

## DINE REPORTA SUS RESULTADOS DEL 3T22

Ciudad de México a 17 de octubre de 2022

Nota: Todas las cifras de este reporte han sido preparadas de acuerdo a 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 compra venta 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 no auditados correspondientes al 3T22, con Ingresos de \$185.4 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,283.6 millones.

“Durante los primeros nueve meses del año observamos una importante demanda de lotes, villas y departamentos en el desarrollo Punta Mita, el cual ha sido reconocido como uno de los mejores destinos turísticos del país. Adicionalmente, hemos continuado con la construcción y entregas en los desarrollos Bosques de Santa Fe y Rinconada de la Estadía, resultados que se ven reflejados en la estructura financiera de la Compañía, misma que nos permitirá continuar impulsando el desarrollo de proyectos turísticos y residenciales en Punta Mita y Ciudad de México.” señaló Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

### ASPECTOS RELEVANTES DEL 3T22 COMPARADO CON 3T21

- Cierre de contratos de compraventa por \$904.9 millones de pesos en el 3T22 y \$3,438.9 millones en el Acumulado.
- En el 3T22, el Registro Contable de Ventas alcanzó \$185.4 millones, debido a entregas realizadas en Punta Mita y Rinconada de la Estadía.
- Anticipos de Clientes incrementó 130.5% comparado con el 3T21, alcanzando \$3,112.0 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 \$477.9 millones, asignados principalmente a los desarrollos Punta Mita y Bosques de Santa Fe.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$1,952.6 millones, un incremento de 86.2% comparado contra el cierre al 3T21, resultado que refleja que la Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos.
- Al cierre del trimestre la Deuda Financiera totalizó en \$214 millones, teniendo un superávit neto por \$1,793.6 millones.

### CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Tercer Trimestre			Acumulado		
	2022	2021	Variación (\$)	2022	2021	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	185.4	170.0	15.4	747.3	808.5	-61.2
Resultado Antes de Otros Ingresos	-68.5	-36.6	-31.9	-71.4	131.7	-203.1
Resultado Neto Mayoritario	-316.7	-10.9	-305.8	198.8	92.2	106.6
Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup>	378.4	281.6	96.8	1,002.4	677.0	325.4
Efectivo e Inversiones Temporales	2,007.6	1,120.7	886.9			
Inventarios Inmobiliarios	4,283.6	4,046.6	237.0			
Deuda Financiera	214.0	426.0	-212.0			
Anticipos de Clientes	3,112.0	1,350.0	1,762.0			
Capital Contable	3,530.0	3,673.3	-143.3			

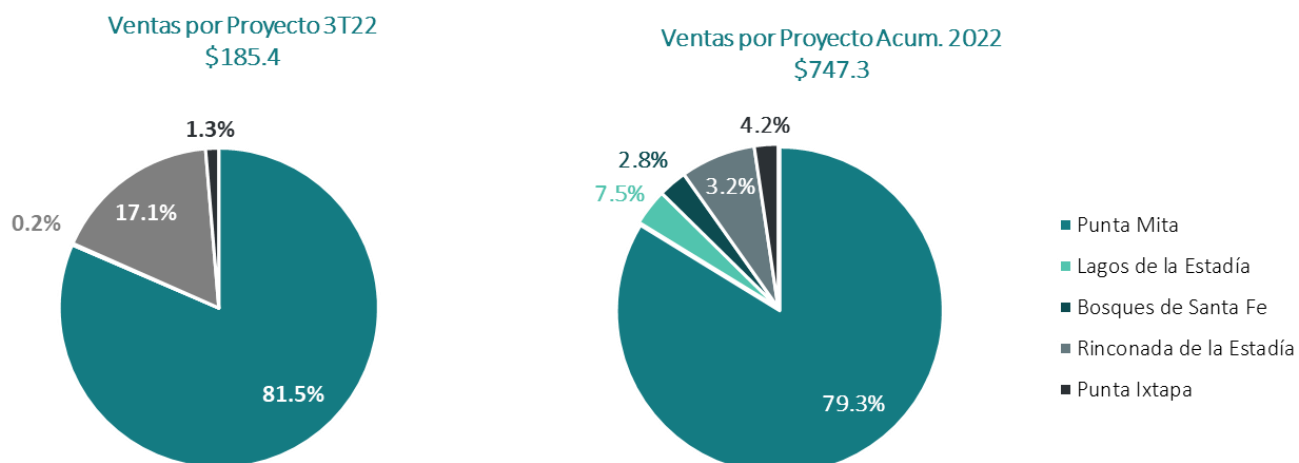
1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

## RESULTADOS FINANCIEROS

### REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$185.4 millones, derivado de las entregas realizadas en Punta Mita y Rinconada la Estadía. Esta cifra es 9.1% mayor, comparada con el 3T21, debido a un mayor número de entregas realizadas en el periodo y a la diferencia de precio en productos. Punta Mita aportó el 81.5%, Rinconada de la Estadía el 17.1% y Punta Ixtapa 1.3%.

El buen dinamismo en Punta Mita se debe principalmente al excelente desempeño del desarrollo, destacando la entrega de lotes y villas, así como la incorporación de los clubes de playa y los ingresos por servicios de rentas y eventos.



### RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos del trimestre registró una pérdida por \$68.5 millones. Este resultado se explica por mayores costos y gastos que no lograron ser compensados por el incremento en el Registro Contable de Ventas observado en el trimestre.

### RESULTADO NETO MAYORITARIO

Durante el 3T22, se registró una Pérdida Neta Mayoritaria por \$316.7 millones, derivado 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.

### INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,283.6 millones, un aumento de 5.9% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Este resultado refleja principalmente un incremento en Bosques de Santa Fe y en Punta Mita por las construcciones realizadas durante el año. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	3T22
Punta Mita	2,802.4
Bosques de Santa Fe	1,010.7
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	5.7
Otras reservas territoriales	397.4
<b>Total</b>	<b>4,283.6</b>

Notas:

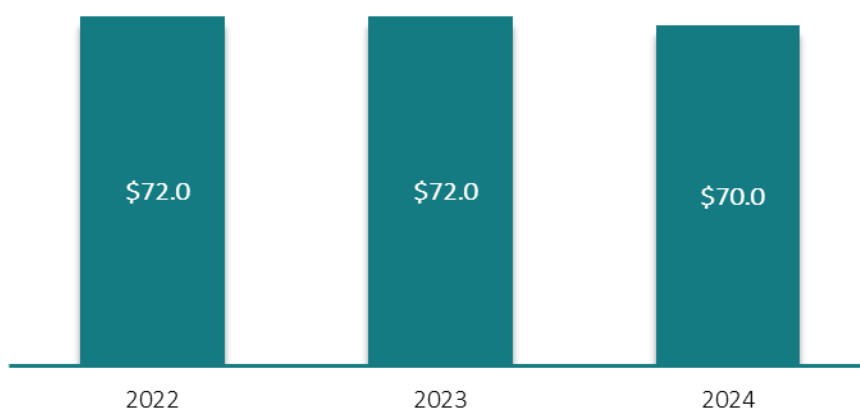
Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

## DEUDA FINANCIERA

Durante el trimestre la Deuda Financiera totalizó en \$214 millones, teniendo un superávit neto por \$1,793.6 millones. Esta estructura nos permitirá continuar impulsando el desarrollo de proyectos turísticos y residenciales en Punta Mita y Ciudad de México.

En términos contractuales, al cierre del trimestre la deuda fue 100% en pesos, el perfil de vencimientos fue 32.7% a largo plazo y el costo promedio de la deuda fue de 12.1%

A continuación, se muestra el perfil de vencimientos de la deuda contratada al cierre de septiembre:



## 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 3T22, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$3,112.0 millones, un incremento de 130.5% respecto al cierre del 3T21, el cual es resultado, principalmente, del buen dinamismo del proyecto Punta Mita.

## CAPITAL CONTABLE

Al cierre de septiembre, el Capital Contable alcanzó \$3,530.0 millones, este resultado se debe principalmente al pago de dividendos por \$127.1 millones y la pérdida por \$49.6 millones, derivada de la compra de una participación de Negocio Conjunto en Punta Mita, para continuar con los planes de desarrollo, cifras que no fueron completamente compensadas por el Resultado Integral del periodo que alcanzó \$122.6 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 2022	2,068.2	889.7	624.9	(0.3)	1.6	3,584.1
Disminuciones por cambios en NC	0.0	(49.6)	0.0	0.0	0.0	(49.6)
Dividendos decretados	0.0	(127.1)	0.0	0.0	0.0	(127.1)
Resultado Integral del Periodo	0.0	198.8	(75.1)	0.0	(1.1)	122.6
<b>Saldos al 30 de septiembre 2022</b>	<b>2,068.2</b>	<b>911.8</b>	<b>549.8</b>	<b>(0.3)</b>	<b>0.5</b>	<b>3,530.0</b>

## OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 3T22 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$ 904.9 millones. De los cuales el 65.5% corresponden a productos con construcción, el 27.8% a terreno y el 6.7% 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 30 de septiembre de 2022 y 2021

(Cifras en millones de pesos)

	Septiembre 2022	Septiembre 2021	Var.\$
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo e Inversiones Temporales	1,952.6	1,048.7	903.9
Efectivo Restringido	54.9	72.0	-17.1
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	377.7	220.9	156.8
Inventarios Inmobiliarios	4,283.6	4,046.6	237.0
Inversión Conjunta en Acciones	537.0	576.2	-39.2
Activo Fijo	283.7	277.0	6.7
Propiedades de Inversión	126.7	126.6	0.1
Activos por derecho de uso	19.5	23.9	-4.4
Otros Activos	147.8	88.8	59.0
Impuesto Sobre la Renta Diferido	328.5	276.5	52.0
<b>Total Activo</b>	<b>8,112.0</b>	<b>6,757.2</b>	<b>1,354.8</b>
<b>PASIVO</b>			
-			
Créditos Bancarios	214.0	426.0	-212.0
Pasivo por arrendamiento	22.0	26.3	-4.3
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	139.2	91.2	48.0
Proveedores	27.9	11.6	16.3
Anticipos de Clientes	3,112.0	1,350.0	1,762.0
Acreedores Diversos	237.9	248.3	-10.4
membresías Golf	599.2	534.9	64.3
Otros Pasivos sin Costo	199.7	211.5	-11.8
Impuesto Sobre la Renta Diferido	30.0	184.1	-154.1
<b>Total Pasivo</b>	<b>4,582.0</b>	<b>3,083.9</b>	<b>1,498.1</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>			
-			
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	712.9	908.8	-195.9
Efecto de Conversión	549.8	602.7	-52.9
Obligaciones laborales al retiro	( 0.3 )	( 0.2 )	-0.1
Resultado Neto del Año	198.8	92.2	106.6
<b>Total Capital Mayoritario</b>	<b>3,529.5</b>	<b>3,671.7</b>	<b>-142.2</b>
-			
Participación Minoritaria	0.5	1.6	-1.1
<b>Total Capital Contable</b>	<b>3,530.0</b>	<b>3,673.3</b>	<b>-143.3</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>8,112.0</b>	<b>6,757.2</b>	<b>1,354.8</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Tercer Trimestre 2022 y 2021

(Cifras en millones de pesos)

	3T22	3T21	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	185.4	170.0	9.1%	15.4
Costo de Ventas	145.3	113.4	28.1%	31.9
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>40.1</b>	<b>56.6</b>	<b>-29.2%</b>	<b>( 16.5 )</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	89.0	81.3	9.5%	7.7
Ventas	19.6	11.9	64.7%	7.7
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>( 68.5 )</b>	<b>( 36.6 )</b>	<b>-87.2%</b>	<b>( 31.9 )</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	N/A	0.0
<b>Resultado de Operación</b>	<b>( 68.5 )</b>	<b>( 36.6 )</b>	<b>-87.2%</b>	<b>( 31.9 )</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	( 5.7 )	10.5	-154.3%	( 16.2 )
Fluctuación Cambiaria Neta	294.4	( 4.4 )	N/A	298.8
<b>Total</b>	<b>288.7</b>	<b>6.1</b>	<b>N/A</b>	<b>282.6</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	( 6.0 )	30.3	-119.8%	( 36.3 )
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>( 363.2 )</b>	<b>( 12.4 )</b>	<b>N/A</b>	<b>( 350.8 )</b>
ISR Corriente	( 34.3 )	51.0	N/A	( 85.3 )
ISR Diferido	( 12.1 )	( 52.5 )	77.0%	40.4
<b>Resultado Neto</b>	<b>( 316.8 )</b>	<b>( 10.9 )</b>	<b>N/A</b>	<b>( 305.9 )</b>
Utilidad Otros Accionistas	( 0.1 )	0.0	N/A	( 0.1 )
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>( 316.7 )</b>	<b>( 10.9 )</b>	<b>N/A</b>	<b>( 305.8 )</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 30 de septiembre de 2022 y 2021

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 22	Acum 21	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	747.3	808.5	-7.6%	( 61.2 )
Costo de Ventas	514.9	409.7	25.7%	105.2
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>232.4</b>	<b>398.8</b>	<b>-41.7%</b>	<b>( 166.4 )</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	257.8	241.9	6.6%	15.9
Ventas	46.0	25.2	82.5%	20.8
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>( 71.4 )</b>	<b>131.7</b>	<b>154.2%</b>	<b>( 203.1 )</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.2	N/A	( 0.2 )
<b>Resultado de Operación</b>	<b>( 71.4 )</b>	<b>131.5</b>	<b>154.3%</b>	<b>( 202.9 )</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos Financieros	5.3	38.0	-86.1%	( 32.7 )
Fluctuación Cambiaria Neta	( 152.9 )	( 3.9 )	-3820.5%	( 149.0 )
<b>Total</b>	<b>( 147.6 )</b>	<b>34.1</b>	<b>532.8%</b>	<b>( 181.7 )</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	78.1	53.4	46.3%	24.7
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>154.3</b>	<b>150.8</b>	<b>-2.3%</b>	<b>3.5</b>
ISR Corriente	107.1	77.8	N/A	29.3
ISR Diferido	( 151.4 )	( 18.9 )	-701.1%	( 132.5 )
<b>Resultado Neto</b>	<b>198.6</b>	<b>91.9</b>	<b>-116.1%</b>	<b>106.7</b>
Utilidad Otros Accionistas	( 0.2 )	( 0.3 )	-33.3%	0.1
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>198.8</b>	<b>92.2</b>	<b>-115.6%</b>	<b>106.6</b>

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 30 de septiembre de 2022

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2022
Cobranza	2,162.5
Inversiones en Proyectos	477.1
Gastos de Operación	598.8
Comisiones y Gastos de Venta	84.2
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>1,002.4</b>
Intereses de Créditos Bancarios	-22.0
Pago de Crédito Bancario	-72.0
Inversión en Acciones	-106.3
Impuestos	-282.6
Dividendos	-127.1
Reembolso de Capital a Accionistas Mi- noritarios	-73.2
Efecto Cambiario y otros	-1.9
Flujo Financiero	-685.1
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>317.3</b>
Caja Inicial	1,690.3
<b>Caja Final Consolidada</b>	<b>2,007.6</b>