

DINE REPORTA RESULTADOS 1T24

Ciudad de México a 23 de abril 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 primer trimestre de 2024 no auditados, con Ingresos por \$855 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,091 millones.

"Durante el primer trimestre se realizaron diversas entregas en los desarrollos de la compañía, lo que originó que el Registro Contable de Ventas se duplicara en comparación con el año anterior. Este logro, aunado al excelente dinamismo de Punta Mita y el exitoso avance en los proyectos de los nuevos hoteles Montage y Pendry, destacan el sólido posicionamiento de la marca y fortalecen nuestra posición como uno de los destinos turísticos más importantes del país, mientras mantenemos una estructura financiera sólida para impulsar el crecimiento a largo plazo." Señaló Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 1T24

- Cierre de contratos de compraventa por \$181 millones.
- El Registro Contable de Ventas se incrementó 98.7%, alcanzando \$855 millones, debido principalmente al excelente desempeño del desarrollo Punta Mita, así como a entregas realizadas en Bosques de Santa Fe, Rinconada de la Estadía y Lagos de la Estadía.
- Los Anticipos de Clientes mostraron un incremento de 18.1% comparado con el año anterior, alcanzando \$3,444 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 \$330 millones, asignados principalmente al desarrollo Punta Mita.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$787 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		
	2024	2023	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)			
Registro Contable de Ventas	855.4	430.6	424.8
Resultado Antes de Otros Ingresos	130.7	32.0	98.7
Resultado Neto Mayoritario	121.6	209.3	-87.7
Flujo de Efectivo Operativo ¹	-58.1	-478.7	420.6
Efectivo e Inversiones Temporales	787.1	969.1	-182.0
Inventarios Inmobiliarios	4,091.2	4,084.0	7.2
Deuda Financiera	0.0	0.0	0.0
Anticipos de Clientes	3,444.4	2,917.2	527.2
Capital Contable	2,937.9	3,486.5	-548.6

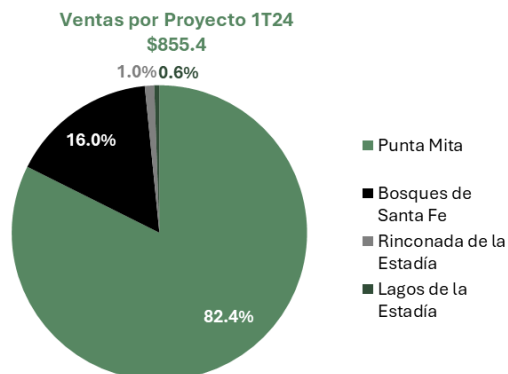
1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$855 millones en el 1T24, Punta Mita aportó el 82.4%, Bosques de Santa Fe el 16.0%, Rinconada de la Estadía el 1.0% y Lagos de la Estadía el 0.6%

Punta Mita mostró un excelente desempeño gracias a la entrega de 13 unidades durante el trimestre. Adicionalmente, se entregó un departamento en Bosques de Santa Fe y un lote en Rinconada de la Estadía, lo que contribuyó al incremento registrado en el periodo.



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

Durante el trimestre, el Resultado Antes de Otros Ingresos se incrementó 308.4%, registrando \$131 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

Al cierre del 1T24, se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$122 millones, una disminución de 41.9% comparado con el 1T23, debido principalmente al impacto por la Fluctuación Cambiaria Neta registrado en el periodo y al incremento en el ISR Diferido 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 \$4,091 millones, un ligero aumento en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Este resultado refleja principalmente un incremento en Punta Mita por las construcciones realizadas en el periodo. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	1T24
Punta Mita	3,027.2
Bosques de Santa Fe	906.4
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	3.0
Otras reservas territoriales	87.2
Total	4,091.2

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 1T24 el saldo en Caja alcanzó \$787 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 1T24, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$3,444 millones, un incremento de 18.1% respecto al cierre del 1T23, el cual es resultado, principalmente, del buen dinamismo del proyecto Punta Mita.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre del trimestre, el Capital Contable alcanzó \$2,938 millones, este resultado refleja una utilidad en el Resultado Integral del periodo por \$70.3 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	121.6	(51.1)	0.0	0.0	(0.1)	70.3
Saldos al 31 de marzo 2024	2,068.2	828.9	41.8	(0.4)	(0.6)	0.0	2,937.9

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 1T24 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$181 millones. De los cuales el 29.6% corresponden a productos con construcción, el 17.6% a terreno y el 52.8% 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.

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

Estados de Posición Financiera Consolidados (No Auditados)

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	Marzo 2024	Marzo 2023	Var.\$	Diciembre 2023	Var.\$
ACTIVO					
Efectivo e Inversiones Temporales	787.1	969.1	-182.0	939.3	-152.2
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	532.5	394.8	137.7	570.9	-38.4
Inventarios Inmobiliarios	4,091.2	4,084.0	7.2	4,312.4	-221.2
Inversión Conjunta en Acciones	574.0	544.4	29.6	576.8	-2.8
Activo Fijo	973.9	796.7	177.2	985.1	-11.2
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	30.1	16.5	13.6	32.6	-2.5
Otros Activos	210.7	196.8	13.9	214.7	-4.0
Impuesto Sobre la Renta Diferido	1,084.3	518.1	566.2	1,057.7	26.6
Total Activo	8,410.6	7,647.1	763.4	8,816.2	-405.7
PASIVO					
-					
Pasivo por arrendamiento	31.3	17.6	13.7	33.8	-2.5
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	201.8	167.9	33.9	256.7	-54.9
Proveedores	95.4	46.3	49.1	69.3	26.1
Anticipos de Clientes	3,444.4	2,917.2	527.2	3,855.8	-411.4
Acreedores Diversos	209.9	233.7	-23.8	172.5	37.4
Membresías Golf	559.2	555.1	4.1	553.1	6.1
Otros Pasivos sin Costo	883.6	196.6	687.0	1,001.9	-118.3
Impuesto Sobre la Renta Diferido	47.0	26.2	20.8	5.6	41.4
Total Pasivo	5,472.7	4,160.6	1,312.1	5,948.7	-476.0
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	929.8	-222.5	814.8	-107.5
Efecto de Conversión	41.8	279.3	-237.5	92.9	-51.1
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	121.6	209.3	-87.7	(107.5)	229.1
Total Capital Mayoritario	2,937.9	3,486.2	-548.3	2,867.4	70.5
-					
Participación Minoritaria	0.0	0.3	-0.3	0.1	-0.1
Total Capital Contable	2,937.9	3,486.5	-548.6	2,867.5	70.4
Total Pasivo y Capital Contable	8,410.6	7,647.1	763.4	8,816.2	-405.7

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Primer Trimestre 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	1T24	1T23	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	855.4	430.6	98.7%	424.8
Costo de Ventas	598.0	292.2	104.7%	305.8
Utilidad Bruta	257.4	138.4	86.0%	119.0
Gastos Generales:				
Administración	104.8	83.9	24.9%	20.9
Ventas	21.9	22.5	-2.7%	(0.6)
Resultado Antes de Otros Ingresos	130.7	32.0	308.4%	98.7
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.0)	(0.0)	NA	0.0
Resultado de Operación	130.7	32.0	308.4%	98.7
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	(6.5)	(20.1)	-67.7%	13.6
Fluctuación Cambiaria Neta	(3.7)	(112.6)	-96.7%	108.9
Total	(10.2)	(132.7)	-92.3%	122.5
Participación en Inversiones No Consolidadas	3.5	6.2	-43.5%	(2.7)
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	144.4	170.9	-15.5%	(26.5)
ISR Corriente	17.0	56.7	NA	(39.7)
ISR Diferido	5.9	(95.0)	-106.2%	100.9
Resultado Neto	121.5	209.2	-41.9%	(87.7)
Utilidad Otros Accionistas	(0.1)	(0.1)	0.0%	0.0
Resultado Neto Mayoritario	121.6	209.3	-41.9%	(87.7)

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de marzo de 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2024
Cobranza	394.9
Inversiones en Proyectos	330.2
Gastos de Operación	81.8
Comisiones y Gastos de Venta	41.0
Flujo de Efectivo Operativo	-58.1
Impuestos	-32.0
Dividendos	0.0
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-48.5
Efecto Cambiario y otros	-13.6
Flujo Financiero	-94.1
Flujo de Efectivo Neto	-152.2
Caja Inicial	939.3
Caja Final Consolidada	787.1