

## DINE REPORTA SUS RESULTADOS DEL 1T23

Ciudad de México a 25 de abril de 2023

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 sus resultados del primer trimestre de 2023 no auditados, con Ingresos por \$431 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,084 millones.

“Iniciamos el año con un excelente dinamismo en Punta Mita, impulsado por el posicionamiento de la marca, que ha sido reconocida por su calidad, prestigio y plusvalía, logrando una gran demanda por parte de los clientes, lo que ha ubicado al desarrollo como uno de los destinos turísticos más importantes del país. Adicionalmente, concluimos la construcción de Torre Arbia en Bosques de Santa Fe.

La Compañía continúa teniendo un flujo de efectivo importante y una sólida estructura financiera que nos permite continuar con los proyectos en marcha a la vez que sentamos las bases del crecimiento de largo plazo.” señaló Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

### ASPECTOS RELEVANTES DEL 1T23

- Cierre de contratos de compraventa por \$421 millones.
- El Registro Contable de Ventas alcanzó \$431 millones, debido principalmente al excelente desempeño del desarrollo Punta Mita, así como a entregas realizadas en Bosques de Santa Fe y Rinconada de la Estadía.
- Anticipos de Clientes incrementó 31.1% comparado con el año anterior, alcanzando \$2,917 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 llegaron a \$760 millones, asignados principalmente al desarrollo Punta Mita.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$969 millones, resultado que refleja que la Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos.
- Actualmente, la Compañía no cuenta con deuda bancaria.

### CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Primer Trimestre			Acumulado		
	2023	2022	Variación (\$)	2023	2022	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	430.6	360.4	70.2	430.6	360.4	70.2
Resultado Antes de Otros Ingresos	32.0	19.2	12.8	32.0	19.2	12.8
Resultado Neto Mayoritario	209.3	280.7	-71.4	209.3	280.7	-71.4
Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup>	-478.7	448.8	-927.4	-478.7	448.8	-927.4
Efectivo e Inversiones Temporales	969.1	1,471.7	-502.6			
Inventarios Inmobiliarios	4,084.0	3,981.2	102.8			
Deuda Financiera	0.0	286.0	-286.0			
Anticipos de Clientes	2,917.2	2,225.1	692.1			
Capital Contable	3,486.5	3,518.1	-31.6			

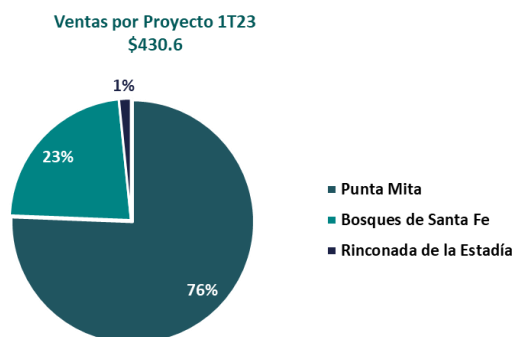
1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

## RESULTADOS FINANCIEROS

### REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$431 millones en el 1T23, Punta Mita aportó el 75.6% y Bosques de Santa Fe el 22.8% y Rinconada de la Estadía el 1.6%

Durante el trimestre se observó un incremento en el Registro Contable de Ventas, debido principalmente a la mezcla de precios en los productos entregados, así como mayores ingresos por servicios adicionales. Sigue destacando el excelente desempeño de Punta Mita, con la entrega de cuatro unidades durante el periodo.



### RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

Durante el trimestre, el Resultado Antes de Otros Ingresos se incrementó 66.7%, registrando \$32 millones. Este resultado se explica por la mezcla en precios y costos de las entregas realizadas durante el trimestre, aunado a mayores ingresos por servicios adicionales en el desarrollo Punta Mita.

### RESULTADO NETO MAYORITARIO

Al cierre del 1T23, se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$209.3 millones, derivado principalmente del efecto de conversión de Moneda Extranjera registrado en el periodo, cabe mencionar que la Moneda Funcional del Proyecto Punta Mita es el Dólar Americano. Adicionalmente, se tuvo un menor gasto financiero debido a que durante 2022 se concluyó el pago de deuda de la Compañía.

### INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,084 millones, un aumento de 2.6% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Este resultado refleja principalmente un incremento en Punta Mita y en Bosques de Santa Fe por las construcciones realizadas en el periodo. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	1T23
Punta Mita	2,666.6
Bosques de Santa Fe	943.4
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	11.9
Otras reservas territoriales	394.7
<b>Total</b>	<b>4,084.0</b>

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. Al cierre del 1T23 el saldo en Caja alcanzó \$969 millones. Este balance nos permitirá continuar con el desarrollo de los proyectos en marcha y sentar las bases para el crecimiento de largo plazo.

## 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 1T23, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$2,917 millones, un incremento de 31.1% respecto al cierre del 1T22, el cual es resultado, principalmente, del buen dinamismo del proyecto Punta Mita.

## CAPITAL CONTABLE

Al cierre del trimestre, el Capital Contable alcanzó \$3,486 millones, este resultado refleja una pérdida en el Resultado Integral del periodo por \$23.5 millones.

	Capital Social	Utilidades Retenidas	Efecto Conversión de Operaciones Extranjeras	Obligaciones Laborales al Retiro	Participación No Controladora	Total del Capital Contable
Saldos al 1 de enero 2023	2,068.2	929.8	511.9	( 0.4 )	0.4	3,509.9
Resultado Integral del Periodo	0.0	209.3	( 232.6 )	0.0	( 0.1 )	( 23.5 )
Saldos al 31 de marzo 2023	2,068.2	1,139.1	279.3	( 0.4 )	0.3	3,486.5

## OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 1T23 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$ 421.2 millones. De los cuales el 70.7% corresponden a productos con construcción, el 8.8% a terreno y el 20.5% a otros ingresos operativos.

## COBERTURA DE ANÁLISIS

Actualmente DINE no cuenta con una Casa de Bolsa o Institución que le brinde cobertura de análisis.

## 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.

## Contacto

**Antonia Gutiérrez**  
+52 (55) 5261 8309  
antonia.gutierrez@desc.com

**Ana Claudia Joaquín**  
+52 (55) 5267 8157  
ana.joachin@desc.com

[ir@dine.com.mx](mailto:ir@dine.com.mx)

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

Estados de Posición Financiera Consolidados (No Auditados)

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	Marzo 2023	Marzo 2022	Var.\$	Diciembre 2022	Var.\$
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo e Inversiones Temporales	969.1	1,399.7	-430.6	1,585.7	-616.6
Efectivo Restringido	0.0	72.0	-72.0	0.0	0.0
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	394.8	321.5	73.3	468.0	-73.2
Inventarios Inmobiliarios	4,084.0	3,981.2	102.8	4,231.4	-147.4
Inversión Conjunta en Acciones	544.4	883.0	-338.6	548.6	-4.2
Activo Fijo	796.7	293.3	503.4	274.3	522.4
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	16.5	22.1	-5.6	18.3	-1.8
Otros Activos	196.8	129.4	67.4	121.2	75.6
Impuesto Sobre la Renta Diferido	518.1	272.7	245.4	426.7	91.4
<b>Total Activo</b>	<b>7,647.1</b>	<b>7,501.4</b>	<b>145.7</b>	<b>7,800.9</b>	<b>-153.8</b>
<b>PASIVO</b>					
-					
Créditos Bancarios	0.0	286.0	-286.0	0.0	0.0
Pasivo por arrendamiento	17.6	24.2	-6.6	20.2	-2.6
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	167.9	114.6	53.3	154.3	13.6
Proveedores	46.3	19.0	27.3	32.0	14.3
Anticipos de Clientes	2,917.2	2,225.1	692.1	3,069.2	-152.0
Acreeedores Diversos	233.7	394.0	-160.3	233.6	0.1
Membresías Golf	555.1	238.7	316.4	585.7	-30.6
Otros Pasivos sin Costo	196.6	565.1	-368.5	169.4	27.2
Impuesto Sobre la Renta Diferido	26.2	116.6	-90.4	26.5	-0.3
<b>Total Pasivo</b>	<b>4,160.6</b>	<b>3,983.4</b>	<b>177.2</b>	<b>4,291.0</b>	<b>-130.4</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>					
-					
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0	2,068.2	0.0
Prima sobre acciones suscrita no pagada	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	929.8	672.4	257.4	712.9	216.9
Efecto de Conversión	279.3	496.5	-217.2	511.9	-232.6
Obligaciones laborales al retiro	( 0.4 )	( 0.3 )	-0.1	( 0.4 )	0.0
Resultado Neto del Año	209.3	280.7	-71.4	216.8	-7.5
<b>Total Capital Mayoritario</b>	<b>3,486.2</b>	<b>3,517.5</b>	<b>-31.3</b>	<b>3,509.5</b>	<b>-23.3</b>
-					
Participación Minoritaria	0.3	0.6	-0.3	0.4	-0.1
<b>Total Capital Contable</b>	<b>3,486.5</b>	<b>3,518.1</b>	<b>-31.6</b>	<b>3,509.9</b>	<b>-23.4</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>7,647.1</b>	<b>7,501.4</b>	<b>145.7</b>	<b>7,800.9</b>	<b>-153.8</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Primer Trimestre 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	1T23	1T22	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	430.6	360.4	19.5%	70.2
Costo de Ventas	292.2	240.0	21.8%	52.2
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>138.4</b>	<b>120.4</b>	<b>15.0%</b>	<b>18.0</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	83.9	85.0	-1.3%	( 1.1 )
Ventas	22.5	16.2	38.9%	6.3
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>32.0</b>	<b>19.2</b>	<b>-66.7%</b>	<b>12.8</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	N/A	0.0
<b>Resultado de Operación</b>	<b>32.0</b>	<b>19.2</b>	<b>-66.7%</b>	<b>12.8</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	( 20.1 )	6.9	-391.3%	( 27.0 )
Fluctuación Cambiaria Neta	( 112.5 )	( 186.7 )	39.7%	74.2
<b>Total</b>	<b>( 132.6 )</b>	<b>( 179.8 )</b>	<b>26.3%</b>	<b>47.2</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	6.3	94.7	-93.3%	( 88.4 )
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>170.9</b>	<b>293.7</b>	<b>41.8%</b>	<b>( 122.8 )</b>
ISR Corriente	56.7	19.5	190.8%	37.2
ISR Diferido	( 95.0 )	( 6.4 )	N/A	( 88.6 )
<b>Resultado Neto</b>	<b>209.2</b>	<b>280.6</b>	<b>25.4%</b>	<b>( 71.4 )</b>
Utilidad Otros Accionistas	( 0.1 )	( 0.1 )	0.0%	0.0
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>209.3</b>	<b>280.7</b>	<b>25.4%</b>	<b>( 71.4 )</b>

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)  
 Acumulado al 31 de marzo de 2023  
 (Cifras en millones de pesos)

	<b>Acum 2023</b>
<b>Cobranza</b>	464.9
<b>Inversiones en Proyectos</b>	759.6
<b>Gastos de Operación</b>	110.5
<b>Comisiones y Gastos de Venta</b>	73.4
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>-478.7</b>
<b>Intereses de Créditos Bancarios</b>	0.0
<b>Pago de Crédito Bancario</b>	0.0
<b>Inversión en Acciones</b>	0.0
<b>Impuestos</b>	-53.6
<b>Dividendos</b>	0.0
<b>Reembolso de Capital a Accionistas</b>	-38.8
<b>Minoritarios</b>	-45.6
<b>Efecto Cambiario y otros</b>	-45.6
<b>Flujo Financiero</b>	-138.0
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>-616.6</b>
<b>Caja Inicial</b>	1,585.7
<b>Caja Final Consolidada</b>	<b>969.1</b>