

## DINE REPORTA RESULTADOS 3T24

Ciudad de México a 15 de octubre de 2024

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 tercer trimestre de 2024 no auditados, con Ingresos por \$435 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$5,181 millones.

"En el tercer trimestre, logramos un aumento significativo en el Registro Contable de Ventas, impulsado principalmente por el excelente desempeño del desarrollo Punta Mita, que se ha consolidado como uno de los destinos más destacados del país. Adicionalmente, avanzamos en los desarrollos hoteleros Montage y Pendry, lo cual refleja nuestra confianza y compromiso con la expansión de este proyecto." afirmó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

### ASPECTOS RELEVANTES DEL 3T24

- Cierre de contratos de compraventa por \$126 millones.
- El Registro Contable de Ventas se incrementó 96.3%, alcanzando \$435 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 incremento de 8.6% comparado con el año anterior, alcanzando \$4,028 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 en el trimestre alcanzaron \$618 millones, asignados principalmente al desarrollo Punta Mita.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$395 millones.
- Durante el trimestre la empresa adquirió créditos por \$24.7 millones de dólares.

### CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE (Cifras en millones de pesos)	Tercer Trimestre			Acumulado		
	2024	2023	Variación (\$)	2024	2023	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	434.6	221.4	213.2	1,810.3	876.4	933.9
Resultado Antes de Otros Ingresos	-4.1	-398.4	394.3	162.7	-437.0	599.7
Resultado Neto Mayoritario	-284.3	-437.0	152.7	-230.1	-76.2	-153.9
Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup>	-174.2	326.0	-500.2	-530.3	-311.3	-219.0
Efectivo e Inversiones Temporales	395.2	955.3	-560.1			
Inventarios Inmobiliarios	5,181.5	4,304.0	877.4			
Deuda Financiera	484.8	0.0	484.8			
Anticipos de Clientes	4,028.1	3,709.8	318.3			
Capital Contable	3,045.7	3,018.4	27.2			

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

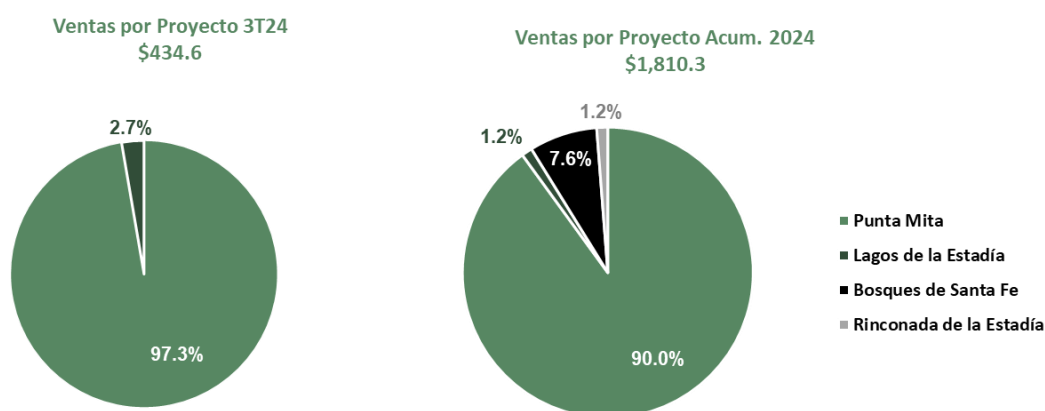
## RESULTADOS FINANCIEROS

### REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$435 millones en el 3T24, Punta Mita aportó el 97.3% y Lagos de la Estadía el 2.7%

Punta Mita mostró un sólido desempeño gracias a la entrega de 7 unidades durante el trimestre. Adicionalmente, se entregó un lote en Lagos de la Estadía, lo que contribuyó al incremento registrado en el periodo.

En el acumulado, el Registro Contable de Ventas fue de \$1,810 millones, Punta Mita aportó 90.0%, Bosques de Santa Fe 7.6%, Rinconada de la Estadía 1.2% y Lagos de la Estadía el 1.2%



### RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos mostró una mejora importante al pasar de una pérdida de \$398 millones en el 3T23 a una pérdida de \$4 millones en el 3T24. Este resultado se explica por mayores entregas en el trimestre y por la reducción del 36.1% en el Costo de ventas y del 38.1% en Gastos de Ventas.

### RESULTADO NETO MAYORITARIO

En el 3T24, se registró una Pérdida Neta Mayoritaria por \$284 millones, derivada del impacto por la Fluctuación Cambiaria Neta 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 \$5,181 millones, un incremento de 20.4% 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)	3T24
<b>Punta Mita</b>	4,090.1
<b>Bosques de Santa Fe</b>	936.6
<b>Punta Ixtapa</b>	67.4
<b>Lagos y Rinconada de la Estadía</b>	0.2
<b>Otras reservas territoriales</b>	87.2
<b>Total</b>	<b>5,181.5</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

La deuda contratada en el trimestre es a corto plazo, 100% en dólares y con un costo promedio de 8.1%

Al cierre del trimestre la deuda total fue de \$485 millones, mientras que el saldo en Caja alcanzó \$395 millones, dando como resultado una deuda neta por \$90 millones de pesos.

## 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 3T24, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$4,028 millones, un incremento de 8.6% respecto al cierre del 3T23. Este resultado se atribuye principalmente al sólido dinamismo del proyecto Punta Mita y a la firme confianza y preferencia de los clientes.

## CAPITAL CONTABLE

Al cierre del trimestre, el Capital Contable alcanzó \$3,046 millones, este resultado refleja una utilidad en el Resultado Integral del periodo por \$178 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 2024	2,068.2	50.0	657.3	92.9	(0.4)	(0.6)	0.1	2,867.5
Resultado Integral del Periodo	0.0	0.0	(230.1)	407.6	0.0	0.6	0.1	178.2
Saldos al 30 de septiembre 2024	2,068.2	50.0	427.2	500.5	(0.4)	0.0	0.2	3,045.7

## OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 3T24 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$ 126 millones. De los cuales el 49.5% corresponden a terreno y el 50.5% 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 septiembre de 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	Septiembre 2024	Septiembre 2023	Var.\$	Diciembre 2023	Var.\$
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo e Inversiones Temporales	395.2	955.3	-560.1	939.3	-544.1
Clientes, Partes Relacionadas y otras ctas x cobrar	431.4	367.4	63.9	570.9	-139.5
Inventarios Inmobiliarios	5,181.5	4,304.0	877.4	4,312.4	869.1
Inversión Conjunta en Acciones	747.2	512.3	234.8	576.8	170.4
Activo Fijo	1,002.0	999.7	2.3	985.1	16.9
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	25.6	15.4	10.2	32.6	-7.0
Otros Activos	212.4	232.6	-20.3	214.7	-2.3
Impuesto Sobre la Renta Diferido	1,167.6	1,030.9	136.7	1,057.7	109.9
<b>Total Activo</b>	<b>9,289.4</b>	<b>8,544.4</b>	<b>745.0</b>	<b>8,816.2</b>	<b>473.1</b>
<b>PASIVO</b>					
-					
Créditos Bancarios	484.8	0.0	484.8	0.0	484.8
Pasivo por arrendamiento	28.8	16.2	12.6	33.8	-5.0
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	253.3	216.2	37.1	256.7	-3.4
Proveedores	65.1	67.1	-2.0	69.3	-4.2
Anticipos de Clientes	4,028.1	3,709.8	318.3	3,855.8	172.3
Acreedores Diversos	135.5	195.7	-60.1	172.5	-37.0
Membresías Golf	705.8	558.2	147.6	553.1	152.7
Otros Pasivos sin Costo	495.4	761.3	-265.8	1,001.9	-506.5
Impuesto Sobre la Renta Diferido	46.7	1.5	45.2	5.6	41.1
<b>Total Pasivo</b>	<b>6,243.7</b>	<b>5,525.9</b>	<b>717.8</b>	<b>5,948.7</b>	<b>295.0</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	50.0	50.0	0.0	50.0	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	657.3	768.8	-111.5	764.8	-107.5
Efecto de Conversión	500.5	207.8	292.7	92.9	407.6
Instrumentos financieros	0.0	0.0	0.0	(0.6)	0.6
Obligaciones laborales al retiro	(0.4)	(0.4)	0.0	(0.4)	0.0
Resultado Neto del Año	(230.1)	(76.2)	-153.9	(107.5)	-122.6
<b>Total Capital Mayoritario</b>	<b>3,045.5</b>	<b>3,018.2</b>	<b>27.3</b>	<b>2,867.4</b>	<b>178.1</b>
-					
Participación Minoritaria	0.2	0.2	0.0	0.1	0.1
<b>Total Capital Contable</b>	<b>3,045.7</b>	<b>3,018.4</b>	<b>27.2</b>	<b>2,867.5</b>	<b>178.1</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>9,289.4</b>	<b>8,544.4</b>	<b>745.0</b>	<b>8,816.2</b>	<b>473.1</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Tercer Trimestre 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	3T24	3T23	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	434.6	221.4	96.3%	213.2
Costo de Ventas	317.6	496.8	-36.1%	(179.2)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>117.0</b>	<b>(275.4)</b>	<b>142.5%</b>	<b>392.4</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	113.8	111.2	2.3%	2.6
Ventas	7.3	11.8	-38.1%	(4.5)
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>(4.1)</b>	<b>(398.4)</b>	<b>99.0%</b>	<b>394.3</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	1.0	0.0	NA	1.0
<b>Resultado de Operación</b>	<b>(5.1)</b>	<b>(398.4)</b>	<b>98.7%</b>	<b>393.3</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	4.5	(11.3)	-139.8%	15.8
Fluctuación Cambiaria Neta	147.4	136.6	-7.9%	10.8
<b>Total</b>	<b>151.9</b>	<b>125.3</b>	<b>-21.2%</b>	<b>26.6</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	(40.7)	(23.3)	74.7%	(17.4)
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>(197.7)</b>	<b>(547.0)</b>	<b>63.9%</b>	<b>349.3</b>
ISR Corriente	(47.3)	321.3	114.7%	(368.6)
ISR Diferido	133.8	(431.3)	-131.0%	565.1
<b>Resultado Neto</b>	<b>(284.2)</b>	<b>(437.0)</b>	<b>35.0%</b>	<b>152.8</b>
Utilidad Otros Accionistas	0.1	0.0	NA	0.1
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>(284.3)</b>	<b>(437.0)</b>	<b>34.9%</b>	<b>152.7</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 24	Acum 23	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	1,810.3	876.4	106.6%	933.9
Costo de Ventas	1,278.9	963.3	32.8%	315.6
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>531.4</b>	<b>(86.9)</b>	<b>711.5%</b>	<b>618.3</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	330.2	299.5	10.3%	30.7
Ventas	38.5	50.6	-23.9%	(12.1)
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>162.7</b>	<b>(437.0)</b>	<b>137.2%</b>	<b>599.7</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	0.7	(0.4)	NA	1.1
<b>Resultado de Operación</b>	<b>162.0</b>	<b>(436.6)</b>	<b>137.1%</b>	<b>598.6</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (Ingresos) Financieros	(7.1)	(39.2)	-81.9%	32.1
Fluctuación Cambiaria Neta	435.1	(139.3)	-412.3%	574.4
<b>Total</b>	<b>428.0</b>	<b>(178.5)</b>	<b>-339.8%</b>	<b>606.5</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	(55.8)	14.9	-474.5%	(70.7)
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>(321.8)</b>	<b>(243.2)</b>	<b>-32.3%</b>	<b>(78.6)</b>
ISR Corriente	(95.0)	471.5	120.1%	(566.5)
ISR Diferido	3.2	(638.3)	-100.5%	641.5
<b>Resultado Neto</b>	<b>(230.0)</b>	<b>(76.4)</b>	<b>-201.0%</b>	<b>(153.6)</b>
Utilidad Otros Accionistas	0.1	(0.2)	-150.0%	0.3
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>(230.1)</b>	<b>(76.2)</b>	<b>-202.0%</b>	<b>(153.9)</b>

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 30 de septiembre de 2024

(Cifras en millones de pesos)

	<b>Acum 2024</b>
<b>Cobranza</b>	1,180.3
<b>Inversiones en Proyectos</b>	1,439.8
<b>Gastos de Operación</b>	206.5
<b>Comisiones y Gastos de Venta</b>	64.3
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>-530.3</b>
<b>Intereses de Créditos Bancarios</b>	-5.4
<b>Contratación Crédito Bancario</b>	450.4
<b>Inversión en Acciones</b>	-3.8
<b>Impuestos</b>	-411.4
<b>Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios</b>	-48.5
<b>Efecto Cambiario y otros</b>	4.9
<b>Flujo Financiero</b>	-13.8
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>-544.1</b>
<b>Caja Inicial</b>	939.3
<b>Caja Final Consolidada</b>	<b>395.2</b>