

DINE REPORTA RESULTADOS DEL 3T23

Ciudad de México a 17 de octubre 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 tercer trimestre de 2023, con Ingresos por \$221 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,304 millones.

“Durante el trimestre, Punta Mita demostró un desempeño notable, impulsado por el fuerte apetito de nuestros clientes en la amplia gama de productos dentro del desarrollo. La sólida estructura financiera de DINE nos sitúa en una posición favorable para continuar avanzando estratégicamente en nuestros proyectos en curso y sentar las bases para un crecimiento orgánico y sostenible a largo plazo.” señaló Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 3T23

- Cierre de contratos de compraventa por \$602 millones en el trimestre.
- El Registro Contable de Ventas alcanzó \$221 millones, un incremento de 19.4% comparado con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente al excelente desempeño del desarrollo Punta Mita, así como a entregas realizadas en Bosques de Santa Fe.
- Anticipos de Clientes incrementó 19.2% comparado con el año anterior, alcanzando \$3,710 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 \$1,409 millones, asignados principalmente al desarrollo Punta Mita.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$955 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.
- Durante el mes de julio se realizó el pago de un dividendo a favor de los accionistas por \$0.17 por acción.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Tercer Trimestre			Acumulado		
	2023	2022	Variación (\$)	2023	2022	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	221.4	185.4	36.0	876.4	747.3	129.1
Resultado Antes de Otros Ingresos	-398.4	-68.5	-329.9	-437.0	-71.4	-365.6
Resultado Neto Mayoritario	-437.0	-316.7	-120.3	-76.2	198.8	-275.0
Flujo de Efectivo Operativo ¹	326.0	378.4	-52.4	-311.3	1,002.5	-1,313.8
Efectivo e Inversiones Temporales	955.3	2,007.6	-1,052.3			
Inventarios Inmobiliarios	4,304.0	4,283.6	20.5			
Deuda Financiera	0.0	214.0	-214.0			
Anticipos de Clientes	3,709.8	3,112.0	597.8			
Capital Contable	3,018.4	3,530.0	-511.5			

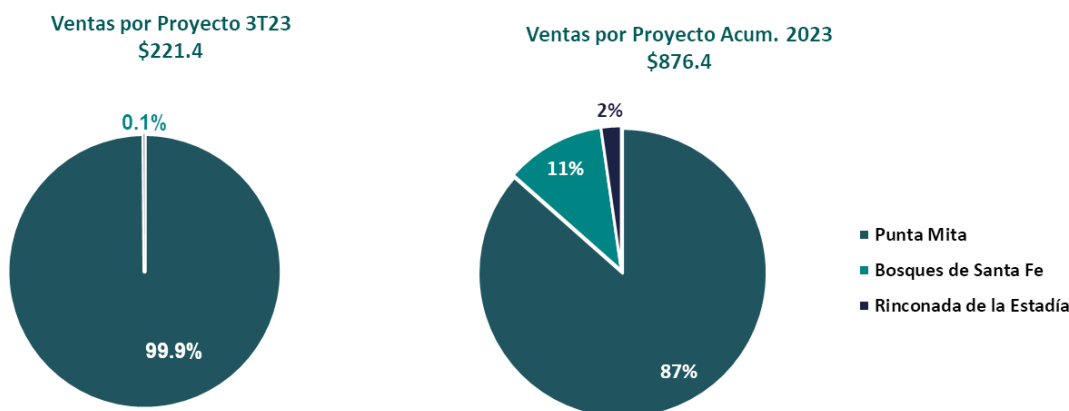
1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

Durante el trimestre el Registro Contable de Ventas alcanzó \$221 millones, un incremento de 19.4%, 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, proyecto que aportó casi el 100% de esta cifra.

En el acumulado, el Registro Contable de Ventas fue de \$876 millones, Punta Mita aportó 86.5%, Bosques de Santa Fe 11.2% y Rinconada de la Estadía 2.3%



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

Durante el trimestre, el Resultado Antes de Otros Ingresos registró una pérdida por \$398 millones, mientras que en el acumulado, se registra una pérdida por \$437 millones. Estos resultados se explican principalmente por el reconocimiento de deterioro de valor en uno de los proyectos.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

Durante el 3T23 se registró una Pérdida Neta Mayoritaria por \$437 millones, en el acumulado el resultado alcanzó una pérdida de \$76 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 \$4,304 millones, un aumento de 0.5% 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)	3T23
Punta Mita	3,168.4
Bosques de Santa Fe	976.1
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	4.9
Otras reservas territoriales	87.2
Total	4,304.0

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 3T23 el saldo en Caja alcanzó \$955 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 3T23, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$3,710 millones, un incremento de 19.2% respecto al cierre del 3T22, el cual es resultado, principalmente, del buen dinamismo del proyecto Punta Mita.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre del 3T23, el Capital Contable alcanzó \$3,018.4 millones, este resultado refleja una pérdida en el Resultado Integral del periodo por \$381 millones y el decreto de un dividendo a los accionistas por \$111 millones, el cual fue liquidado durante el mes de julio de 2023.

	Capital Social	Utilidades Rete- nidas	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	(76.2)	(304.1)	0.0	(0.2)	(380.6)
Saldos al 30 de septiembre 2023	2,068.2	742.6	207.8	(0.4)	0.2	3,018.4

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 3T23 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$ 601.6 millones. De los cuales el 68.2% corresponden a productos con construcción, el 21.5% a terreno y el 10.2% 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 Joaquín
+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 septiembre de 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	Septiembre 2023	Septiembre 2022	Var.\$	Diciembre 2022	Var.\$
ACTIVO					
Efectivo e Inversiones Temporales	955.3	1,952.6	-997.4	1,585.7	-630.4
Efectivo Restringido	0.0	54.9	-54.9	0.0	0.0
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	367.4	377.7	-10.3	468.0	-100.6
Inventarios Inmobiliarios	4,304.0	4,283.6	20.5	4,231.4	72.6
Inversión Conjunta en Acciones	512.3	537.0	-24.7	548.6	-36.2
Activo Fijo	999.7	283.7	716.0	274.3	725.4
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	15.4	19.5	-4.1	18.3	-2.9
Otros Activos	232.6	147.8	84.9	121.2	111.4
Impuesto Sobre la Renta Diferido	1,030.9	328.5	702.4	426.7	604.2
Total Activo	8,544.4	8,112.0	432.4	7,800.9	743.5
PASIVO					
-					
Créditos Bancarios	0.0	214.0	-214.0	0.0	0.0
Pasivo por arrendamiento	16.2	22.0	-5.8	20.2	-4.0
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	216.2	139.2	77.0	154.3	61.9
Proveedores	67.1	27.9	39.2	32.0	35.2
Anticipos de Clientes	3,709.8	3,112.0	597.8	3,069.2	640.6
Acreeedores Diversos	195.7	237.9	-42.3	233.6	-37.9
Membresías Golf	558.2	599.2	-41.0	585.7	-27.5
Otros Pasivos sin Costo	761.3	199.7	561.6	169.4	591.8
Impuesto Sobre la Renta Diferido	1.5	30.0	-28.5	26.5	-25.0
Total Pasivo	5,525.9	4,582.0	943.9	4,291.0	1,235.0
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	207.8	549.8	-342.0	511.9	-304.1
Obligaciones laborales al retiro	(0.4)	(0.3)	-0.1	(0.4)	0.0
Resultado Neto del Año	(76.2)	198.8	-275.0	216.8	-293.0
Total Capital Mayoritario	3,018.2	3,529.5	-511.2	3,509.5	-491.3
-					
Participación Minoritaria	0.2	0.5	-0.3	0.4	-0.2
Total Capital Contable	3,018.4	3,530.0	-511.5	3,509.9	-491.5
Total Pasivo y Capital Contable	8,544.4	8,112.0	432.4	7,800.9	743.5

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Tercer Trimestre 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	3T23	3T22	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	221.4	185.4	19.4%	36.0
Costo de Ventas	496.8	145.3	241.9%	351.5
Utilidad Bruta	(275.4)	40.1	-786.8%	(315.5)
Gastos Generales:				
Administración	111.2	89.0	24.9%	22.2
Ventas	11.8	19.6	-39.8%	(7.8)
Resultado Antes de Otros Ingresos	(398.4)	(68.5)	-481.6%	(329.9)
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	NA	0.0
Resultado de Operación	(398.4)	(68.5)	-481.6%	(329.9)
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	(11.3)	(5.7)	98.2%	(5.6)
Fluctuación Cambiaria Neta	136.6	294.4	53.6%	(157.8)
Total	125.3	288.7	56.6%	(163.4)
Participación en Inversiones No Consolidadas	(23.3)	(6.0)	288.3%	(17.3)
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(547.0)	(363.2)	-50.6%	(183.8)
ISR Corriente	321.3	(34.3)	-1036.7%	355.6
ISR Diferido	(431.3)	(12.1)	3464.5%	(419.2)
Resultado Neto	(437.0)	(316.8)	-37.9%	(120.2)
Utilidad Otros Accionistas	0.0	(0.1)	-100.0%	0.1
Resultado Neto Mayoritario	(437.0)	(316.7)	-38.0%	(120.3)

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al Tercer Trimestre 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 23	Acum 22	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	876.4	747.3	17.3%	129.1
Costo de Ventas	963.3	514.9	87.1%	448.4
Utilidad Bruta	(86.9)	232.4	-137.4%	(319.3)
Gastos Generales:				
Administración	299.5	257.8	16.2%	41.7
Ventas	50.6	46.0	10.0%	4.6
Resultado Antes de Otros Ingresos	(437.0)	(71.4)	-512.0%	(365.6)
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.4)	(0.1)	300.0%	(0.3)
Resultado de Operación	(436.6)	(71.3)	-512.3%	(365.3)
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (Ingresos) Financieros	(39.2)	5.3	-839.6%	(44.5)
Fluctuación Cambiaria Neta	(139.3)	(152.8)	8.8%	13.5
Total	(178.5)	(147.5)	-21.0%	(31.0)
Participación en Inversiones No Consolidadas	14.9	78.1	-80.9%	(63.2)
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(243.2)	154.3	257.6%	(397.5)
ISR Corriente	471.5	107.1	340.2%	364.4
ISR Diferido	(638.3)	(151.4)	-321.6%	(486.9)
Resultado Neto	(76.4)	198.6	138.5%	(275.0)
Utilidad Otros Accionistas	(0.2)	(0.2)	0.0%	0.0
Resultado Neto Mayoritario	(76.2)	198.8	138.3%	(275.0)

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 30 de septiembre de 2023

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2023
Cobranza	1,557.8
Inversiones en Proyectos	1,408.6
Gastos de Operación	330.1
Comisiones y Gastos de Venta	130.5
Flujo de Efectivo Operativo	-311.3
Impuestos	-160.2
Dividendos	-108.0
Reembolso de Capital a Accionistas Mi- noritarios	-48.1
Efecto Cambiario y otros	-2.7
Flujo Financiero	-319.1
Flujo de Efectivo Neto	-630.4
Caja Inicial	1,585.7
Caja Final Consolidada	955.3