
  4. El Comité no recibió solicitudes en relación con dispensas a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio que correspondan a DINE o a las personas morales que ésta controla o en las que tiene influencia significativa.
  5. El Comité revisó que las operaciones con partes relacionadas celebradas por la Sociedad, se lleven a cabo en condiciones de mercado.

Se hace constar que lo anterior quedó documentado en las actas de cada sesión y en los informes que se prepararon durante el año para las reuniones del Consejo de Administración.

Para la elaboración de este informe se escucharon las opiniones de los directivos relevantes de DINE, las cuales coinciden con el mismo.

Atentamente,

**Sr. Valentín Díez Morodo**  
**Presidente del Comité de Prácticas Societarias**

---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

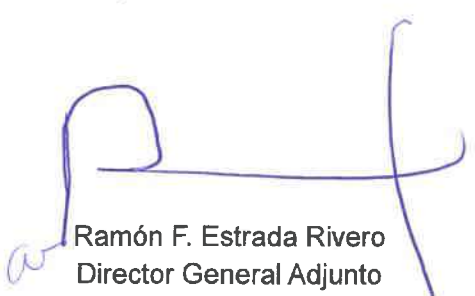
---



“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.



Jorge F. Padilla Ezeta  
Director General Adjunto  
y Director de Finanzas



Ramón F. Estrada Rivero  
Director General Adjunto  
y Director de Asuntos Jurídicos



Alejandro de la Barrera Gómez  
Director General

**DINE, S. A. B. de C. V.**

Declaraciones conforme al  
Artículo 33 de las Disposiciones  
de carácter general aplicables a  
las emisoras de valores y a otros  
participantes del mercado de  
valores, por el año que terminó el  
31 de diciembre de 2025



**Leyenda del apoderado de la Firma y del Auditor Externo, la cual es requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de la Circular Única de Emisoras**

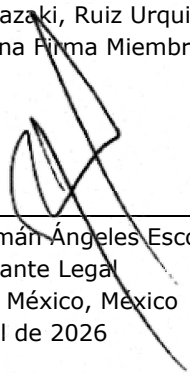
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fecha del 20 de marzo de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente

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



---

C.P.C. Román Ángeles Escobar  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
13 de abril de 2026



---

C.P.C. Elsa Alarcón Gutiérrez  
Auditor Externo  
Ciudad de México, México  
13 de abril de 2026

\* \* \* \* \*



**DINE, S. A. B. de C. V.**

Consentimiento para la inclusión  
en el reporte anual del informe de  
auditoría externa y de revisión de  
la información del informe anual  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2025, 2024 y  
2023



En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de DINE, S. A. B. de C. V., manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Román Ángeles Escobar  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
13 de abril de 2026



C.P.C. Elsa Alarcón Gutiérrez  
Auditor Externo  
Ciudad de México, México  
13 de abril de 2026

\* \* \* \* \*

