Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 18
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 20
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 22
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....23
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....26
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....29
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....33
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....37
[700002] Datos informativos del estado de resultados 38
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....39
[800001] Anexo - Desglose de créditos 40
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 42
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 43
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 44
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....47
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 52
[800500] Notas - Lista de notas 53
[800600] Notas - Lista de políticas contables 100
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....134

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

DINE REPORTA RESULTADOS 3T26

Nota: Todas las cifras de este reporte han sido preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). Las cifras en este documento no son auditadas, se encuentran expresadas en millones de pesos excepto cuando se especifique lo contrario y pueden variar por efectos de redondeo.
La normatividad contable vigente establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasfieren los derechos y obligaciones a los clientes, es decir, cuando el producto se encuentra totalmente construido y pagado. En consecuencia, los enganches y pagos periódicos de los contratos de compraventa celebrados por DINE, se registran contablemente como anticipos de clientes en el pasivo, representando ventas pendientes de reconocerse en el estado de resultados. Las comisiones sobre ventas se presentan como parte del costo de venta, conforme a la normatividad contable establecida en la IFRS-15.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE), desarrollador inmobiliario con más de 40 años de experiencia en México, anuncia sus resultados no auditados correspondientes al tercer trimestre del 2026, con Ingresos por $341 millones y un valor de Inventarios Inmobiliarios de $4,035 millones.

“Durante el tercer trimestre de 2026 mantuvimos una dinámica comercial favorable, con contratos de compraventa por $586 millones, y logramos una mejora en la rentabilidad de nuestra operación, reflejada en un crecimiento de 63% en la utilidad bruta y en la recuperación del resultado operativo respecto al mismo periodo del año anterior. Este desempeño responde a una ejecución disciplinada y a una gestión eficiente de costos.

Continuamos ejecutando nuestra estrategia de largo plazo mediante inversiones en Punta Mita, fortaleciendo sus amenidades y servicios. La calidad de nuestros activos, el atractivo de nuestros desarrollos y nuestra capacidad de ejecución nos permiten seguir avanzando con bases sólidas para generar valor sostenible para nuestros accionistas, clientes y comunidades”, afirmó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 3T26

- Se formalizaron contratos de compraventa por un total de $586 millones.
- El registro contable de ventas ascendió a $341 millones, lo que representa una disminución del 43% en comparación con el mismo periodo del año anterior, que principalmente se explica por la entrega de 2 Villas y un lote en Punta Mita, así como ventas de Lotes en Lagos la Estadía y servicios varios de agua, golf, clubes de playa y administración de propiedades.
- Los anticipos de clientes alcanzaron $1,910 millones, una reducción del 21% respecto al mismo trimestre del año anterior, lo cual representa un buen desempeño de las entregas de propiedades.
- Se destinaron $206 millones al desarrollo de obra, principalmente en Punta Mita.
- El efectivo e inversiones temporales al cierre del trimestre ascendieron a $124 millones.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Tercer Trimestre			Acumulado		
(Cifras en millones de pesos)	2026	2025	Variación ($)	2026	2025	Variación ($)
Registro Contable de Ventas	**341.0**	594.0	-253.0	**1,785.6**	1,951.9	-166.3
Resultado Antes de Otros Ingresos	**1.5**	-44.4	45.9	**233.6**	121.2	112.4
Resultado Neto Mayoritario	**-228.6**	14.5	-243.1	**136.4**	317.1	-180.7
Flujo de Efectivo Operativo[1]	**-81.5**	-313.5	232.0	**5.4**	-300.1	305.5
Efectivo e Inversiones Temporales	**123.9**	219.8	-95.9			
Inventarios Inmobiliarios	**4,034.5**	4,526.3	-491.8			
Deuda Financiera	**178.4**	82.7	95.7			
Anticipos de Clientes	**1,910.1**	2,425.7	-515.6			
Capital Contable	**3,594.5**	3,343.1	251.4			

1.El flujo de efectivo operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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 31, colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México.

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.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Los principales objetivos de la Entidad son:

- Generar valor para sus accionistas.
- 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.

I. Una estructura operacional simple permite a Dine obtener mejores márgenes y operar con altos estándares de eficiencia.

- Lograr un balance en los proyectos vía la diversificación de mercados.

I. Buscar proyectos que se enfoquen en los diferentes segmentos de mercado.

- Analizar continuamente los segmentos de mercado, buscando nuevas oportunidades en nichos con potencial de generar valor.

I. 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.

I. 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.

I. Actividades especializadas son contratadas con terceros.

II.Los procesos de licitación maximizan la eficiencia en costos.
III. Mantener el equilibrio entre las salidas de efectivo y los requerimientos comerciales que permita a DINE tener inversiones justo a tiempo.
IV. Minimización de costos fijos.

- Desarrollo de proyectos en fases con el fin de mitigar riesgos.
- Creatividad para conceptualizar proyectos innovadores y de vanguardia tecnológica.
- Capacidad de ejecución para desarrollar proyectos de alta calidad y márgenes atractivos.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

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 de 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 secretarias 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 disrupciones.

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.

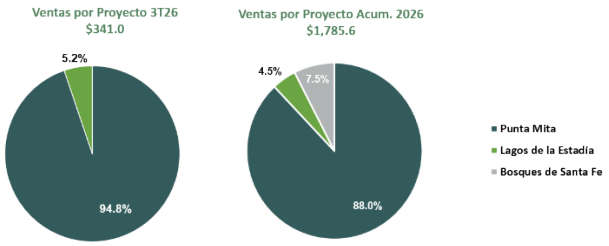
La información que constituye expectativas a futuro únicamente es válida a la fecha del presente reporte anual, por lo que la Compañía no asume obligación alguna de actualizar dichas expectativas ni los demás factores de riesgo descritos en este reporte anual con el fin de incorporar nueva información 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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

RESULTADOS FINANCIEROS
REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El registro contable de ventas alcanzó $341 millones en el 3T26, Punta Mita aportó el 95% y Lagos de la Estadía el 5%.

Durante el tercer trimestre, Punta Mita registró una contracción de 43% en ventas en comparación con el mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por la recuperación de inversiones realizadas en el proyecto Montage durante el 3T25.



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El resultado antes de otros ingresos registró una recuperación importante respecto al mismo trimestre del año anterior, con una utilidad de $1.5 millones comparado con una pérdida de $44.4 millones reportados en el 3T25. Este desempeño se explica principalmente por menores costos de venta durante el 3T26.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

Se registró una pérdida neta mayoritaria de $228.6 millones, en comparación con una utilidad de $14.5 millones registrada al cierre del 3T25, lo cual se explica mayormente por el incremento de gastos financieros y fluctuación cambiaria, aunado a menores ventas durante el tercer trimestre de 2026.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los inventarios inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de $4,035 millones, una disminución del 11% respecto al mismo trimestre del año anterior. Las principales variaciones corresponden a disminuciones en Punta Mita y Bosques de Santa Fe. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	3T26
Punta Mita	3,198.8
Bosques de Santa Fe	657.2
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	23.9
Otras reservas territoriales	87.2
Total	**4,034.5**

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

DEUDA FINANCIERA

La deuda contratada en el trimestre es de corto plazo, 100% denominada en dólares y con un costo promedio de 6.7%. Al cierre del trimestre, la deuda total fue de $178 millones, mientras que el saldo en caja alcanzó $124 millones.

ANTICIPOS DE CLIENTES

Este rubro representa los pagos de clientes correspondientes a operaciones de venta contratadas en proyectos en fase de construcción, que se reconocerán como ventas una vez que los productos sean entregados. Al cierre del 3T26, los anticipos de clientes ascendieron a $1,910 millones, una contracción de 21% respecto al 3T25, atribuible principalmente a las entregas realizadas durante el periodo.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre del trimestre, el capital contable alcanzó $3,595 millones, reflejando una utilidad en el resultado integral del periodo por $165 millones.

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

	Capital Social	Fondo de Recompra de Acciones	Utilidades Retenidas	Efecto Conversión de Operaciones Extranjeras	Obligaciones Laborales al Retiro	Instrumentos Financieros	Participación No Controladora	Total del Capital Contable
Saldos al 1 de enero 2026	2,068.2	49.4	1,130.6	182.8	(0.9)	0.0	(0.1)	3,429.9
Resultado Integral del Periodo	0.0	0.0	136.4	30.9	0.0	(2.6)	(0.1)	164.6
Saldos al 30 de septiembre 2026	2,068.2	49.4	1,267.0	213.6	(0.9)	(2.6)	-0.2	3,594.5

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 3T26 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de $586.3 millones, de los cuales el 85.0% corresponden a productos con construcción y el 15.0% a otros ingresos operativos.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

La mayor parte de la liquidez de la Entidad 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 Entidad.

Control interno [bloque de texto]

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 reporteo (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.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	DINE
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	DINE S.A.B. de C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	.
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados financieros consolidados intermedios condensados (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Actualmente Dine no cuenta con una casa de bolsa o institución que le brinde cobertura de análisis

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	123,886,000	238,830,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	546,194,000	327,074,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	4,034,473,000	4,216,458,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,704,553,000	4,782,362,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,704,553,000	4,782,362,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	877,636,000	832,305,000
Propiedades, planta y equipo	1,019,678,000	988,976,000
Propiedades de inversión	101,321,000	101,321,000
Activos por derechos de uso	15,985,000	21,257,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	845,447,000	1,008,614,000
Otros activos no financieros no circulantes	58,365,000	79,601,000
Total de activos no circulantes	2,918,432,000	3,032,074,000
Total de activos	7,622,985,000	7,814,436,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	589,409,000	504,679,000
Impuestos por pagar a corto plazo	214,560,000	312,995,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,208,559,000	2,603,963,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	6,730,000	10,597,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	9,554,000	9,030,000
Total provisiones circulantes	9,554,000	9,030,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,028,812,000	3,441,264,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,028,812,000	3,441,264,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	111,884,000	112,671,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	831,077,000	771,827,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	11,858,000	12,652,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	44,927,000	46,100,000
Total de pasivos a Largo plazo	999,746,000	943,250,000
Total pasivos	4,028,558,000	4,384,514,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,068,237,000	2,068,237,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	570,000	570,000
Utilidades acumuladas	1,316,929,000	1,180,563,000
Otros resultados integrales acumulados	210,080,000	181,816,000
Total de la participación controladora	3,594,676,000	3,430,046,000
Participación no controladora	(249,000)	(124,000)
Total de capital contable	3,594,427,000	3,429,922,000
Total de capital contable y pasivos	7,622,985,000	7,814,436,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,785,577,000	1,951,860,000	340,960,000	594,039,000
Costo de ventas	1,184,616,000	1,466,802,000	221,604,000	520,736,000
Utilidad bruta	600,961,000	485,058,000	119,356,000	73,303,000
Gastos de venta	33,228,000	34,849,000	12,755,000	12,103,000
Gastos de administración	334,192,000	329,130,000	105,072,000	105,626,000
Otros ingresos	(47,000)	4,022,000	0	(305,000)
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	233,494,000	125,101,000	1,529,000	(44,731,000)
Ingresos financieros	6,741,000	212,447,000	1,623,000	4,995,000
Gastos financieros	37,299,000	10,845,000	77,657,000	22,982,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	(41,147,000)	53,459,000	(31,206,000)	81,637,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	161,789,000	380,162,000	(105,711,000)	18,919,000
Impuestos a la utilidad	25,548,000	63,270,000	122,929,000	4,472,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	136,241,000	316,892,000	(228,640,000)	14,447,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	136,241,000	316,892,000	(228,640,000)	14,447,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	136,366,000	317,090,000	(228,602,000)	14,505,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(125,000)	(198,000)	(38,000)	(58,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.21	0.5	(0.36)	0.02
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.21	0.5	(0.36)	0.02
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.21	0.5	(0.36)	0.02
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.21	0.5	(0.36)	0.02

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	136,241,000	316,892,000	(228,640,000)	14,447,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	30,863,000	(245,473,000)	105,035,000	(39,606,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	30,863,000	(245,473,000)	105,035,000	(39,606,000)
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	(2,599,000)	0	574,000	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	(2,599,000)	0	574,000	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	28,264,000	(245,473,000)	105,609,000	(39,606,000)
Total otro resultado integral	28,264,000	(245,473,000)	105,609,000	(39,606,000)
Resultado integral total	164,505,000	71,419,000	(123,031,000)	(25,159,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	164,630,000	71,617,000	(122,993,000)	(25,101,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(125,000)	(198,000)	(38,000)	(58,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	136,241,000	316,892,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	25,548,000	63,271,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	5,743,000	(5,900,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	19,309,000	23,492,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(39,902,000)	(383,623,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	(4,022,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	41,147,000	(53,459,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	164,598,000	(11,157,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(139,296,000)	32,048,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	1,918,000	19,748,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(212,635,000)	(481,268,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(133,570,000)	(800,870,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,671,000	(483,978,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	6,741,000	16,745,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	60,257,000	66,665,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(50,845,000)	(533,898,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	79,798,000	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	8,917,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	44,085,000	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(123,883,000)	8,917,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	515,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	173,700,000	82,721,000
- Reembolsos de préstamos	146,260,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	7,718,000	7,399,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	14,874,000	10,401,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	4,848,000	64,406,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(169,880,000)	(460,575,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	54,936,000	91,114,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(114,944,000)	(369,461,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	238,830,000	589,296,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	123,886,000	219,835,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,068,237,000	0	570,000	1,180,563,000	0	182,765,000	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	2,068,237,000	0	570,000	1,180,563,000	0	182,765,000	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	136,366,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	30,863,000	(2,599,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	136,366,000	0	30,863,000	(2,599,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	136,366,000	0	30,863,000	(2,599,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	2,068,237,000	0	570,000	1,316,929,000	0	213,628,000	(2,599,000)	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(949,000)	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	(949,000)	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(949,000)	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	181,816,000	3,430,046,000	(124,000)	3,429,922,000
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	181,816,000	3,430,046,000	(124,000)	3,429,922,000
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	136,366,000	(125,000)	136,241,000

Otro resultado integral	0	0	0	0	28,264,000	28,264,000	0	28,264,000
Resultado integral total	0	0	0	0	28,264,000	164,630,000	(125,000)	164,505,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	28,264,000	164,630,000	(125,000)	164,505,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	210,080,000	3,594,676,000	(249,000)	3,594,427,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,068,237,000	0	55,000	720,226,000	0	489,004,000	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	2,068,237,000	0	55,000	720,226,000	0	489,004,000	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	317,090,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(245,473,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	317,090,000	0	(245,473,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	515,000	(4,620,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	515,000	312,470,000	0	(245,473,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,068,237,000	0	570,000	1,032,696,000	0	243,531,000	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(737,000)	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	(737,000)	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(737,000)	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	488,267,000	3,276,675,000	113,000	3,276,788,000
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	488,267,000	3,276,675,000	113,000	3,276,788,000
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	317,090,000	(198,000)	316,892,000

Otro resultado integral	0	0	0	0	(245,473,000)	(245,473,000)	0	(245,473,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(245,473,000)	71,617,000	(198,000)	71,419,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(5,135,000)	0	(5,135,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(245,473,000)	66,482,000	(198,000)	66,284,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	242,794,000	3,343,157,000	(85,000)	3,343,072,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,068,237,000	2,068,237,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	10,031,000	9,716,000
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	15	16
Numero de obreros	449	414
Numero de acciones en circulación	635,730,056	635,730,056
Numero de acciones recompradas	25,428	25,428
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	19,309,000	23,492,000	6,272,000	8,076,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	2,804,887,000	4,647,765,000
Utilidad (pérdida) de operación	339,376,000	755,253,000
Utilidad (pérdida) neta	284,068,000	559,906,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	278,224,000	560,143,000
Depreciación y amortización operativa	28,123,000	32,195,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
Banco BX+ pagaré 1	NO	2026-05-28	2026-11-24	3.7573 + 3.0000	0	0	0	0	0	0	44,603,000	0	0	0	0	0
Banco BX+ pagaré 2	NO	2026-06-24	2026-12-21	3.6518 + 3.0000	0	0	0	0	0	0	53,524,000	0	0	0	0	0
Banco BX+ pagaré 3	NO	2026-07-20	2027-01-15	3.7332 + 3.0000	0	0	0	0	0	0	0	44,603,000	0	0	0	0
Banco BX+ pagaré 4	NO	2026-09-24	2027-03-23	3.7332 + 3.0000	0	0	0	0	0	0	0	35,683,000	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	98,127,000	80,286,000	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	98,127,000	80,286,000	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores varios	NO	2026-10-01	2027-06-30		0	37,576,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	37,576,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	37,576,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
Anticipo de clientes	NO				0	379,667,000	0	0	0	0	0	1,530,450,000	0	0	0	0
Operación Servicios	NO				0	72,425,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos sin costo	NO				0	43,904,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	495,996,000	0	0	0	0	0	1,530,450,000	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	495,996,000	0	0	0	0	0	1,530,450,000	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	533,572,000	0	0	0	0	98,127,000	1,610,736,000	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

Los importes corresponden a dólares americanos valuados al tipo de cambio de $17.8413

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	4,063,000	72,489,000	0	0	72,489,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	4,063,000	72,489,000	0	0	72,489,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	86,008,000	1,534,495,000	0	0	1,534,495,000
Pasivo monetario no circulante	51,982,000	927,426,000	0	0	927,426,000
Total pasivo monetario	137,990,000	2,461,921,000	0	0	2,461,921,000
Monetario activo (pasivo) neto	(133,927,000)	(2,389,432,000)	0	0	(2,389,432,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
BOSQUES DE SANTA FE				
Departamentos	133,862,000	0	0	133,862,000
PUNTA MITA				
Villas y terrenos	1,075,466,000	0	0	1,075,466,000
Servicios	495,918,000	0	0	495,918,000
LAGOS LA ESTADIA				
Terrenos	80,331,000	0	0	80,331,000
TOTAL	1,785,577,000	0	0	1,785,577,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Dine, S.A.B. de C.V. informa al público inversionista respecto a las operaciones con instrumentos financieros derivados de la empresa.

De acuerdo a las modificaciones aprobadas por la comisión nacional bancaria y de valores a los formatos electrónicos denominados “preparación, presentación, envío y divulgación de información económica, contable y administrativa trimestral por parte de las sociedades emisoras” en el oficio con fecha del 20 de enero de 2009, Dine informa como complemento del envío de información financiera del primer trimestre de 2026 la información cualitativa y cuantitativa sobre todas las posiciones en instrumentos financieros derivados de acuerdo al instructivo anexo (anexo 1) del oficio anteriormente mencionado.

Dine informa que:

Instrumentos financieros derivados - la compañía no cuenta con instrumentos financieros derivados por montos significativos y/o materiales.

La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia en donde se especifican niveles bilaterales de llamadas de margen con cada contraparte, los cuales se soportan mediante líneas de crédito específicas para la operación de coberturas.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

La valuación de las coberturas a través del método “Mark to Market” y las pruebas de efectividad de las mismas se realizan a través de cálculos realizados en plataformas financieras validados por el área de Información Financiera y las Auditorías Externas, el “Mark to Market” se compara y valida con el cálculo proporcionado por los Intermediarios Financieros.

La Entidad suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando se decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte del resultado integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en otros resultados integrales son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada fue eficaz y posteriormente no cumple con las pruebas de efectividad los efectos acumulados en el resultado integral en el capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los resultados.

Las pruebas de efectividad aplicadas a todas las coberturas de DINE, están basadas en regresiones prospectivas, en donde para que una cobertura sea efectiva el valor de la razón determinada debe estar dentro de un rango de 0.8 a 1.25. Las pruebas antes mencionadas, se realizan a través de

plataformas financieras, mismas que utilizan modelos que cumplen con los estándares exigidos por las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS".

Las Instituciones Financieras con las cuales se contratan operaciones con instrumentos financieros derivados proporcionan a DINE el valor razonable ("mark-to-market") al cierre de cada mes mismo que se compara y valida con el cálculo interno realizado a través de plataformas financieras. El Valor Razonable se determina mediante la suma de los flujos de efectivo futuros con origen en el instrumento, descontados a la fecha de la valoración; utilizándose en el proceso métodos reconocidos por los mercados financieros internacionales como el "valor actual neto" o modelos de determinación de precios de Derivados.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Dine tiene a liquidez suficiente para responder ante requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados, esto como resultado de su fuente interna, es decir, del flujo de efectivo generado por la empresa, así como, por fuentes externas, dado que mantiene líneas de crédito con diversos bancos.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

DINE mantiene un constante monitoreo de riesgos potenciales por la volatilidad en tipos de cambio y tasas de interés pudieran afectar de forma material adversa los resultados operativos del negocio. Al día de hoy no se visualiza alguna eventualidad o contingencia que pudiera impactar las posiciones de cobertura contratadas a la fecha.

A continuación, se describen los instrumentos financieros derivados que vencieron durante el Cuarto trimestre, así como las posiciones que fueron pactadas durante el mismo periodo:

No se presentaron posiciones pactadas durante el tercer trimestre de 2026.

Vencimientos anticipados durante el tercer trimestre de 2026:

Instrumento	Nocional	Strike Price	Fecha de Vencimiento Anticipado
Non-Delivery Forward	USD $1,500,000	17.536 USD/MXN	24/09/2026

Por otro lado; se informa que no se presentó llamada de margen, ni incumplimiento a los contratos vigentes al **30 de septiembre 2026.**

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Se presenta en la siguiente tabla el detalle de las coberturas vigentes al **30 de septiembre 2026.**

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados Vigentes										
Cifras al 30 de septiembre de 2026										
Tipo de derivado	Fines de cobertura	Monto nocional MXN$M	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable (MXN$M)		Montos de vencimiento por año MXN$M			Colateral / Líneas de crédito / valores dados en garantía
			Trimestre Actual 30/09/2026	Trimestre Anterior 30/06/2026	Trimestre Actual 30/09/2026	Trimestre Anterior 30/06/2026	2026	2027	2028	
Non-Delivery Forward de Tipo de Cambio	Derivado con fines de cobertura para obligaciones en dólares	66,570	19.02 USD/MXN	19.02 USD/MXN	-2,724.13	-6,067.70	66,570	0	0	NA

Análisis de Sensibilidad

Al 30 de septiembre de 2026 el valor nocional de la totalidad de los Instrumentos Financieros Derivados representa el 0.87% de los Activos Totales, 1.65% de los Pasivos Totales y 1.85% del Capital total, derivado de lo anterior, dichos instrumentos no son considerados como relevantes; por lo que no se realiza un análisis de sensibilidad de estos.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	16,360,000	17,334,000
Total efectivo	16,360,000	17,334,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	107,526,000	221,496,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	107,526,000	221,496,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	123,886,000	238,830,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	14,809,000	11,255,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	122,426,000	96,931,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	138,013,000	84,346,000
Gastos anticipados circulantes	23,166,000	21,526,000
Total anticipos circulantes	161,179,000	105,872,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	104,227,000	86,305,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	143,553,000	26,711,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	546,194,000	327,074,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	4,034,473,000	4,216,458,000
Total inventarios circulantes	4,034,473,000	4,216,458,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	877,636,000	832,305,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	877,636,000	832,305,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	772,280,000	772,219,000
Edificios	55,829,000	65,449,000
Total terrenos y edificios	828,109,000	837,668,000
Maquinaria	76,265,000	73,330,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	115,304,000	77,978,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	1,019,678,000	988,976,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	101,321,000	101,321,000
Total de Propiedades de inversión	101,321,000	101,321,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	37,576,000	35,655,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	323,587,000	237,559,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	224,729,000	222,586,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	224,729,000	222,586,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	3,517,000	8,879,000
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	589,409,000	504,679,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	178,413,000	152,717,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	2,026,446,000	2,449,374,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	3,700,000	1,872,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	2,208,559,000	2,603,963,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	111,884,000	112,671,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	111,884,000	112,671,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	831,077,000	771,827,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	831,077,000	771,827,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	9,554,000	9,030,000
Total de otras provisiones	9,554,000	9,030,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	(2,599,000)	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(949,000)	(949,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	213,628,000	182,765,000
Total otros resultados integrales acumulados	210,080,000	181,816,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	7,622,985,000	7,814,436,000
Pasivos	4,028,558,000	4,384,514,000
Activos (pasivos) netos	3,594,427,000	3,429,922,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,704,553,000	4,782,362,000
Pasivos circulantes	3,028,812,000	3,441,264,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,675,741,000	1,341,098,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	495,918,000	451,376,000	151,273,000	113,879,000
Venta de bienes	1,289,659,000	1,500,484,000	189,687,000	480,160,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,785,577,000	1,951,860,000	340,960,000	594,039,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	6,741,000	16,745,000	1,623,000	4,995,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	195,702,000	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	6,741,000	212,447,000	1,623,000	4,995,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	12,484,000	10,845,000	3,740,000	2,915,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	24,815,000	0	73,917,000	20,067,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	37,299,000	10,845,000	77,657,000	22,982,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	(129,356,000)	577,965,000	297,000	373,720,000
Impuesto diferido	154,904,000	(514,695,000)	122,632,000	(369,248,000)
Total de Impuestos a la utilidad	25,548,000	63,270,000	122,929,000	4,472,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Se presenta información conforme a NIC34, en el formato (813000) "Notas-Información financiera intermedia de conformidad a NIC 34".

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, 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, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

- *Reconocimiento de ingresos*

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

- *Valuación de los inventarios inmobiliarios*

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

- *Clasificación de Fideicomiso 5798, 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, 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.

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.

- *Pérdidas fiscales*

  La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previa 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.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 20 de octubre 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 2025 fueron aprobados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas el 27 de abril de 2026.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

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 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 de la Entidad son:

Compañía	Participación 2026	Participación 2025	Actividad
Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Dine 28, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S. A. de C. V. (1)	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 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son:

Compañía	Participación 2026	Participación 2025
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	50.00%	50.00%
Fideicomiso 5798	50.00%	50.00%
Fideicomiso CIB 2182	50.00%	50.00%
VH Patrimonial S.A.P.I. (i)	27.50%	27.50%

(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.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Adopción de Normas NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas

Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

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

Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad	El grupo ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

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

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad - Volumen 11	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
NIIF 18	Presentación e información a revelar en los estados financieros

NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

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

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

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

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

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

Clasificación de activos financieros

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

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

Activos con características de "sin recurso".

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

Instrumentos vinculados contractualmente.

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

Información a revelar

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

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

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

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

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

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

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

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

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la

NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

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

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

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

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

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

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

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

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

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

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

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

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

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y

tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

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

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

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Deuda Bancaria

	30/09/2026	31/12/2025
Garantizados -		
Préstamos bancarios	$ 178,413	$ 152,717

Resumen de acuerdos de préstamos

Durante el ejercicio 2026, la Entidad recibió recursos adicionales derivados de la firma de pagarés quirografarios con Banco BX+ por $10.0 millones de dólares, a una tasa TIIE + 3%, con vencimiento de $8.0 durante el cuarto trimestre de 2026 y $2.0 durante el primer trimestre de 2027.

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, al cierre del 2t2026 la Entidad liquidó este adeudo.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

	30/09/2026	31/12/2025
Efectivo	$ 16,360	$ 17,334
Equivalentes de efectivo	107,526	221,496
	$ 123,886	$ 238,830

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

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, serían un ingreso extraordinario en el ejercicio de su recuperación.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Costos de venta de bienes y servicios:

	30/09/2026	30/09/2025
Costo de venta bienes inmobiliarios	$ 788,704	$ 1,063,000
Otros costos inmobiliarios	363,072	365,018
Comisiones	32,839	38,784
	$ 1,184,615	$ 1,466,802

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

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.

b. Durante el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, 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)	
	2026	2025
Ventas netas	58,974	51,170
Ingreso por intereses	171	607
Otros ingresos	666	1,903
Gastos de administración	(110)	(40)
Gastos de venta	(2,080)	(1,784)
Gastos por intereses	(171)	(1,174)

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

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

	30/09/2026	30/09/2025
Beneficios directos	$ 11,205	$ 13,423

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 contributorio 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.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

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, departamentos y villas de los proyectos “Las Vistas”, "Bellavista”, “Tuka”, “Las Palmas" y "Montage". 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 30/09/2026	Costo 30/09/2026	Utilidad (pérdida) bruta
Punta Mita	$ 1,571,384	$ 1,060,986	$ 510,398
Bosques de Santa Fe	133,862	119,612	14,250
Lagos la Estadía	80,331	4,017	76,314
	$ 1,785,577	$ 1,184,615	$ 600,962

Proyecto	Ventas 30/09/2025	Costo 30/09/2025	Utilidad (pérdida) bruta
Punta Mita	$ 1,842,182	$ 1,415,640	$ 426,542
Bosques de Santa Fe	71,500	49,253	22,247
Lagos la Estadía	38,178	1,909	36,269
	$ 1,951,860	$ 1,466,802	$ 485,058

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

Proyecto	30/09/2026	31/12/2025
Punta Mita	$ 14,164	$ 10,611
Rinconada la Estadía	244	244
Punta Ixtapa	400	400
	$ 14,808	$ 11,255

Los saldos de inventarios inmobiliarios son los siguientes:

Proyecto	30/06/2026	31/12/2025
Punta Mita	$ 3,198,786	$ 3,291,906
Bosques de Santa Fe	657,189	742,037
Punta Ixtapa	67,424	67,424
Terreno Rosarito	87,194	87,194
Lagos de la Estadía y La Estadía	23,880	27,897
	$ 4,034,473	$ 4,216,458

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

Proyecto	30/09/2026	21/12/2025
Punta Mita	$ 1,019,615	$ 988,822

Otros (principalmente oficinas)	63	154
	$ 1,019,678	$ 988,976

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 30 de septiembre de 2026 y 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 pacifico), un terreno donde se construirá un hotel en el proyecto Punta Mita y la obra en proceso de su construcción.

Los saldos de anticipos de clientes son los siguientes:

Proyecto	30/09/2026	31/12/2025
Punta Mita	$ 1,564,956	$ 1,968,750
Bosques de Santa Fe	345,161	328,200
	$ 1,910,117	$ 2,296,950

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.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Gastos de operación:

	30/09/2026	30/09/2025
Honorarios y servicios administrativos	$ 173,169	$ 173,423
Mantenimiento y reparaciones	55,571	53,184
Sueldos y beneficios a empleados	65,229	59,175
Publicidad y mercadotecnia	20,933	24,530
IVA en gastos	22,615	19,325
Impuestos y derechos	29,903	34,342
	$ 367,420	$ 363,979

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

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 las políticas contables materiales.

b. ***Categorías de instrumentos financieros***

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	30/09/2026	31/12/2025
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 123,886	$ 238,830
Cuentas y documentos por cobrar	37,975	32,782
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	122,426	96,931
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar a contratistas	$ 37,576	$ 35,655
Deuda bancaria	182,700	157,959
Cuentas por pagar a partes relacionadas	435,471	350,230
Pasivo por arrendamiento	19,512	35,383
Acreedores diversos y otros	1,178,739	1,257,026

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	
	30/09/2026	31/12/2025
Activos monetarios	4,063	8,350
Pasivos monetarios	(137,990)	(174,553)
Posición pasiva - Neta	$ (133,927)	$ (166,203)

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

	30/09/2026	31/12/2025
Dólar bancario	$ 17.8413	$ 19.9667

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 $133,927 y $166,203 al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 4% el 30 de septiembre de 2026 y el 5% el 31 de diciembre de 2025 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 $14,808 y $11,255 al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 $284,287 y $368,543 al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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:

30/09/2026	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Cuentas por pagar a contratistas	$ 37,576	$ -	$ -	$ 37,576
Deuda bancaria	182,700	-	-	182,700
Cuentas por pagar a partes relacionadas	339,128	96,343	-	435,471
Pasivo por arrendamiento	6,332	12,409	771	19,512
Acreedores diversos	338,108	9,554	831,077	1,178,739
Total	$ 903,844	$ 118,306	$ 831,848	$ 1,853,998

31/12/2025	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Cuentas por pagar a contratistas	$ 35,655	$ -	$ -	$ 35,655
Deuda bancaria	157,959	-	-	157,959
Cuentas por pagar a partes relacionadas	350,230	-	-	350,230
Pasivo por arrendamien	12,738	12,979	9,666	35,383

to Acreedores diversos	476,169	9,030	771,827	1,257,026
Total	$ 1,032,751	$ 22,009	$ 781,493	$ 1,836,253

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2026 y 2025 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	30/09/2026	30/09/2025
ISR:		
Causado	$ (129,356)	$ 577,965
Diferido	154,904	(514,695)
	$ 25,548	$ 63,270

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

	30/09/2026	31/12/2025
Impuesto diferido activo	$ 845,447	$ 1,008,614

Impuesto diferido pasivo	44,927	46,100
Impuesto diferido activo, neto	$ 800,520	$ 962,514

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios

	30/09/2026	31/12/2025
Terrenos en breña	$ 360,303	$ 363,267
Terrenos urbanizados	194,729	194,729
Proyectos inmobiliarios en proceso	3,403,627	3,593,775
Proyectos inmobiliarios terminados	55,738	51,794
Otros	20,076	12,893

$ 4,034,473	$ 4,216,458

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

a. El capital social a valor nominal al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se integra como sigue:

	Número de acciones 2026 y 2025	Importe 2026 y 2025
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	$ 1,056,952
Capital variable (Serie B)	310,846,189	1,011,285
Total	635,730,056	$ 2,068,237

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 27 de abril de 2026, se aprobó destinar la cantidad de $50,000 para la adquisición de acciones propias de la Entidad 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 posterior a la asamblea no se han adquirido acciones propias.

c. 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.

d. 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 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, su importe a valor nominal asciende a $94,582 y $71,334, respectivamente.

e. 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.

f. 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 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es de $1,056,952 en miles de pesos mexicanos.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

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	
			2026	2025
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
Fideicomiso 5798	Sector inmobiliario	México	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%
VH Patrimonial S. A. P. I.	Sector inmobiliario	México	27.50%	27.50%

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 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión		Participación en el resultado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025
Fideicomiso 5798 (i)	$ 722,643	$ 655,242	$ (25,303)	$ 71,878
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	112,795	115,627	(6,166)	(4,602)
Fideicomiso CIB 2182	(7)	2	(652)	(13,817)
VH Patrimonial, S. A. P. I. (ii)	42,205	61,434	(9,026)	-
	$ 877,636	$ 832,305	$ (41,147)	$ 53,459

(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 Pacifico 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 2026 se recibió $10,202 por desinversión de activos.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Activos por derecho de uso

	Saldo al 31 de diciembre de 2025	Altas	Neteo	Saldo al 30 de septiembre de 2026
Costo:				
Edificios	$ 18,291	$ -	$ -	$ 18,291
Vehículos	33,878	3,321	(3,307)	33,892
Total inversión	52,169	3,321	(3,307)	52,183
Depreciación:				
Edificios	(11,246)	(1,349)	-	(12,595)
Vehículos	(19,666)	(7,244)	3,307	(23,603)
Total depreciación acumulada	(30,912)	(8,593)	3,307	(36,198)
Costo neto	$ 21,257	$ (5,272)	$ -	$ 15,985

	30/09/2026	30/09/2025
a. Importes reconocidos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales		
Gasto por depreciación del activo por derecho de uso	$ 8,415	$ 7,388
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	1,196	1,446
Gasto relacionado al arrendamiento de activos de bajo valor	4,438	103
	30/06/2026	**31/12/2025**
b. Pasivos por arrendamiento:		
Corto plazo	6,730	10,597
Largo plazo	11,858	12,652
	$ 18,588	$ 23,249

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Participación no Controladora

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo al inicio del año	$ (124)	$ 113
Participación en el resultado del año	(125)	(237)
Cambios en participación minoritaria	-	-
Saldo al final del año	$ (249)	$ (124)

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión		Participación no controladora	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025
Holding Dicomex, S. A. de C. V.	$ (33)	$ (33)	$ (1)	$ (1)
Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V.	(216)	(91)	(124)	(197)

$ (249)	$ (124)	$ (125)	$ (198)

1) 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.

2) La Entidad posee 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.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Otros activos

	30/09/2026	31/12/2025
Pagos anticipados de comisiones	$ 46,543	$ 62,800
Depósitos en garantía	4,424	4,425
Otros pagos anticipados	7,398	12,376
	$ 58,365	$ 79,601

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto

	30/09/2026	31/12/2025
Campos de golf	$ 361,126	$ 364,696
Otros inmuebles	35,716	36,070
Obra en Proceso	115,304	77,978
Mobiliario y equipo de transporte	121,250	116,654
	633,396	595,398
Menos - Depreciación acumulada	(385,922)	(378,641)
	247,474	216,757
Terreno	772,204	772,219
	$ 1,019,678	$ 988,976

	Saldo al 31 de diciembre de 2025	Adiciones	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 30 de septiembre de 2026
Inversión					
Terreno	$ 772,219	$ -	$ -	$ (15)	$ 772,204
Campos de golf	364,696	-	-	(3,571)	361,125
Otros inmuebles	36,069	-	-	(353)	35,716

Mobiliario y equipo de transporte	116,653	6,735	(1,946)	(191)	121,251
Total inversión	1,289,637	6,735	(1,946)	(4,130)	1,290,296
Depreciación					
Campos de golf	(317,468)	(6,285)	-	1,458	(322,295)
Otros inmuebles	(17,848)	(118)	-	82	(17,884)
Mobiliario y equipo de transporte	(43,323)	(4,390)	1,899	71	(45,743)
Total depreciación acumulada	(378,639)	(10,793)	1,899	1,611	(385,922)
Obra en proceso	77,978	37,351	-	(25)	115,304
Inversión neta	$ 988,976	$ 33,293	$ (47)	$ (2,544)	$ 1,019,678

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

		30/09/2026		30/09/2025
Con afiliadas:				
Servicios administrativos	$	(181,811)	$	(173,827)
Arrendamiento		(1,363)		(790)
Con otras partes relacionadas:				
Gastos financieros	$	(5,116)	$	(6,563)
Otros ingresos (gastos), neto		-		2,348
Ingresos por servicios		2,229		-
Honorarios		(288)		(288)

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

		30/09/2026		31/12/2025
Por cobrar-				
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	$	79,376	$	73,179
Directivos		40,413		21,344
Fideicomiso 5798		2,018		1,789
Fideicomiso 2125		615		615
Desc Corporativo S.A. de C.V.		4		4
	$	122,426	$	96,931
Por pagar-				
KUO, S. A. B. de C. V.	$	96,343	$	97,020
Accionistas (a)		190,225		192,435
Aeropycsa, S. A. de C. V.		4,086		3,937
Desc Corporativo, S. A. de C. V.		144,817		56,838
	$	435,471	$	350,230

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.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables materiales de la Entidad se enlistan a continuación (en el reporte (800600) "Notas - Lista de políticas contables".

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Anticipo de clientes y otras cuentas por pagar

	30/09/2026	31/12/2025
Anticipos de clientes	$ 1,910,117	$ 2,296,951
Acreedores diversos y otros (i)	1,178,739	1,257,026
Ingresos diferidos	224,729	222,586
	$ 3,313,585	$ 3,776,563

(i) El saldo de acreedores diversos al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluyen 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 $831,077 y $771,827, respectivamente. Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, incluye $206,624 y $321,873, respectivamente, que corresponden a impuestos por pagar principalmente Impuesto Sobre la Renta.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

	30/09/2026	31/12/2025

Clientes	$ 14,808	$ 11,255
Menos - Valuación a valor presente	-	-
	14,808	11,255
Impuestos por recuperar	247,780	113,015
Anticipo a proveedores	138,013	84,346
Deudores diversos	23,167	21,527
	$ 423,768	$ 230,143

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	30/09/2026	31/12/2025
2026	$ -	$ 11,255
2027	14,808	-
	$ 14,808	$ 11,255

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables materiales de la Entidad se enlistan a continuación (en el reporte (800600) "Notas - Lista de políticas contables".

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Clasificación de gastos

Se encuentran clasificados conforme a su función, debido a que es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

a. ***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 cambiaras 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.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

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 periodo 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.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

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	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.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

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

1. *Impuestos a la utilidad causados*

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

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

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

2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

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

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

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

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

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

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

3. *Impuestos causados y diferidos*

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

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 Mantenidos 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 descontinuó 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, 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.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

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 desmantelar 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.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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).

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

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.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Resultado integral

Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital, se integra por la pérdida neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de la utilidad o pérdida integral están representadas principalmente por los efectos de conversión de operaciones extranjeras.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Las notas adjuntas en los reportes (800500) y (800600) son parte de los estados financieros consolidados.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos importantes

1) Acumulado a septiembre 2026, los ingresos disminuyen con respecto del mismo período del ejercicio anterior en un 8%, principalmente por menores entregas realizadas en Punta Mita, que debido a la normatividad contable vigente pueden reconocerse como ingreso hasta que se efectué 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.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final