

DINE REPORTA RESULTADOS 2T25

Ciudad de México a 15 de julio 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 no auditados correspondientes al segundo trimestre de 2025, con Ingresos por \$423 millones y un valor de Inventarios Inmobiliarios de \$4,414 millones.

“Durante el segundo trimestre de 2025, alcanzamos un resultado neto mayoritario de \$257 millones, lo que representa un incremento del 481% respecto al año anterior, impulsado por un sólido desempeño en nuestros desarrollos residenciales, en particular Punta Mita, que favoreció nuestras operaciones con ingresos en dólares. Continuamos enfocados en generar valor sostenible para nuestros accionistas a través de una estrategia de crecimiento rentable y diferenciación en el mercado inmobiliario de alto nivel”, afirmó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 2T25

- Se formalizaron contratos de compraventa por un total de \$1,222 millones.
- El Registro Contable de Ventas fue de \$423 millones, una disminución del 19% respecto al 2T24, derivada principalmente por la entrega del Lote Green Área H5, una Villa Porta Fortuna y tres Lotes las Palmas en Punta Mita. También se incluyeron ingresos por servicios de agua, golf, clubes de playa y administración de propiedades.
- Los Anticipos de Clientes alcanzaron \$2,461 millones, una reducción del 32% comparado con el mismo trimestre del año anterior, reflejando un buen comportamiento en las entregas de propiedades que se traducen en ingresos contables.
- Se destinaron \$288 millones al desarrollo de obra, principalmente en Punta Mita.
- El Efectivo e Inversiones Temporales al cierre del trimestre ascendieron a \$476 millones.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Segundo Trimestre			Acumulado		
	2025	2024	Variación (\$)	2025	2024	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	423.2	520.3	-97.1	1,357.8	1,375.7	-17.9
Resultado Antes de Otros Ingresos	9.4	36.1	-26.7	165.5	166.9	-1.4
Resultado Neto Mayoritario	256.7	-67.4	324.1	302.5	54.4	248.1
Flujo de Efectivo Operativo¹	-17.3	-298.0	280.7	13.4	-356.1	369.5
Efectivo e Inversiones Temporales	475.7	215.7	260.0			
Inventarios Inmobiliarios	4,414.4	4,539.1	-124.8			
Deuda Financiera	0.0	0.0	0.0			
Anticipos de Clientes	2,460.9	3,622.8	-1,162.0			
Capital Contable	3,372.9	3,105.8	267.1			

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

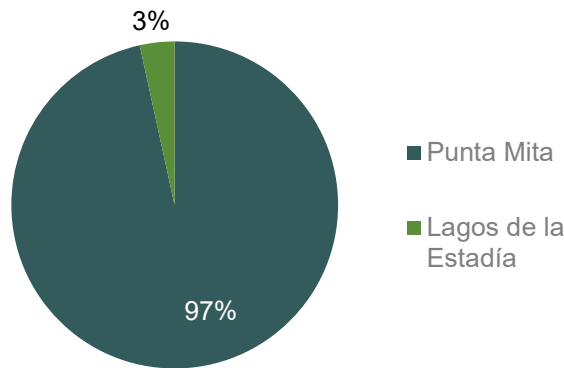
RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$423 millones en el 2T25, Punta Mita aportó el 96.6% y Lagos de la Estadía el 3.4%.

Durante el segundo trimestre, Punta Mita registró una disminución de ventas en comparación con el mismo periodo del año anterior, dado que en el 2T25 se registró únicamente la entrega del lote Green área H5, una Villa Porta Fortuna y tres Lotes las Palmas.

Ventas por Proyecto 2T25 \$423.2



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos disminuyó respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando \$9.4 millones de pesos en el 2T25 frente a los \$36.1 millones de pesos reportados en el 2T24, lo cual se debe al menor volumen de entregas realizadas durante el segundo trimestre de 2025.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

En el 2T25, se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$257 millones de pesos, un incremento de \$324 millones respecto al resultado del 2T24 en el que se registró una pérdida de \$67.4 millones de pesos, derivado de la fluctuación cambiaria y por las entregas realizadas en Punta Mita.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,414 millones, una disminución de 2.7% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Las principales variaciones fueron la disminución en Punta Mita y Bosques de Santa Fe. A continuación, se muestra el detalle por proyecto.

(Cifras en millones de pesos)	2T25
Punta Mita	3,379.6
Bosques de Santa Fe	851.9
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	28.3
Otras reservas territoriales	87.2
Total	4,414.4

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 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 2T25, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$2,461 millones, una contracción de 32.1% respecto al cierre del 2T24. 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 \$3,373 millones, este resultado refleja una utilidad en el Resultado Integral del periodo por \$97 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	302.5	(205.9)	0.0	0.0	(0.1)	96.5
Saldos al 30 de junio 2025	2,068.2	49.5	972.7	283.1	(0.7)	0.0	0.0	3,372.9

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 2T25 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$1,222 millones, de los cuales el 87.2% corresponden a productos con construcción, el 3.8% a terreno y el 9.0% 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 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Junio 2025	Junio 2024	Var.\$	Diciembre 2024	Var.\$
ACTIVO					
Efectivo e Inversiones Temporales	475.7	215.7	260.0	589.3	-113.6
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	337.2	417.1	-80.0	354.2	-17.0
Inventarios Inmobiliarios	4,414.4	4,539.1	-124.8	4,703.0	-288.7
Inversión Conjunta en Acciones	752.7	571.1	181.6	791.2	-38.5
Activo Fijo	968.0	985.0	-17.0	1,006.9	-39.0
Propiedades de Inversión	101.3	126.7	-25.4	126.7	-25.4
Activos por derecho de uso	16.0	27.6	-11.6	23.0	-7.0
Otros Activos	99.5	209.6	-110.1	118.3	-18.9
Impuesto Sobre la Renta Diferido	951.1	1,258.7	-307.6	818.3	132.8
Total Activo	8,115.8	8,350.7	-234.9	8,531.1	-415.2
PASIVO					
-					
Créditos Bancarios	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pasivo por arrendamiento	18.2	29.9	-11.7	26.6	-8.4
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	223.9	213.5	10.4	171.0	52.9
Proveedores	57.5	80.9	-23.5	63.8	-6.3
Anticipos de Clientes	2,460.9	3,622.8	-1,162.0	2,950.7	-489.9
Acreedores Diversos	191.6	159.5	32.0	150.1	41.5
membresías Golf	753.0	628.6	124.4	772.8	-19.7
Otros Pasivos sin Costo	996.9	463.1	533.8	1,080.1	-83.1
Impuesto Sobre la Renta Diferido	40.9	46.3	-5.4	39.3	1.6
Total Pasivo	4,743.0	5,244.9	-502.0	5,254.3	-511.3
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS					
-					
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0	2,068.2	0.0
Fondo de Recompra Acciones	49.5	(0.0)	49.5	49.9	-0.5
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	670.2	707.3	-37.1	657.2	13.0
Efecto de Conversión	283.1	276.9	6.2	489.0	-205.9
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	302.6	54.3	248.3	13.0	289.6
Total Capital Mayoritario	3,372.9	3,105.7	267.2	3,276.7	96.2
-					
Participación Minoritaria	(0.0)	0.1	-0.1	0.1	-0.1
Total Capital Contable	3,372.9	3,105.8	267.1	3,276.8	96.1
Total Pasivo y Capital Contable	8,115.8	8,350.7	-234.9	8,531.1	-415.2

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Segundo Trimestre 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	2T25	2T24	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	423.2	520.3	-18.7%	(97.1)
Costo de Ventas	289.6	363.2	-20.3%	(73.6)
Utilidad Bruta	133.6	157.1	-15.0%	(23.5)
Gastos Generales:				
Administración	113.6	111.6	1.8%	2.0
Ventas	10.6	9.4	12.8%	1.2
Resultado Antes de Otros Ingresos	9.4	36.1	74.0%	(26.7)
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	(0.4)	-100.0%	0.4
Resultado de Operación	9.4	36.5	74.2%	(27.1)
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	(2.3)	(5.1)	-54.9%	2.8
Fluctuación Cambiaria Neta	(237.1)	291.3	181.4%	(528.4)
Total	(239.4)	286.2	183.6%	(525.6)
Participación en Inversiones No Consolidadas	31.4	(18.7)	-267.9%	50.1
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	280.2	(268.4)	204.4%	548.6
ISR Corriente	203.4	(64.6)	NA	268.0
ISR Diferido	(179.8)	(136.5)	31.7%	(43.3)
Resultado Neto	256.6	(67.3)	481.3%	323.9
Utilidad Otros Accionistas	(0.1)	0.1	-200.0%	(0.2)
Resultado Neto Mayoritario	256.7	(67.4)	480.9%	324.1

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 30 de junio de 2025

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2025
Cobranza	779.2
Inversiones en Proyectos	440.8
Gastos de Operación	301.2
Comisiones y Gastos de Venta	23.8
Flujo de Efectivo Operativo	13.4
Intereses de Créditos Bancarios	0.0
Pago de Crédito Bancario	0.0
Contratación Crédito Bancario	0.0
Inversión en Acciones	0.0
Impuestos	-82.9
Reembolso de Capital a Accionistas	0.0
Minoritarios	
Efecto Cambiario y otros	-44.1
Flujo Financiero	-127.0
Flujo de Efectivo Neto	-113.6
Caja Inicial	589.3
Caja Final Consolidada	475.7