

DINE REPORTA RESULTADOS 2T24

Ciudad de México a 16 de julio de 2024

Nota: Todas las cifras de este reporte han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Las cifras en este documento no son auditadas, se encuentran expresadas en millones de pesos excepto cuando se especifique lo contrario y pueden variar por efectos de redondeo.

La normatividad contable vigente establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, es decir, una vez que el producto está totalmente construido y pagado. Debido a lo anterior, los enganches y pagos periódicos de los contratos de compraventa celebrados por DINE, son registrados contablemente como anticipos de clientes en el pasivo y representan ventas pendientes de reconocerse en el estado de resultados. Las Comisiones sobre Ventas se presentan como parte del Costo de Venta, acorde a la normatividad contable señalada en la IFRS-15.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE), (DINE), desarrollador inmobiliario con más de 40 años de experiencia en México, anuncia resultados del segundo trimestre de 2024 no auditados, con Ingresos por \$520 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,539 millones.

“Durante el segundo trimestre del año, logramos incrementar considerablemente el Registro Contable de Ventas gracias a diversas entregas realizadas en nuestros desarrollos. Avanzamos en los proyectos de los hoteles Montage y Pendry y continuamos invirtiendo en Punta Mita, que ha mostrado un sólido desempeño y un posicionamiento sobresaliente, consolidándose como uno de los destinos más importantes del país. Asimismo, mantenemos una estructura financiera sólida que nos ha permitido financiar estas inversiones con flujo propio.” Señaló Alejandro de la Barrera, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 2T24

- Cierre de contratos de compraventa por \$686 millones.
- El Registro Contable de Ventas se incrementó 131.8%, alcanzando \$520 millones, debido principalmente al excelente desempeño del desarrollo Punta Mita, así como a entregas realizadas en Rinconada de la Estadía y Lagos de la Estadía.
- Los Anticipos de Clientes mostraron un incremento de 22.7% comparado con el año anterior, alcanzando \$3,623 millones. Esta cuenta está compuesta por la cobranza de ventas que de acuerdo con la normatividad aplicable están pendientes de registrarse y refleja el buen dinamismo en la demanda de los desarrollos actuales.
- Los recursos destinados al pago de obra en el trimestre alcanzaron \$491 millones, asignados principalmente al desarrollo Punta Mita.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$216 millones.
- Actualmente, la Compañía no cuenta con deuda bancaria.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE (Cifras en millones de pesos)	Segundo Trimestre			Acumulado		
	2024	2023	Variación (\$)	2024	2023	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	520.3	224.5	295.8	1,375.7	655.1	720.6
Resultado Antes de Otros Ingresos	36.1	-70.5	106.6	166.9	-38.5	205.4
Resultado Neto Mayoritario	-67.3	151.6	-218.9	54.3	360.8	-306.5
Flujo de Efectivo Operativo ¹	-298.0	-158.6	-139.4	-356.1	-637.3	281.2
Efectivo e Inversiones Temporales	215.7	769.8	-554.1			
Inventarios Inmobiliarios	4,539.1	4,232.4	306.7			
Deuda Financiera	0.0	0.0	0.0			
Anticipos de Clientes	3,622.8	2,952.7	670.1			
Capital Contable	3,105.8	3,336.4	-230.6			

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

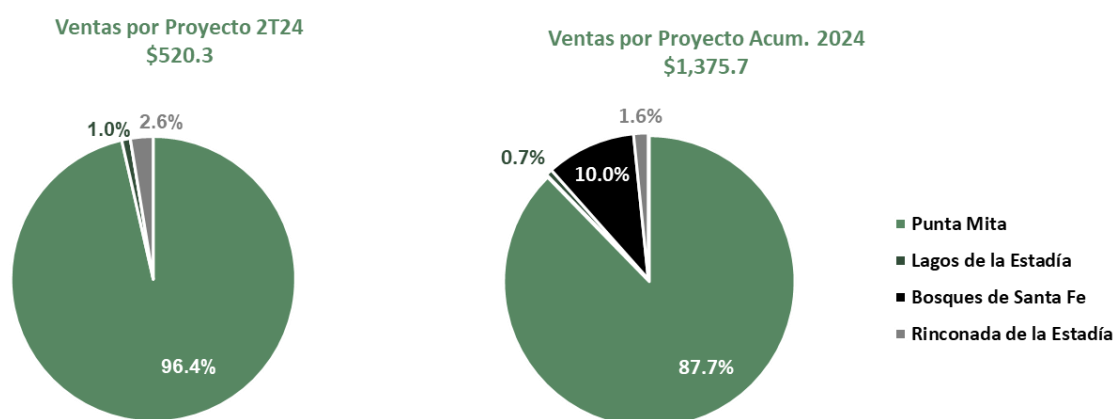
RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$520 millones en el 2T24, Punta Mita aportó el 96.4%, Rinconada de la Estadía el 2.6% y Lagos de la Estadía el 1.0%

Punta Mita mostró un excelente desempeño gracias a la entrega de 8 unidades durante el trimestre. Adicionalmente, se entregó una casa en Rinconada de la Estadía, lo que contribuyó al incremento registrado en el periodo.

En el acumulado, el Registro Contable de Ventas fue de \$1,376 millones, Punta Mita aportó 87.7%, Bosques de Santa Fe 10%, Rinconada de la estadía 1.6% y Lagos de la Estadía el 0.7%



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

Durante el trimestre, el Resultado Antes de Otros Ingresos se incrementó 151.2%, registrando \$36 millones. Este resultado se explica por mayores entregas durante el trimestre, que alcanzaron a compensar el incremento observado en el Costo de ventas, así como en Gastos de Administración.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

En el 2T24, se registró una Pérdida Neta Mayoritaria por \$67 millones, una disminución de 144.4% comparado con el 2T23, debido principalmente al impacto por la Fluctuación Cambiaria Neta registrado en el periodo y al incremento en el ISR por las entregas realizadas en el periodo. Cabe mencionar que la Moneda Funcional del Proyecto Punta Mita es el Dólar Americano.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,539 millones, un incremento de 7.2% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Este resultado refleja principalmente un crecimiento en Punta Mita por las construcciones realizadas en el periodo. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	2T24
Punta Mita	3,462.3
Bosques de Santa Fe	921.9
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	0.3
Otras reservas territoriales	87.2
Total	4,539.1

Notas:

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

DEUDA FINANCIERA

Gracias a la sólida estructura financiera de la Compañía y al nivel de flujo de efectivo, durante 2022 se concluyó el pago del 100% de la deuda. Actualmente la compañía se encuentra en una etapa de inversión relevante, por lo cual se ha tenido una disminución en el saldo de Caja, el cual alcanzó \$216 millones al cierre del 2T24.

ANTICIPOS DE CLIENTES

Este rubro representa el pago de clientes por concepto de operaciones de venta contratadas sobre proyectos en periodo de construcción y que se registrarán como ventas una vez que los productos sean entregados. Al cierre del 2T24, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$3,623 millones, un incremento de 22.71% respecto al cierre del 2T23, el cual es resultado, principalmente, del buen dinamismo del proyecto Punta Mita, la confianza y preferencia de los clientes.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre del trimestre, el Capital Contable alcanzó \$3,106 millones, este resultado refleja una utilidad en el Resultado Integral del periodo por \$238 millones.

	Capital Social	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 2024	2,068.2	707.3	92.9	(0.4)	(0.6)	0.1	2,867.5
Resultado Integral del Periodo	0.0	54.3	184.0	0.0	0.0	(0.0)	238.3
Saldos al 30 de junio 2024	2,068.2	761.6	276.9	(0.4)	(0.6)	0.1	3,105.8

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 2T24 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$ 685.7 millones. De los cuales el 80.1% corresponden a productos con construcción, el 10.1% a terreno y el 9.9% a otros ingresos operativos.

ACERCA DE DINE

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

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

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

Estados de Posición Financiera Consolidados (No Auditados)

Al 30 de junio de 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	Junio 2024	Junio 2023	Var.\$	Diciembre 2023	Var.\$
ACTIVO					
Efectivo e Inversiones Temporales	215.7	769.8	-554.1	939.3	-723.6
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	417.1	322.8	94.3	570.9	-153.8
Inventarios Inmobiliarios	4,539.1	4,232.4	306.7	4,312.4	226.7
Inversión Conjunta en Acciones	571.1	565.3	5.8	576.8	-5.7
Activo Fijo	985.0	980.4	4.6	985.1	-0.1
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	27.6	15.5	12.1	32.6	-5.0
Otros Activos	209.6	229.7	-20.1	214.7	-5.1
Impuesto Sobre la Renta Diferido	1,258.7	617.7	641.0	1,057.7	201.0
Total Activo	8,350.7	7,860.3	490.4	8,816.2	-465.5
PASIVO					
-					
Pasivo por arrendamiento	29.9	16.1	13.8	33.8	-3.9
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	213.5	176.4	37.1	256.7	-43.2
Proveedores	80.9	61.6	19.3	69.3	11.6
Anticipos de Clientes	3,622.8	2,952.7	670.1	3,855.8	-233.0
Acreedores Diversos	159.5	212.4	-52.9	172.5	-13.0
Membresías Golf	628.6	528.8	99.8	553.1	75.5
Otros Pasivos sin Costo	463.1	551.3	-88.2	1,001.9	-538.8
Impuesto Sobre la Renta Diferido	46.3	24.6	21.7	5.6	40.7
Total Pasivo	5,244.9	4,523.9	721.0	5,948.7	-703.8
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS					
-					
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0	2,068.2	0.0
Acciones en Tesorería	(0.0)	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	707.3	818.8	-111.5	814.8	-107.5
Efecto de Conversión	276.9	88.8	188.1	92.9	184.0
Instrumentos financieros	(0.6)	0.0	-0.6	(0.6)	0.0
Obligaciones laborales al retiro	(0.4)	(0.4)	0.0	(0.4)	0.0
Resultado Neto del Año	54.3	360.8	-306.5	(107.5)	161.8
Total Capital Mayoritario	3,105.7	3,336.2	-230.5	2,867.4	238.3
-					
Participación Minoritaria	0.1	0.2	-0.1	0.1	0.0
Total Capital Contable	3,105.8	3,336.4	-230.6	2,867.5	238.3
Total Pasivo y Capital Contable	8,350.7	7,860.3	490.4	8,816.2	-465.5

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Segundo Trimestre 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	2T24	2T23	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	520.3	224.5	131.8%	295.8
Costo de Ventas	363.2	174.3	108.4%	188.9
Utilidad Bruta	157.1	50.2	212.9%	106.9
Gastos Generales:				
Administración	111.6	104.4	6.9%	7.2
Ventas	9.4	16.3	-42.3%	(6.9)
Resultado Antes de Otros Ingresos	36.1	(70.5)	151.2%	106.6
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.4)	(0.3)	NA	(0.1)
Resultado de Operación	36.5	(70.2)	152.0%	106.7
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	(5.1)	(7.8)	-34.6%	2.7
Fluctuación Cambiaria Neta	291.2	(163.4)	278.2%	454.6
Total	286.1	(171.2)	267.1%	457.3
Participación en Inversiones No Consolidadas	(18.7)	31.9	-158.6%	(50.6)
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(268.3)	132.9	-301.9%	(401.2)
ISR Corriente	(64.6)	93.5	NA	(158.1)
ISR Diferido	(136.5)	(112.1)	21.8%	(24.4)
Resultado Neto	(67.2)	151.5	-144.4%	(218.7)
Utilidad Otros Accionistas	0.1	(0.1)	-200.0%	0.2
Resultado Neto Mayoritario	(67.3)	151.6	-144.4%	(218.9)

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 30 de junio de 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 24	Acum 23	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	1,375.7	655.1	110.0%	720.6
Costo de Ventas	961.2	466.5	106.0%	494.7
Utilidad Bruta	414.5	188.6	119.8%	225.9
Gastos Generales:				
Administración	216.4	188.3	14.9%	28.1
Ventas	31.2	38.8	-19.6%	(7.6)
Resultado Antes de Otros Ingresos	166.9	(38.5)	533.5%	205.4
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.4)	(0.4)	0.0%	0.0
Resultado de Operación	167.3	(38.1)	539.1%	205.4
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (Ingresos) Financieros	(11.6)	(27.9)	-58.4%	16.3
Fluctuación Cambiaria Neta	287.6	(275.8)	204.3%	563.4
Total	276.0	(303.7)	190.9%	579.7
Participación en Inversiones No Consolidadas	(15.2)	38.2	-139.8%	(53.4)
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(123.9)	303.8	-140.8%	(427.7)
ISR Corriente	(47.6)	150.2	-131.7%	(197.8)
ISR Diferido	(130.6)	(207.0)	36.9%	76.4
Resultado Neto	54.3	360.6	-84.9%	(306.3)
Utilidad Otros Accionistas	0.0	(0.2)	-100.0%	0.2
Resultado Neto Mayoritario	54.3	360.8	-85.0%	(306.5)

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 30 de junio de 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2024
Cobranza	678.9
Inversiones en Proyectos	821.7
Gastos de Operación	156.3
Comisiones y Gastos de Venta	57.0
Flujo de Efectivo Operativo	-356.1
Impuestos	-331.4
Dividendos	0.0
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-48.5
Efecto Cambiario y otros	12.4
Flujo Financiero	-367.5
Flujo de Efectivo Neto	-723.6
Caja Inicial	939.3
Caja Final Consolidada	215.7