

## DINE REPORTA RESULTADOS 1T25

Ciudad de México a 29 de abril de 2025

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 2025 no auditados, con Ingresos por \$935 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,389 millones.

“Durante el primer trimestre, logramos la entrega de unidades principalmente en Punta Mita, lo que impulsó un incremento en las ventas en comparación con el año anterior. Este resultado, junto con la constante innovación en el portafolio de activos de DINE y el reciente inicio de construcción de los hoteles Montage y Pendry dentro de nuestro desarrollo, consolida a Punta Mita como un destino de clase mundial. Estas iniciativas fortalecen nuestra posición como líderes en el sector inmobiliario y reafirman nuestro compromiso con la creación de valor sostenible a largo plazo”, afirmó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

### ASPECTOS RELEVANTES DEL 1T25

- Cierre de contratos de compraventa por \$1,072 millones.
- El Registro Contable de Ventas se incrementó en 9.3% comparado con el 1T24, alcanzando \$935 millones, debido principalmente al desempeño del desarrollo Punta Mita, así como a entregas realizadas en Lagos de la Estadía.
- Los Anticipos de Clientes mostraron un decremento del 31.4% comparado con el trimestre del año anterior, alcanzando \$2,364 millones. Esta cuenta está compuesta por la cobranza de ventas que de acuerdo con la normatividad aplicable está pendientes de registrarse y refleja el buen comportamiento en las entregas de propiedades que se traducen en ingresos contables.
- Los recursos destinados al pago de obra en el trimestre alcanzaron \$153 millones, asignados principalmente al desarrollo Punta Mita.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$552 millones.

### CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

#### Resultados No Auditados

DINE	Primer Trimestre			Acumulado		
	2025	2024	Variación (\$)	2025	2024	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
<b>Registro Contable de Ventas</b>	<b>934.6</b>	855.4	79.2	<b>934.6</b>	855.4	79.2
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>156.1</b>	130.7	25.4	<b>156.1</b>	130.7	25.4
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>45.7</b>	121.6	-75.9	<b>45.7</b>	121.6	-75.9
<b>Flujo de Efectivo Operativo<sup>1</sup></b>	<b>30.7</b>	-58.1	88.8	<b>30.7</b>	-58.1	88.8
<b>Efectivo e Inversiones Temporales</b>	<b>552.4</b>	787.1	-234.7			
<b>Inventarios Inmobiliarios</b>	<b>4,388.9</b>	4,091.2	297.7			
<b>Deuda Financiera</b>	<b>0.0</b>	0.0	0.0			
<b>Anticipos de Clientes</b>	<b>2,364.1</b>	3,444.4	-1,080.4			
<b>Capital Contable</b>	<b>3,404.0</b>	2,937.9	466.1			

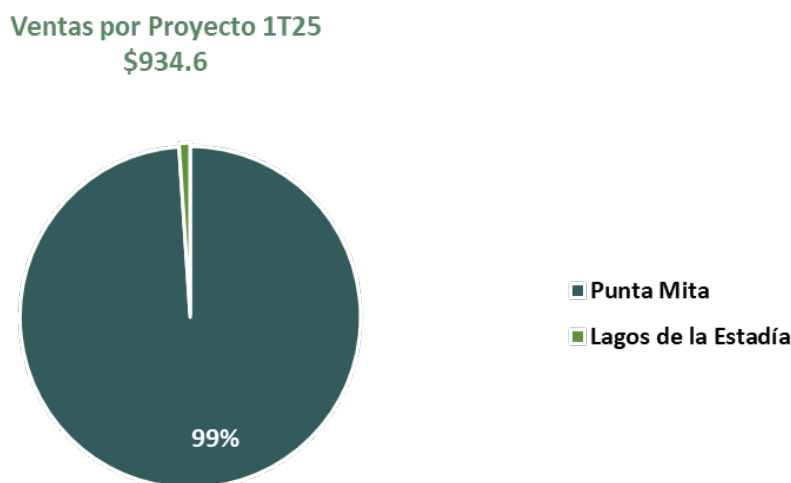
El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

## RESULTADOS FINANCIEROS

### REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$935 millones en el 1T25, Punta Mita aportó el 98.9% y Lagos de la Estadía el 1.1%

Punta Mita mostró un sólido desempeño derivado de la entrega de 9 unidades durante el trimestre, aunado a lotes en Lagos de la Estadía, lo que contribuyó al incremento de ventas registrado en el periodo.



### RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos mostró una mejora al pasar de una utilidad de \$131 millones en el 1T24 a \$156 millones en el 1T25. Este resultado se explica por mayores entregas de unidades en el trimestre.

### RESULTADO NETO MAYORITARIO

En el 1T25, se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$46 millones, resultado que disminuye en comparación con la cifra registrada en el 1T24 por \$122 millones.

### INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,389 millones, un incremento de 7.3% 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)	1T25
<b>Punta Mita</b>	3,395.2
<b>Bosques de Santa Fe</b>	835.5
<b>Punta Ixtapa</b>	67.4
<b>Lagos y Rinconada de la Estadía</b>	3.6
<b>Otras reservas territoriales</b>	87.2
<b>Total</b>	<b>4,388.9</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 el peso mexicano.

## DEUDA FINANCIERA

Durante el trimestre no se registró deuda financiera.

## ANTICIPOS DE CLIENTES

Este rubro representa el pago de clientes por concepto de operaciones de venta contratadas sobre proyectos que están en fase de construcción y que se registrarán como ventas una vez que los productos sean entregados. Al cierre del 1T25, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$2,364 millones, una contracción de 31.4% respecto al cierre del 1T24. Este resultado se atribuye principalmente a la entrega de unidades durante el trimestre que se traducen en ingresos contables.

## CAPITAL CONTABLE

Al cierre del trimestre, el Capital Contable alcanzó \$3,404 millones, este resultado refleja una utilidad en el Resultado Integral del periodo por \$128 millones.

	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 2025	2,068.2	49.9	670.2	489.0	(0.7)	0.0	0.1	3,276.8
Recompra de acciones	0.0	(0.4)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	(0.4)
Resultado Integral del Periodo	0.0	0.0	45.7	81.9	0.0	0.0	0.0	127.6
Saldos al 31 de marzo 2025	2,068.2	49.5	715.9	570.9	(0.7)	0.0	0.1	3,404.0

## OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 1T25 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$ 1,072 millones, de los cuales el 83.7% corresponden a productos con construcción, el 4.5% a terreno y el 11.8% 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 31 de marzo de 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Marzo 2025	Marzo 2024	Var.\$	Diciembre 2024	Var.\$
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo e Inversiones Temporales	552.4	787.1	-234.7	589.3	-36.9
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	375.5	532.5	-157.1	354.2	21.3
Inventarios Inmobiliarios	4,388.9	4,091.2	297.7	4,703.0	-314.1
Inversión Conjunta en Acciones	779.9	574.0	205.9	791.2	-11.3
Activo Fijo	988.9	973.9	15.0	1,006.9	-18.0
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	20.4	30.1	-9.6	23.0	-2.6
Otros Activos	103.2	210.7	-107.5	118.3	-15.1
Impuesto Sobre la Renta Diferido	785.3	1,084.3	-298.9	818.3	-33.0
<b>Total Activo</b>	<b>8,121.4</b>	<b>8,410.6</b>	<b>-289.2</b>	<b>8,531.1</b>	<b>-409.7</b>
<b>PASIVO</b>					
-					
Créditos Bancarios	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pasivo por arrendamiento	24.1	31.3	-7.2	26.6	-2.5
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	191.0	201.8	-10.8	171.0	20.0
Proveedores	53.2	95.4	-42.3	63.8	-10.6
Anticipos de Clientes	2,364.1	3,444.4	1,080.4	2,950.7	-586.6
Acreedores Diversos	201.7	209.9	-8.2	150.1	51.6
Membresías Golf	796.9	559.2	237.7	772.8	24.1
Otros Pasivos sin Costo	1,046.2	883.6	162.6	1,080.1	-33.8
Impuesto Sobre la Renta Diferido	40.2	47.0	-6.8	39.3	0.9
<b>Total Pasivo</b>	<b>4,717.3</b>	<b>5,472.7</b>	<b>-755.3</b>	<b>5,254.3</b>	<b>-536.9</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>					
-					
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0	2,068.2	0.0
Fondo de Recompra Acciones	49.6	(0.0)	49.6	49.9	-0.4
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	670.2	707.3	-37.1	657.2	13.0
Efecto de Conversión	570.9	41.8	529.1	489.0	81.9
Instrumentos financieros	0.0	(0.6)	0.6	0.0	0.0
Obligaciones laborales al retiro	(0.7)	(0.4)	-0.3	(0.7)	0.0
Resultado Neto del Año	45.7	121.6	-75.9	13.0	32.7
<b>Total Capital Mayoritario</b>	<b>3,403.9</b>	<b>2,937.9</b>	<b>466.0</b>	<b>3,276.7</b>	<b>127.3</b>
-					
Participación Minoritaria	0.1	0.0	0.1	0.1	0.0
<b>Total Capital Contable</b>	<b>3,404.0</b>	<b>2,937.9</b>	<b>466.1</b>	<b>3,276.8</b>	<b>127.3</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>8,121.4</b>	<b>8,410.6</b>	<b>-289.2</b>	<b>8,531.1</b>	<b>-409.7</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Primer Trimestre 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	1T25	1T24	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	934.6	855.4	9.3%	79.2
Costo de Ventas	656.5	598.0	9.8%	58.5
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>278.1</b>	<b>257.4</b>	<b>8.0%</b>	<b>20.7</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	109.9	104.8	4.9%	5.1
Ventas	12.1	21.9	-44.7%	(9.8)
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>156.1</b>	<b>130.7</b>	<b>-19.4%</b>	<b>25.4</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	(4.3)	0.0	-100.0%	(4.3)
<b>Resultado de Operación</b>	<b>160.4</b>	<b>130.7</b>	<b>-22.7%</b>	<b>29.7</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	(1.5)	(6.5)	-76.9%	5.0
Fluctuación Cambiaria Neta	21.4	(3.7)	678.4%	25.1
<b>Total</b>	<b>19.9</b>	<b>(10.2)</b>	<b>295.1%</b>	<b>30.1</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	(59.6)	3.5	-1802.9%	(63.1)
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>80.9</b>	<b>144.4</b>	<b>44.0%</b>	<b>(63.5)</b>
ISR Corriente	0.8	17.0	NA	(16.2)
ISR Diferido	34.4	5.9	483.1%	28.5
<b>Resultado Neto</b>	<b>45.7</b>	<b>121.5</b>	<b>62.4%</b>	<b>(75.8)</b>
Utilidad Otros Accionistas	0.0	(0.1)	-100.0%	0.1
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>45.7</b>	<b>121.6</b>	<b>62.4%</b>	<b>(75.9)</b>

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de marzo de 2025

(Cifras en millones de pesos)

	<b>Acum 2025</b>
<b>Cobranza</b>	351.5
<b>Inversiones en Proyectos</b>	152.5
<b>Gastos de Operación</b>	156.6
<b>Comisiones y Gastos de Venta</b>	11.7
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>30.7</b>
<b>Intereses de Créditos Bancarios</b>	0.0
<b>Pago de Crédito Bancario</b>	0.0
<b>Contratación Crédito Bancario</b>	0.0
<b>Inversión en Acciones</b>	0.0
<b>Impuestos</b>	-58.9
<b>Reembolso de Capital a Accionistas</b>	0.0
<b>Minoritarios</b>	
<b>Efecto Cambiario y otros</b>	-8.7
<b>Flujo Financiero</b>	-67.6
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>-36.9</b>
<b>Caja Inicial</b>	589.3
<b>Caja Final Consolidada</b>	<b>552.4</b>