



—
VISIÓN
en acción

INFORME
ANUAL

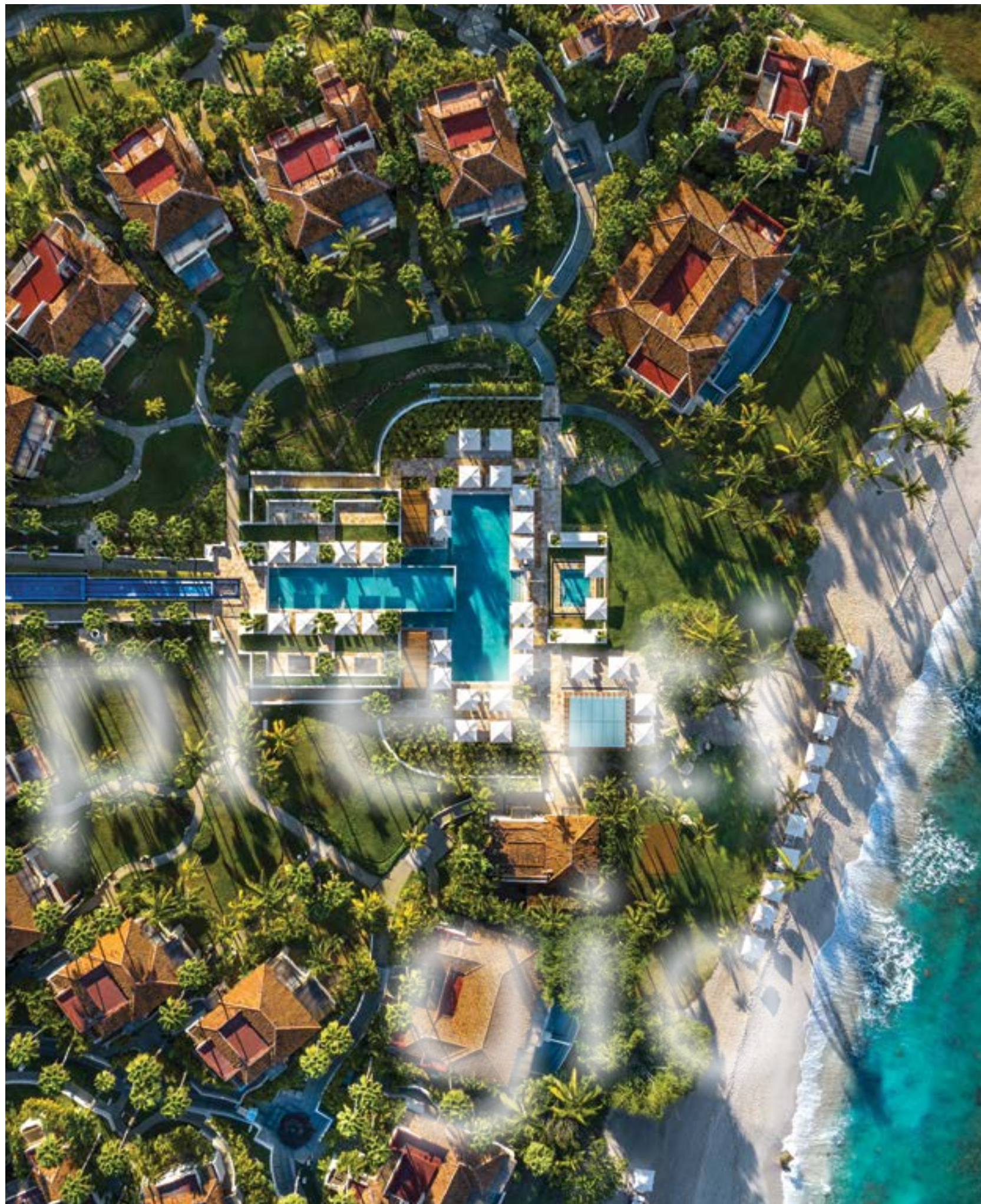
2024
—

IA2024

Visión en acción _____

Para responder a las
tendencias del mercado
y las expectativas de
inversión





Visión en acción _____

Para reafirmar la
solidez y el **prestigio**
de nuestra marca

Visión en acción _____

Para consolidar la
confianza de nuestros
clientes con innovación
y excelencia





Contenido

IA2024

8

Carta del Presidente del Consejo de Administración y del Director General

16

Cifras financieras

18

Somos DINE

20

Proyectos

22

Punta Mita

32

Bosques de Santa Fe

38

Punta Gorda

42

Equipo Directivo

43

Consejo de Administración y Comités



Estimados accionistas, socios, clientes y colaboradores

A nombre del Consejo de Administración y del equipo directivo de DINE, nos complace compartir con ustedes los resultados en materia financiera, operativa y sostenible alcanzados durante 2024.

Estas cifras reflejan el desempeño integral de la Compañía, impulsado por la ejecución de nuestra estrategia y por un entorno de mercado caracterizado por importantes transformaciones económicas y sociales a nivel global.

Contexto global y perspectivas del mercado

El 2024 fue un año marcado por la evolución del panorama político y económico en México y Estados Unidos, cuyas elecciones han influido en las tendencias del mercado y las expectativas de inversión. A pesar de la volatilidad, DINE ha mantenido un desempeño sólido y consistente, reflejado en la fortaleza de nuestro modelo de negocio, el reconocimiento y prestigio de la marca y la preferencia de nuestros clientes por desarrollos inmobiliarios de primer nivel.

Desempeño operativo y financiero

Durante 2024, las ventas registradas ascendieron a \$4,506 millones, lo que representa un incremento significativo de 224% con respecto al año anterior. Este aumento se explica principalmente por el sobresaliente desempeño del desarrollo Punta Mita, consolidando su liderazgo como desarrollo emblemático en México.

En 2024, Punta Mita registró un desempeño destacado, impulsado por la exitosa preventa de Montage Residences Punta Mita y un aumento en las ventas de desarrollos clave como 7-Eight Golf Residences, Bellavista Residences, Las Palmas Golf Estates y Las Vistas, reflejando la solidez y atractivo de nuestro portafolio inmobiliario.

La cuenta de Anticipos de Clientes cerró el año en \$2,951 millones, un decremento del 23% en comparación con el año anterior. Este resultado es impulsado por el mayor número de entregas de nuestros inmuebles, que se traducen en ingresos contables.

Asimismo, hemos mantenido un enfoque disciplinado en la solidez financiera de la Compañía, cerrando el año con un balance robusto, registrando un saldo en Caja de \$589 millones, tras el pago total de la deuda bancaria. Este equilibrio financiero nos brinda la flexibilidad para seguir innovando y expandiendo nuestro portafolio en el futuro.

25 años de Punta Mita: un hito en nuestra historia

2024, tuvo un significado importante para la Compañía, ya que conmemoramos el 25° aniversario de Punta Mita, un hito que resalta la transformación de este destino en uno de los más destacados a nivel mundial. Hoy, Punta Mita se ha consolidado como una comunidad única, con una amplia oferta de propiedades, amenidades de clase mundial y un firme compromiso con la sustentabilidad y el desarrollo social.

A lo largo del año, se llevaron a cabo eventos emblemáticos como el Punta Mita Gourmet & Golf, el Flavors of Punta Mita y el WCM Mexico Senior Open, consolidando al destino como un referente gastronómico y deportivo a nivel internacional. También celebramos la inauguración del Centro Comunitario PEACE, reafirmando nuestro compromiso con la educación y el desarrollo de la comunidad local.

Durante 2024, DINE alcanzó sólidos resultados, impulsados por el excelente desempeño de Punta Mita y el continuo avance en proyectos clave como los hoteles Montage y Pendry, donde destaca la construcción del cuarto muestra.

Con una inversión histórica anual de más de 110 millones de dólares en Punta Mita, hemos fortalecido la infraestructura y ampliado nuestra oferta inmobiliaria. La fuerte demanda de nuestros productos, reflejada en un número récord de 63 unidades entregadas y la exitosa preventa del 20% de la primera etapa de las Residencias Montage, subraya la confianza de nuestros clientes en la calidad y el prestigio de la marca DINE.

En lo que respecta a nuestros otros desarrollos, en Ciudad de México, concluimos la construcción de Torre Arbia dentro del complejo Bosques de Santa Fe, con la comercialización de dos unidades y la disponibilidad de cuatro más en inventario. Al mismo tiempo, seguimos evaluando la mejor estrategia para el desarrollo de Punta Gorda en Baja California, asegurando su viabilidad y el mejor momento para su lanzamiento.

Innovación en amenidades y experiencias

El año 2024 también fue testigo de mejoras en nuestras amenidades, destacando la ampliación de la oferta gastronómica en Punta Mita con la incorporación de Hector's Kitchen en Kupuri Beach Club y ASAI Japanese Cuisine.

El golf sigue siendo un gran atractivo para Punta Mita, con un récord histórico de cerca de 37 mil rondas jugadas en el año y la celebración del WCM Mexico Senior Open, reuniendo a figuras legendarias del golf mundial. Nuestros icónicos campos Pacífico y Bahía continúan atrayendo a golfistas de élite y eventos de prestigio internacional, reafirmando a Punta Mita como un destino de clase mundial.

Compromiso con la sustentabilidad y la comunidad

La estrategia de sostenibilidad sigue siendo un pilar fundamental en nuestra visión de negocio. En 2024, inauguramos el Centro Comunitario PEACE Punta de Mita, un espacio que albergará a estudiantes bajo el modelo PrepaNet del Tec de Monterrey y servirá como sede de programas de educación y desarrollo comunitario. Este esfuerzo, en conjunto con la protección del medio ambiente y el fortalecimiento de nuestras relaciones con la comunidad, refuerza nuestro compromiso con el crecimiento sostenible y la creación de valor compartido.

En materia de conservación ambiental, continuamos con iniciativas para la protección de la biodiversidad local, incluyendo los esfuerzos en la preservación de tortugas marinas y se integró un experto en gestión de residuos, lo que asegura que estos se dispongan de manera adecuada en el desarrollo.





Hacia adelante

Hacia adelante, seguiremos avanzando en la consolidación de Punta Mita como destino de clase mundial, con la construcción y apertura de Montage y Pendry en 2027, así como el desarrollo de nuevas opciones residenciales que continuarán enriqueciendo nuestra oferta. De igual manera, continuaremos invirtiendo en nuestras amenidades y servicios, asegurando que cada desarrollo ofrezca una experiencia excepcional a nuestros clientes y residentes.

Además, exploramos oportunidades para ampliar nuestra presencia en mercados clave, con proyectos que refuercen nuestra propuesta de valor en el sector inmobiliario en México.

La confianza de nuestros clientes en DINE ha sido fundamental para consolidar nuestro crecimiento y liderazgo. Su preferencia reafirma la solidez de nuestra marca y nos impulsa a seguir desarrollando proyectos inmobiliarios de alto valor, innovando y elevando los estándares en cada uno de nuestros desarrollos. Del mismo modo, reconocemos la contribución de nuestro talentoso equipo de trabajo, así como el respaldo de accionistas, socios estratégicos y proveedores, cuya colaboración ha sido clave para alcanzar estos resultados y continuar fortaleciendo nuestra empresa.

DINE continúa consolidándose como un referente en el sector inmobiliario, impulsando el desarrollo de comunidades sostenibles y generando valor para el país.



Miramos hacia el futuro con entusiasmo, convencidos de que seguiremos marcando la pauta en el sector, con innovación, excelencia y un profundo compromiso con México.

Con gratitud y optimismo,

FERNANDO SENDEROS MESTRE
Presidente Ejecutivo y del
Consejo de Administración

ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ
Director General

Cifras Financieras

Cifras en millones de pesos	2024	2023	2024 vs. 2023
Registro Contable de Ventas	4,506.2	1,389.1	3,117.1
Resultado Antes de Otros Ingresos	797.5	-445.5	1,243.0
Resultado Neto Mayoritario	13.0	-107.5	120.5
Flujo de Efectivo Operativo ¹	187.6	-296.1	483.7
Efectivo e Inversiones Temporales	589.3	939.3	-350.0
Inventarios Inmobiliarios	4,703.0	4,312.4	390.6
Anticipos de Clientes	2,950.7	3,855.8	-905.1
Capital Contable	3,276.8	2,867.5	409.3

Cifras en pesos	2024	2023	2024 vs. 2023
Valor en libros de la acción	\$5.15	\$4.51	14%
Valor de mercado por acción Serie B	\$22.7	\$28.5	-20%

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

Somos DINE

DINE es un desarrollador inmobiliario líder en México, reconocido por su enfoque estratégico en la creación de proyectos residenciales, turísticos y comerciales emblemáticos. Con más de cuatro décadas de experiencia, ha consolidado su posición en el sector con un portafolio orientado al mercado de alto poder adquisitivo.

Sus desarrollos reflejan un firme compromiso con la excelencia, la innovación y la sostenibilidad, combinando arquitectura de vanguardia con una ejecución de alto nivel. Respalados por la solidez y prestigio de la marca, sus proyectos elevan los estándares del sector y generan valor sostenido para inversionistas.

Misión

Ser la empresa líder en negocios inmobiliarios de gran escala y calidad que satisfaga las necesidades de mercados específicos, con productos que ofrezcan el mayor valor agregado, procurando siempre una alta rentabilidad para nuestros accionistas y contribuyendo al desarrollo de nuestro personal y de las comunidades en que participamos.

Visión

En DINE visualizamos nuestro crecimiento y consolidación a partir de la creación de valor que se fundamenta en los siguientes conceptos:

- **La alta rentabilidad** de la empresa reflejada en la generación sostenida de valor en sus proyectos.
- **Las alianzas** que establecemos con nuestros socios, contratistas y proveedores, siempre orientadas a crear valor para ambos.
- **La satisfacción** derivada de superar las expectativas de nuestros clientes por ser su mejor opción en calidad, servicio, innovación y tecnología.
- **La fortaleza** que significa ser integrante de un equipo de colaboradores de primer nivel, motivados, que ven su preparación constante como una prioridad y que comparten los valores de DINE.
- **El compromiso** con las comunidades en donde se ubican nuestros proyectos, que se refleja en nuestra participación activa en favor de su desarrollo y un ambiente sustentable.
- **Una organización** conformada por un portafolio dinámico de proyectos orientado a la creación de valor sostenido, con una estructura ágil y flexible que favorece la adecuación oportuna a las demandas del mercado.
- **El equipo** orienta de manera consistente su acción y compromiso a la creación de valor.

Valores

- Innovación
- Integridad
- Institucionalidad
- Liderazgo
- Trabajo en equipo



Proyectos

3

En desarrollo

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



5

Terminados

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





Punta Mita

Ubicación

**Riviera
Nayarit**

Horizonte: 1994-2030

Superficie original: 700ha



Punta Mita es un desarrollo inmobiliario único, reconocido como uno de los destinos turísticos más importantes de México, debido a su excelente ubicación, belleza natural y altos estándares de servicio, calidad y seguridad.

Alberga más de 20 comunidades residenciales, cinco clubes de playa y tres hoteles de prestigio internacional: The St. Regis Punta Mita, Four Seasons Resort Punta Mita y el recién inaugurado Four Seasons Resort Naviva. Además, cuenta con dos campos de golf diseñados por Jack Nicklaus y una oferta gastronómica de primer nivel.

Punta Mita ofrece una experiencia incomparable para residentes e inversionistas, con actividades acuáticas de alto perfil como avistamiento de ballenas, surf y e-foiling, a solo 45 minutos de Puerto Vallarta.

Punta Mita: 25 años de crecimiento y valor sostenido

Desde su fundación, Punta Mita ha sido un referente en el desarrollo de comunidades de alto nivel en armonía con el entorno natural de la región. En 2024, celebramos 25 años de consolidación como un destino icónico en la Riviera Nayarit, caracterizado por su planificación estratégica, infraestructura de clase mundial, amenidades de primer nivel y un sólido compromiso con la sostenibilidad y el bienestar comunitario.

Este aniversario representa un momento clave para reconocer la visión de largo plazo que ha permitido posicionar a Punta Mita como un activo estratégico dentro del portafolio de DINE, asegurando su crecimiento sostenible y capacidad de generar valor para nuestros accionistas y socios estratégicos. El desarrollo ha evolucionado constantemente para atender las demandas del mercado de alto poder adquisitivo, fortaleciendo su atractivo y asegurando su valor patrimonial en el tiempo.

Montage y Pendry Punta Mita

La evolución de Punta Mita continúa con la expansión de su oferta hotelera, consolidando su posición como un destino de clase mundial. La construcción de Montage Punta Mita y el desarrollo del plan maestro de Pendry Punta Mita avanzan conforme a lo previsto, fortaleciendo la oferta de hospitalidad con estándares excepcionales.

Con una inversión superior a 10 mil millones de pesos, estos complejos ofrecerán más de 250 habitaciones de hotel y 120 residencias, enriqueciendo la oferta turística de la región y reforzando el posicionamiento de Punta Mita en el mercado global.

En noviembre se lanzó la preventa de las Montage Branded Residences, logrando cerrar el 20% de la primera etapa. Por su parte, Pendry Punta Mita concluyó su plan maestro y avanzó significativamente en su etapa de diseño, asegurando la calidad y diseño arquitectónico de vanguardia que distingue a este destino.

Portafolio de propiedades

Punta Mita mantiene una demanda sostenida en su oferta residencial, consolidándose como un destino de alto valor. En 2024, el desarrollo alcanzó cifras récord en entregas y unidades en construcción, reflejando dinamismo y crecimiento. Con nuevos proyectos en marcha, como Bellavista Residences, Las Vistas II, Las Palmas Golf Estates y 7Eight Bahía Golf Residences, se fortalece la estrategia de expansión, asegurando la continuidad del desarrollo con los más altos estándares de calidad y diseño.





Sostenibilidad y compromiso con la comunidad

El compromiso de Punta Mita con el desarrollo sustentable ha sido una constante en su evolución. Durante 2024, reforzamos iniciativas en educación, salud y conservación ambiental, asegurando un equilibrio entre el crecimiento del destino y su entorno natural.

A lo largo del año, realizamos diversos eventos como Amigas de Punta Mita, Punta Mita Charity Golf, Mi Casa Tu Casa y Punta Mita Gourmet & Golf, con el objetivo de recaudar donativos. Gracias a estos eventos y a las donaciones directas destinamos a diferentes programas que benefician a la comunidad.

Educación

Uno de los hitos más importantes del año fue la inauguración del Centro Comunitario Peace, un espacio educativo que ofrece diversas oportunidades de aprendizaje. En este centro comunitario se imparten clases a alumnos de preparatoria a través del programa Prepa Net del Tecnológico de Monterrey, así como diferentes cursos de inglés, computación y mentorías, entre otros. Respaldado por la Fundación DINE Punta Mita y en alianza con PEACE Punta Mita, este proyecto refuerza nuestra visión de impulsar el desarrollo social y económico de la región.

Salud

En el ámbito de la salud, continuamos fortaleciendo la infraestructura médica con el Punta Mita Hospital, asegurando el acceso a servicios especializados y mejorando la calidad de vida de la comunidad.

Medio ambiente

Alineados con nuestra estrategia ambiental, hemos implementado un programa de reciclaje y manejo de residuos en el desarrollo, promoviendo prácticas sostenibles entre residentes y visitantes. Además, reforzamos nuestro compromiso con la gestión responsable de residuos mediante la contratación de un proveedor especializado en la recolección, manejo y disposición adecuada de los mismos.

Además, participamos activamente en la limpieza de playas organizada por la asociación civil "For Planeta", con el apoyo de la Fundación DINE Punta Mita. Durante estas jornadas, recolectamos basura y separamos residuos en las playas para evitar que lleguen al mar, protegiendo así nuestros valiosos ecosistemas marinos. Estas actividades no solo benefician al medio ambiente, sino que también fomentan la participación y el compromiso de la comunidad en la conservación de nuestro entorno.

Asimismo, seguimos colaborando con fundaciones locales en la protección de especies clave y la conservación del ecosistema marino y terrestre.



Nuestras iniciativas ambientales están enfocadas en asegurar un impacto positivo y duradero en la biodiversidad de la región.



Punta Mita en números

7Eight
18 departamentos
66% vendido

Bellavista Residences
11 casas
36% vendido

Lotes Las Palmas
11 lotes
90% vendido

Surf Residences
40 departamentos
100% vendido





Bosques de Santa Fe

Ubicación

Ciudad de México

Horizonte estimado: 1998-2028

Superficie original: 107 ha

Densidad total: 675 unidades



Ubicado en una de las zonas con mayor plusvalía en la Ciudad de México, Bosques de Santa Fe, combina calidad de vida con infraestructura de primer nivel. Con más de dos décadas de trayectoria, el proyecto ha mantenido un crecimiento sostenido y una demanda estable, asegurando la apreciación de sus activos inmobiliarios.

El éxito del desarrollo se refleja en la consolidación de su comunidad, con amplias áreas verdes, seguridad y servicios de primer nivel.

El club de residentes, que incluye un campo de golf Jack Nicklaus Signature, sigue siendo un diferenciador clave, agregando valor a las propiedades y asegurando su competitividad en el mercado de alto poder adquisitivo.

Este año, Torre Arbia, dentro del desarrollo, finalizó su construcción, con avances en la comercialización e inventario disponible, reflejando la demanda sostenida en este segmento del portafolio.

Bosques de Santa Fe en números

Torre Arbia

12 departamentos

66% vendido





Punta Gorda

Ubicación

**Los Cabos,
Baja California
Sur**

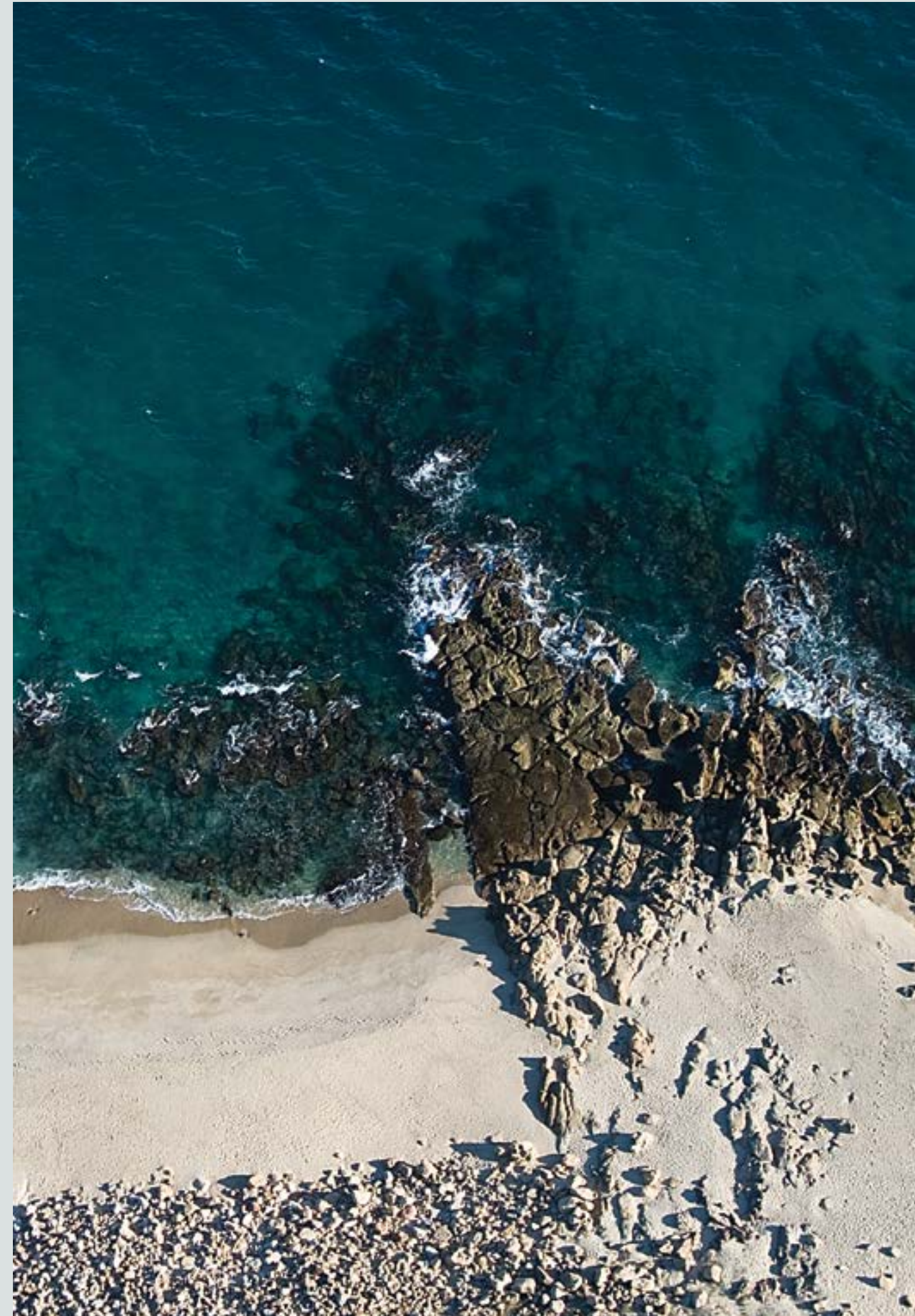
Superficie total: 750 ha

Horizonte estimado: 2025-2040

Densidad total: 650 unidades

Punta Gorda, en Baja California Sur, es una de las reservas territoriales estratégicas de DINE. Con 750 hectáreas y 3.5 kilómetros de playa en el Mar de Cortés, este proyecto representa una oportunidad única de crecimiento en una de las regiones con mayor proyección turística e inmobiliaria en México.

El plan maestro contempla 650 unidades residenciales, un campo de golf y un club de playa, alineados con la estrategia de DINE de desarrollar comunidades de alto valor con una visión sostenible.





Equipo Directivo

Fernando Senderos Mestre
Presidente Ejecutivo
y del Consejo de Administración

Alejandro de la Barreda Gómez
Director General

Ramón F. Estrada Rivero
Director General Adjunto
/ General Counsel

Jorge F. Padilla Ezeta
Director General Adjunto / CFO

Alfredo Bonnin Erales
Director Punta Mita

Serapión Fernández Senderos
Director Punta Gorda

Héctor Rivas Camacho
Director Proyectos Hoteles Punta Mita

Consejo de Administración

Fernando Senderos Mestre	Relacionado	Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de DINE y KUO
Javier Arrigunaga Gómez del Campo	Independiente	Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y Asesor en materia de Inversiones
José Manuel Canal Hernando	Independiente	Comisario y Asesor en temas de Gobierno Corporativo
Arturo D'Acosta Ruiz	Relacionado	Asesor Independiente de empresas
José Manuel del Barrio Molina	Independiente	Socio de Integra M&A Automotriz
Alejandro de la Barreda Gómez	Relacionado	Director General de DINE y KUO
Valentín Díez Morodo	Independiente	Presidente de Grupo Nevadi Internacional
Arturo Elías Ayub	Relacionado	Director de Alianzas Estratégicas y Contenidos de América Móvil
Federico Fernández Senderos	Relacionado	Presidente de Grupo Sim y Consejero Independiente de Grupo Chedraui
Carlos Gómez y Gómez	Relacionado	Presidente del Consejo de Administración de Estudia Más
Víctor Rivero Martín	Independiente	Director General de Telehotel
Ernesto Vega Velasco	Independiente	Consejero Independiente de empresas
Ramón F. Estrada Rivero	Secretario	Director General Adjunto / General Counsel de DINE y KUO

Comités

Auditoría

Nombre	Tipo de Consejero
José Manuel Del Barrio Molina	Presidente
José Manuel Canal Hernando	Miembro
Ernesto Vega Velasco	Miembro
Ramón F. Estrada Rivero	Secretario

Prácticas Societarias

Nombre	Tipo de Consejero
Valentín Díez Morodo	Presidente
Ernesto Vega Velasco	Miembro
Víctor Rivero Martín	Miembro
Ramón F. Estrada Rivero	Secretario

Información para grupos de interés

Oficinas Corporativas

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

Auditores Externos

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

Relación con Inversionistas

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

Información sobre acciones

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

www.dine.com.mx



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

DINE
COM
MX

IA2024