

DINE REPORTA RESULTADOS DEL 2T23

Ciudad de México a 18 de julio 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 resultados no auditados del segundo trimestre de 2023, con Ingresos por \$224.5 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,232.4 millones.

“Recientemente anunciamos con gran entusiasmo la construcción de dos nuevos hoteles en Punta Mita, bajo las reconocidas marcas Montage y Pendry, los cuales abrirán sus puertas en 2026, ampliando la oferta hotelera de Punta Mita con nuevas habitaciones y residencias. Este acuerdo se realiza gracias al prestigio y reconocimiento que la marca ha adquirido a lo largo del tiempo. Adicionalmente, quiero destacar que Dine continúa mostrando un sólido flujo de efectivo y una estructura financiera robusta. Estas fortalezas nos permiten avanzar en nuestros proyectos en marcha y, al mismo tiempo, sentar las bases para un crecimiento sostenible a largo plazo.” señaló Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 2T23

- Acuerdo con Montage y Pendry para el desarrollo de dos nuevos hoteles en Punta Mita:
 - Apertura en 2026, con una oferta de más 250 habitaciones y más de 120 residencias.
 - Generación de aproximadamente 1,000 empleos directos.
 - Inversión aproximada de 500 millones de dólares, financiados mediante líneas de crédito y recursos de la sociedad.
- Cierre de contratos de compraventa por \$602 millones en el trimestre.
- El Registro Contable de Ventas alcanzó \$225 millones, un incremento de 11.4% comparado con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente al excelente desempeño del desarrollo Punta Mita, así como a entregas realizadas en Rinconada de la Estadía.
- Anticipos de Clientes incrementó 15.4% comparado con el año anterior, alcanzando \$2,953 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 \$1,049 millones, asignados principalmente al desarrollo Punta Mita.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$770 millones, resultado que refleja que la Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos.
- Incremento de \$744 millones en Activo Fijo por la adquisición del terreno para la construcción del hotel Pendry.
- Actualmente la Compañía no cuenta con deuda bancaria.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Segundo Trimestre			Acumulado		
	2023	2022	Variación (\$)	2023	2022	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	224.5	201.5	23.0	655.1	561.9	93.2
Resultado Antes de Otros Ingresos	-70.5	-22.2	-48.3	-38.5	-3.0	-35.5
Resultado Neto Mayoritario	151.6	234.8	-83.2	360.8	515.5	-154.7
Flujo de Efectivo Operativo ¹	-158.6	175.3	-333.9	-637.3	624.1	-1,261.3
Efectivo e Inversiones Temporales	769.8	1,667.5	-897.7			
Inventarios Inmobiliarios	4,232.4	4,142.3	90.1			
Deuda Financiera	0.0	214.0	-214.0			
Anticipos de Clientes	2,952.7	2,558.7	394.0			
Capital Contable	3,336.4	3,520.7	-184.3			

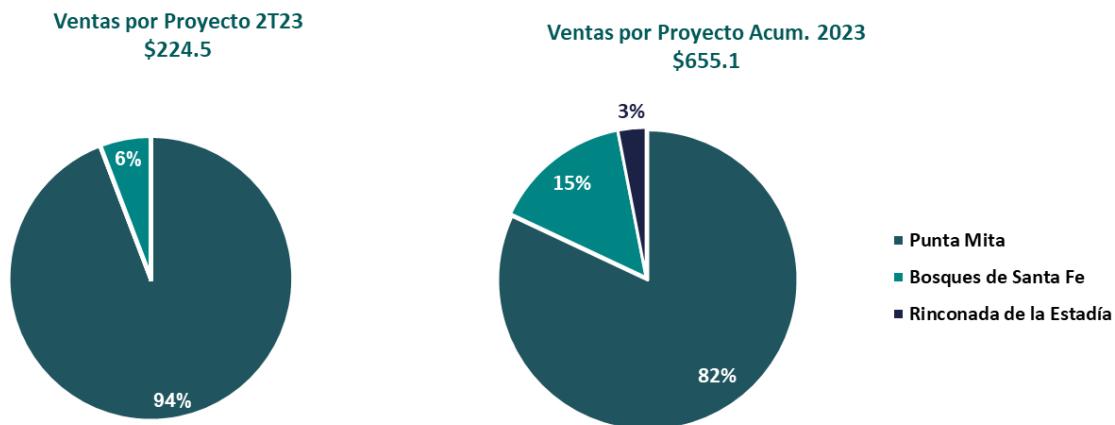
1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

En el 2T23, el Registro Contable de Ventas alcanzó \$225 millones, Punta Mita aportó el 94% y Rinconada de la Estadía el 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 dos unidades durante el periodo.

En el acumulado, el Registro Contable de Ventas fue de \$655 millones, Punta Mita aportó 82.0%, Bosques de Santa Fe 15% y Rinconada de la estadía 3%



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

Durante el trimestre, el Resultado Antes de Otros Ingresos registró una pérdida por \$71 millones, mientras que en el acumulado, se registra una pérdida por \$39 millones. Estos resultados se explican principalmente por mayores costos y gastos de ventas que no alcanzaron a ser compensados por los incrementos en el Registro Contable de Ventas.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

Durante el 2T23 se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$152 millones, en el acumulado el resultado alcanzó una utilidad de \$361 millones. Estos resultados se explican, principalmente, por el 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 \$4,232 millones, un aumento de 2.2% 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)	2T23
Punta Mita	2,802.0
Bosques de Santa Fe	963.8
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	4.5
Otras reservas territoriales	394.7
Total	4,232.4

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

Actualmente, la Compañía no cuenta con deuda bancaria. Al cierre del 2T23 el saldo en Caja alcanzó \$770 millones. Este sólido 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 2T23, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$2,953 millones, un incremento de 15.4% respecto al cierre del 2T22, el cual es resultado, principalmente, del buen dinamismo del proyecto Punta Mita.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre del 2T23, el Capital Contable alcanzó \$3,336 millones, este resultado refleja una pérdida en el Resultado Integral del periodo por \$63 millones y el decreto de un dividendo a los accionistas por \$111 millones, que será liquidado durante el 3T23.

	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
Dividendos decretados	0.0	(111.0)	0.0	0.0	0.0	(111.0)
Resultado Integral del Periodo	0.0	360.8	(423.1)	0.0	(0.2)	(62.6)
Saldos al 30 de junio 2023	2,068.2	1,179.6	88.8	(0.4)	0.2	3,336.4

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 2T23 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$ 602 millones. De los cuales 78.5% corresponden a productos con construcción, 8.7% a terrenos y 12.8% 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.

Contacto

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

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

ir@dine.com.mx

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

Estados de Posición Financiera Consolidados (No Auditados)

Al 30 de junio de 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	Junio 2023	Junio 2022	Var.\$	Diciembre 2022	Var.\$
ACTIVO					
Efectivo e Inversiones Temporales	769.8	1,612.5	-842.7	1,585.7	-815.9
Efectivo Restringido	0.0	54.9	-54.9	0.0	0.0
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	322.8	355.8	-33.0	468.0	-145.2
Inventarios Inmobiliarios	4,232.4	4,142.3	90.1	4,231.4	1.0
Inversión Conjunta en Acciones	565.3	538.2	27.1	548.6	16.7
Activo Fijo	980.4	286.2	694.2	274.3	706.1
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	15.5	20.6	-5.1	18.3	-2.8
Otros Activos	229.7	130.0	99.7	121.2	108.5
Impuesto Sobre la Renta Diferido	617.7	305.2	312.5	426.7	191.0
Total Activo	7,860.3	7,572.5	287.8	7,800.9	59.4
PASIVO					
-					
Créditos Bancarios	0.0	214.0	-214.0	0.0	0.0
Pasivo por arrendamiento	16.1	22.8	-6.7	20.2	-4.1
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	176.4	123.7	52.7	154.3	22.1
Proveedores	61.6	26.1	35.5	32.0	29.6
Anticipos de Clientes	2,952.7	2,558.7	394.0	3,069.2	-116.5
Acreedores Diversos	212.4	255.8	-43.4	233.6	-21.2
Membresías Golf	528.8	573.3	-44.5	585.7	-56.9
Otros Pasivos sin Costo	551.3	262.0	289.3	169.4	381.9
Impuesto Sobre la Renta Diferido	24.6	15.5	9.1	26.5	-1.9
Total Pasivo	4,523.9	4,051.8	472.1	4,291.0	232.9
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS					
-					
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	818.8	712.9	105.9	712.9	105.9
Efecto de Conversión	88.8	223.7	-134.9	511.9	-423.1
Obligaciones laborales al retiro	(0.4)	(0.3)	-0.1	(0.4)	0.0
Resultado Neto del Año	360.8	515.5	-154.7	216.8	144.0
Total Capital Mayoritario	3,336.2	3,520.1	-183.9	3,509.5	-173.3
-					
Participación Minoritaria	0.2	0.6	-0.4	0.4	-0.2
Total Capital Contable	3,336.4	3,520.7	-184.3	3,509.9	-173.5
Total Pasivo y Capital Contable	7,860.3	7,572.5	287.8	7,800.9	59.4

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Segundo Trimestre 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	2T23	2T22	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	224.5	201.5	11.4%	23.0
Costo de Ventas	174.3	129.7	34.4%	44.6
Utilidad Bruta	50.2	71.8	-30.1%	(21.6)
Gastos Generales:				
Administración	104.4	83.8	24.6%	20.6
Ventas	16.3	10.2	59.8%	6.1
Resultado Antes de Otros Ingresos	(70.5)	(22.2)	-217.6%	(48.3)
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.4)	(0.1)	300.0%	(0.3)
Resultado de Operación	(70.1)	(22.1)	-217.2%	(48.0)
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	(7.8)	4.1	-290.2%	(11.9)
Fluctuación Cambiaria Neta	(163.3)	(260.6)	37.3%	97.3
Total	(171.1)	(256.5)	33.3%	85.4
Participación en Inversiones No Consolidadas	31.9	(10.6)	-400.9%	42.5
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	132.9	223.8	40.6%	(90.9)
ISR Corriente	93.5	121.9	-23.3%	(28.4)
ISR Diferido	(112.1)	(132.9)	-15.7%	20.8
Resultado Neto	151.5	234.8	35.5%	(83.3)
Utilidad Otros Accionistas	(0.1)	(0.0)	150.0%	(0.1)
Resultado Neto Mayoritario	151.6	234.8	35.4%	(83.2)

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al Segundo Trimestre 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 23	Acum 22	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	655.1	561.9	16.6%	93.2
Costo de Ventas	466.5	369.7	26.2%	96.8
Utilidad Bruta	188.6	192.2	-1.9%	(3.6)
Gastos Generales:				
Administración	188.3	168.8	11.6%	19.5
Ventas	38.8	26.4	47.0%	12.4
Resultado Antes de Otros Ingresos	(38.5)	(3.0)	-1183.3%	(35.5)
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.3)	(0.1)	200.0%	(0.2)
Resultado de Operación	(38.2)	(2.9)	-1217.2%	(35.3)
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (Ingresos) Financieros	(27.9)	11.0	-353.6%	(38.9)
Fluctuación Cambiaria Neta	(275.9)	(447.3)	38.3%	171.4
Total	(303.8)	(436.3)	30.4%	132.5
Participación en Inversiones No Consolidadas	38.2	84.2	-54.6%	(46.0)
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	303.8	517.6	41.3%	(213.8)
ISR Corriente	150.2	141.5	6.1%	8.7
ISR Diferido	(207.0)	(139.3)	-48.6%	(67.7)
Resultado Neto	360.6	515.4	30.0%	(154.8)
Utilidad Otros Accionistas	(0.2)	(0.1)	100.0%	(0.1)
Resultado Neto Mayoritario	360.8	515.5	30.0%	(154.7)

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)
Acumulado al 30 de junio de 2023
(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2023
Cobranza	755.7
Inversiones en Proyectos	1,048.8
Gastos de Operación	225.5
Comisiones y Gastos de Venta	118.6
Flujo de Efectivo Operativo	-637.3
Impuestos	-81.9
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-48.1
Efecto Cambiario y otros	-48.7
Flujo Financiero	-178.7
Flujo de Efectivo Neto	-815.9
Caja Inicial	1,585.7
Caja Final Consolidada	769.8