

## DINE REPORTA SUS RESULTADOS DEL 4T22

Ciudad de México a 14 de febrero 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 sus resultados anuales no auditados, con Ingresos por \$1,094 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,231 millones. Los Ingresos correspondientes al 4T22 registraron \$347 millones.

“DINE tuvo un año excepcional en donde logramos resultados sobresalientes. Observamos una importante demanda por nuestros productos, especialmente en Punta Mita, además de que finalizamos las ventas de la primera y segunda etapa de Rinconada de la Estadía y estamos por concluir la construcción de Torre Arbia en Bosques de Santa Fe.

Estos resultados se vieron reflejados en una sólida estructura financiera, con una importante generación de flujo de efectivo, que hizo posible el pago del 100% de la deuda de la Compañía, lo que nos permite soportar los proyectos en marcha y sentar las bases del crecimiento de largo plazo.” señaló Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

### ASPECTOS RELEVANTES DEL 2022

- Cierre de contratos de compraventa por \$3,682 millones.
- El Registro Contable de Ventas alcanzó \$1,094 millones, debido principalmente al excelente desempeño del desarrollo Punta Mita, así como a entregas realizadas en Bosques de Santa Fe y Rinconada de la Estadía.
- Anticipos de Clientes incrementó 62.6% comparado con el año anterior, alcanzando \$3,069 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 \$805 millones, asignados principalmente a los desarrollos Punta Mita y Bosques de Santa Fe.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$1,586 millones, resultado que refleja que la Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos.
- Durante el 4T22 se llevó a cabo el pago del 100% de la deuda.

### CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Cuarto Trimestre			Acumulado		
	2022	2021	Variación (\$)	2022	2021	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	347.1	470.2	-123.1	1,094.4	1,278.7	-184.3
Resultado Antes de Otros Ingresos	-27.7	21.9	-49.6	-99.1	153.6	-252.7
Resultado Neto Mayoritario	18.0	-9.6	27.6	216.8	82.6	134.2
Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup>	-174.5	844.6	-1,019.1	828.0	1,521.6	-693.6
Efectivo e Inversiones Temporales	1,585.7	1,690.3	-104.6			
Inventarios Inmobiliarios	4,231.4	3,925.1	306.4			
Deuda Financiera	0.0	286.0	-286.0			
Anticipos de Clientes	3,069.2	1,888.0	1,181.2			
Capital Contable	3,509.9	3,584.1	-74.2			

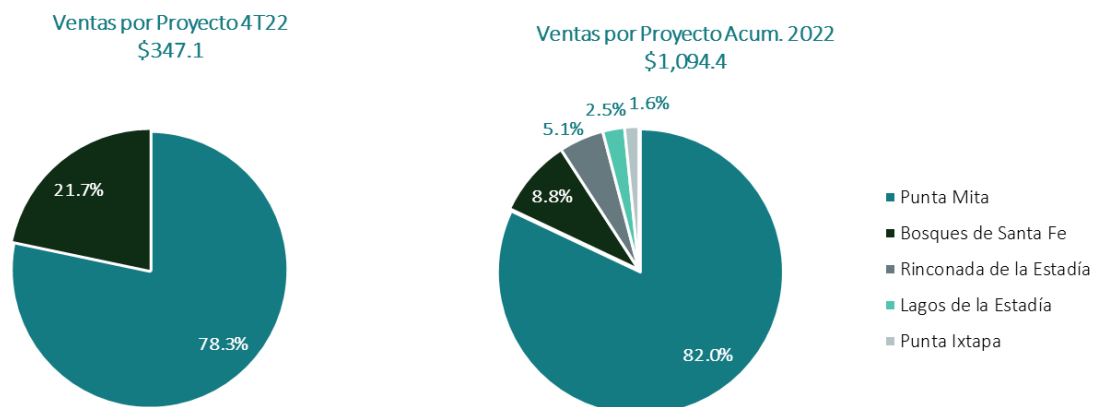
1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

## RESULTADOS FINANCIEROS

### REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$347 millones en el 4T22, Punta Mita aportó el 78.3% y Bosques de Santa Fe el 21.7%. De manera acumulada, el Registro Contable de Ventas alcanzó \$1,094 millones, Punta Mita aportó el 82.0%, Bosques de Santa Fe el 8.8%, Rinconada de la Estadía el 5.1%, Lagos de la Estadía el 2.5% y Punta Ixtapa 1.6%.

El 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

En 2022 el Resultado Antes de Otros Ingresos registró una pérdida por \$99 millones. Este resultado se explica por mayores costos y gastos que no lograron ser compensados por el incremento en precios que se llevó a cabo durante el año.

### RESULTADO NETO MAYORITARIO

Al cierre de 2022, se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$217 millones, derivado principalmente del 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 pago de intereses, debido a los prepagos de deuda realizados.

### INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del año, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,231 millones, un aumento de 7.8% 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)	4T22
Punta Mita	2,767.6
Bosques de Santa Fe	983.6
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	6.6
Otras reservas territoriales	406.2
<b>Total</b>	<b>4,231.4</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 2022 logramos mantener una sólida estructura financiera, con un alto nivel de flujo de efectivo, por lo que fue posible pagar el 100% de la deuda de la Compañía, mientras que cerramos el año con un saldo en Caja de \$1,586 millones. Este balance nos permitirá proteger los proyectos en marcha y sentar las bases del 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 año, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$3,069 millones, un incremento de 62.6% respecto al cierre del 2021, el cual es resultado, principalmente, del buen dinamismo del proyecto Punta Mita.

## CAPITAL CONTABLE

Al cierre de diciembre, el Capital Contable alcanzó \$3,510 millones, este resultado se debe principalmente al pago de dividendos por \$127 millones y la pérdida por \$50 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 \$103 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	216.8	( 112.9 )	( 0.1 )	( 1.2 )	102.5
<b>Saldos al 31 de diciembre 2022</b>	<b>2,068.2</b>	<b>929.8</b>	<b>511.9</b>	<b>( 0.4 )</b>	<b>0.4</b>	<b>3,509.9</b>

## OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante 2022 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$3,682 millones. De los cuales el 73.9% corresponden a productos con construcción, el 17.9% a terreno y el 8.2% 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”, “podrían”, “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 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en millones de pesos)

	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Var. \$
<b><u>ACTIVO</u></b>			
Efectivo e Inversiones Temporales	1,585.7	1,618.3	-32.6
Efectivo Restringido	0.0	72.0	-72.0
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	468.0	285.3	182.7
Inventarios Inmobiliarios	4,231.4	3,925.1	306.4
Inversión Conjunta en Acciones	548.6	540.5	8.1
Activo Fijo	274.3	276.6	-2.3
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	18.3	23.6	-5.3
Otros Activos	121.2	129.5	-8.3
Impuesto Sobre la Renta Diferido	426.7	252.0	174.7
<b>Total Activo</b>	<b>7,800.9</b>	<b>7,249.6</b>	<b>551.3</b>
<b><u>PASIVO</u></b>			
-			
Créditos Bancarios	0.0	286.0	-286.0
Pasivo por arrendamiento	20.2	26.1	-5.9
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	154.3	101.3	53.0
Proveedores	32.0	15.6	16.4
Anticipos de Clientes	3,069.2	1,888.0	1,181.2
Acreedores Diversos	233.6	298.8	-65.2
membresías Golf	585.7	570.0	15.7
Otros Pasivos sin Costo	169.4	375.3	-205.9
Impuesto Sobre la Renta Diferido	26.5	104.4	-77.8
<b>Total Pasivo</b>	<b>4,291.0</b>	<b>3,665.5</b>	<b>625.5</b>
<b><u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
-			
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0
Prima sobre acciones suscrita no pagada	0.0	0.0	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	712.9	807.1	-94.2
Efecto de Conversión	511.9	624.9	-112.9
Obligaciones laborales al retiro	( 0.4 )	( 0.3 )	-0.1
Resultado Neto del Año	216.8	82.6	134.2
<b>Total Capital Mayoritario</b>	<b>3,509.5</b>	<b>3,582.5</b>	<b>-73.0</b>
-			
Participación Minoritaria	0.4	1.6	-1.2
<b>Total Capital Contable</b>	<b>3,509.9</b>	<b>3,584.1</b>	<b>-74.2</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>7,800.9</b>	<b>7,249.6</b>	<b>551.3</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Cuarto Trimestre 2022 y 2021

(Cifras en millones de pesos)

	4T22	4T21	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	347.1	470.2	-26.2%	( 123.1 )
Costo de Ventas	268.1	303.5	-11.7%	( 35.4 )
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>79.0</b>	<b>166.7</b>	<b>-52.6%</b>	<b>( 87.7 )</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	90.1	120.5	-25.2%	( 30.4 )
Ventas	16.6	24.3	-31.7%	( 7.7 )
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>( 27.7 )</b>	<b>21.9</b>	<b>226.5%</b>	<b>( 49.6 )</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.5	N/A	( 0.5 )
<b>Resultado de Operación</b>	<b>( 27.7 )</b>	<b>21.4</b>	<b>229.4%</b>	<b>( 49.1 )</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	( 25.1 )	5.5	N/A	( 30.6 )
Fluctuación Cambiaria Neta	48.7	( 3.4 )	N/A	52.1
<b>Total</b>	<b>23.6</b>	<b>2.1</b>	<b>N/A</b>	<b>21.5</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	( 26.7 )	31.0	N/A	( 57.7 )
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>( 78.0 )</b>	<b>50.3</b>	<b>255.1%</b>	<b>( 128.3 )</b>
ISR Corriente	( 0.8 )	118.6	N/A	( 119.4 )
ISR Diferido	( 95.1 )	( 58.8 )	-61.7%	( 36.3 )
<b>Resultado Neto</b>	<b>17.9</b>	<b>( 9.5 )</b>	<b>288.4%</b>	<b>27.4</b>
Utilidad Otros Accionistas	( 0.1 )	0.1	-200.0%	( 0.2 )
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>18.0</b>	<b>( 9.6 )</b>	<b>287.5%</b>	<b>27.6</b>

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 22	Acum 21	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	1,094.4	1,278.7	-14.4%	( 184.3 )
Costo de Ventas	783.0	713.2	9.8%	69.8
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>311.4</b>	<b>565.5</b>	<b>-44.9%</b>	<b>( 254.1 )</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	347.9	362.4	-4.0%	( 14.5 )
Ventas	62.6	49.5	26.5%	13.1
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>( 99.1 )</b>	<b>153.6</b>	<b>164.5%</b>	<b>( 252.7 )</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.7	N/A	( 0.7 )
<b>Resultado de Operación</b>	<b>( 99.1 )</b>	<b>152.9</b>	<b>164.8%</b>	<b>( 252.0 )</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (Ingresos) Financieros	( 19.9 )	43.5	-145.7%	( 63.4 )
Fluctuación Cambiaria Neta	( 104.1 )	( 7.3 )	N/A	( 96.8 )
<b>Total</b>	<b>( 124.0 )</b>	<b>36.2</b>	<b>442.5%</b>	<b>( 160.2 )</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	51.4	84.5	-39.2%	( 33.1 )
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>76.3</b>	<b>201.2</b>	<b>62.1%</b>	<b>( 124.9 )</b>
ISR Corriente	106.3	196.5	N/A	( 90.2 )
ISR Diferido	( 246.5 )	( 77.7 )	-217.2%	( 168.8 )
<b>Resultado Neto</b>	<b>216.5</b>	<b>82.4</b>	<b>-162.7%</b>	<b>134.1</b>
Utilidad Otros Accionistas	( 0.3 )	( 0.2 )	50.0%	( 0.1 )
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>216.8</b>	<b>82.6</b>	<b>-162.5%</b>	<b>134.2</b>

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2022
Cobranza	2,504.1
Inversiones en Proyectos	804.6
Gastos de Operación	724.9
Comisiones y Gastos de Venta	146.6
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>828.0</b>
Intereses de Créditos Bancarios	-27.9
Pago de Crédito Bancario	-286.0
Inversión en Acciones	-48.5
Impuestos	-325.9
Dividendos	-127.1
Reembolso de Capital a Accionistas Mi- noritarios	-73.2
Efecto Cambiario y otros	-44.0
Flujo Financiero	-932.6
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>-104.6</b>
Caja Inicial	1,690.3
<b>Caja Final Consolidada</b>	<b>1,585.7</b>