

DINE REPORTA RESULTADOS 4T24

Ciudad de México a 11 de febrero 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 del cuarto trimestre de 2024 no auditados, con Ingresos por \$2,696 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,703 millones.

“Durante el trimestre, Punta Mita registró un sólido crecimiento en ventas, consolidando su liderazgo como desarrollo emblemático en México, mientras avanzamos en la construcción de los hoteles Montage y Pendry, además de iniciar con éxito la preventa de las residencias Montage, proyectos que enriquecerán la experiencia de visitantes y residentes a nuestro desarrollo. Asimismo, reforzamos nuestra solidez financiera con el pago total de la deuda bancaria, asegurando un balance robusto que respalda nuestro crecimiento sostenible”, afirmó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 4T24

- Cierre de contratos de compraventa por \$982 millones.
- El Registro Contable de Ventas se incrementó significativamente en 425.8% comparado con el 4T23, alcanzando \$2,696 millones, debido principalmente al desempeño del desarrollo Punta Mita, seguido de Bosques de Santa Fé, así como a entregas realizadas en Lagos de la Estadía.
- Los Anticipos de Clientes mostraron un decremento del 23.5% comparado con el trimestre del año anterior, alcanzando \$2,951 millones. Esta cuenta está compuesta por la cobranza de ventas que de acuerdo con la normatividad aplicable está pendientes de registrarse y refleja el buen comportamiento en las entregas de propiedades que se traducen en ingresos contables.
- Los recursos destinados al pago de obra en el trimestre alcanzaron \$467 millones, asignados principalmente al desarrollo Punta Mita.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$589 millones.
- Durante el trimestre la empresa liquidó la totalidad de deuda bancaria por \$24.7 millones de dólares.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Cuarto Trimestre			Acumulado		
	2024	2023	Variación (\$)	2024	2023	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	2,695.9	512.7	2,183.2	4,506.2	1,389.1	3,117.1
Resultado Antes de Otros Ingresos	635.0	-8.5	643.5	797.5	-445.5	1,243.0
Resultado Neto Mayoritario	243.1	-31.3	274.4	13.0	-107.5	120.5
Flujo de Efectivo Operativo ¹	717.9	15.2	702.7	187.6	-296.1	483.7
Efectivo e Inversiones Temporales	589.3	939.3	-350.0			
Inventarios Inmobiliarios	4,703.0	4,312.4	390.6			
Deuda Financiera	0.0	0.0	0.0			
Anticipos de Clientes	2,950.7	3,855.8	-905.1			
Capital Contable	3,276.8	2,867.5	409.3			

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

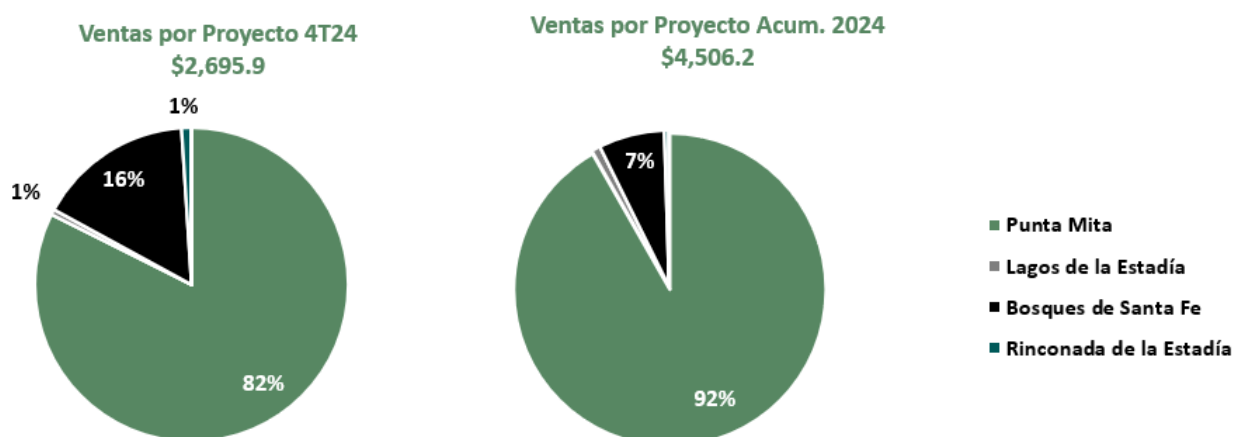
RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas alcanzó \$2,696 millones en el 4T24, Punta Mita aportó el 92.9%, Bosques de Santa Fe el 6.3% y Lagos de la Estadía el 0.7%

Punta Mita mostró un sobresaliente desempeño derivado de la entrega de 35 unidades durante el trimestre. Adicionalmente, se entregó un departamento en Bosques de Santa Fé, lo que contribuyó al incremento de ventas registrado en el periodo.

En el acumulado, el Registro Contable de Ventas fue de \$4,506 millones, Punta Mita aportó 91.7%, Bosques de Santa Fe 6.8%, Lagos de la Estadía 0.9% y Rinconada de la Estadía el 0.5%



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos mostró una mejora importante al pasar de una pérdida de \$8 millones en el 4T23 a una utilidad de \$635 millones en el 4T24. Este resultado se explica por mayores entregas de unidades en el trimestre.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

En el 4T24, se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$243 millones, resultado que mejora en comparación con la cifra registrada en el 4T23 de Pérdida Neta Mayoritaria por \$31 millones.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,703 millones, un incremento de 9.1% 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)	4Q24
Punta Mita	3,728.4
Bosques de Santa Fe	815.9
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	4.1
Otras reservas territoriales	87.2
Total	4,703.0

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 el peso mexicano.

DEUDA FINANCIERA

Durante el trimestre se liquidó totalmente la deuda bancaria por \$24.7 millones de dólares, mientras que el saldo en Caja alcanzó \$589 millones.

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 4T24, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$2,951 millones, una contracción de 23.5% respecto al cierre del 4T23. 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 \$3,277 millones, este resultado refleja una utilidad en el Resultado Integral del periodo por \$409 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
Recompra de acciones	0.0	(0.1)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	(0.1)
Reciclaje pérdidas actuariales	0.0	0.0	(0.1)	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
Resultado Integral del Periodo	0.0	0.0	13.0	396.1	(0.4)	0.6	0.0	409.3
Saldos al 31 de diciembre 2024	2,068.2	49.9	670.2	489.0	(0.7)	0.0	0.1	3,276.8

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 4T24 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$ 982 millones, de los cuales el 83.7% corresponden a productos con construcción, el 7.2% a terreno y el 9.1% a otros ingresos operativos.

Durante el año completo 2024 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$1,993 millones, de los cuales el 70.8% corresponden a productos con construcción, el 11.9% a terreno y el 17.3% 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 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Var.\$	Diciembre 2023	Var.\$
ACTIVO					
Efectivo e Inversiones Temporales	589.3	939.3	-350.0	939.3	-350.0
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	354.2	570.9	-216.7	570.9	-216.7
Inventarios Inmobiliarios	4,703.0	4,312.4	390.6	4,312.4	390.6
Inversión Conjunta en Acciones	791.2	576.8	214.4	576.8	214.4
Activo Fijo	1,006.9	985.1	21.8	985.1	21.8
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	23.0	32.6	-9.6	32.6	-9.6
Otros Activos	118.3	214.7	-96.4	214.7	-96.4
Impuesto Sobre la Renta Diferido	818.3	1,057.7	-239.4	1,057.7	-239.4
Total Activo	8,531.1	8,816.2	-285.2	8,816.2	-285.2
PASIVO					
-					
Créditos Bancarios	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pasivo por arrendamiento	26.6	33.8	-7.2	33.8	-7.2
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	171.0	256.7	-85.7	256.7	-85.7
Proveedores	63.8	69.3	-5.5	69.3	-5.5
Anticipos de Clientes	2,950.7	3,855.8	-905.1	3,855.8	-905.1
Acreedores Diversos	150.1	172.5	-22.4	172.5	-22.4
Membresías Golf	772.8	553.1	219.7	553.1	219.7
Otros Pasivos sin Costo	1,080.1	1,001.9	78.2	1,001.9	78.2
Impuesto Sobre la Renta Diferido	39.3	5.6	33.7	5.6	33.7
Total Pasivo	5,254.3	5,948.7	-694.4	5,948.7	-694.4
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS					
-					
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0	2,068.2	0.0
Fondo de Recompra Acciones	49.9	50.0	-0.1	50.0	-0.1
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	657.2	764.8	-107.6	764.8	-107.6
Efecto de Conversión	489.0	92.9	396.1	92.9	396.1
Instrumentos financieros	0.0	(0.6)	0.6	(0.6)	0.6
Obligaciones laborales al retiro	(0.7)	(0.4)	-0.3	(0.4)	-0.3
Resultado Neto del Año	13.0	(107.5)	120.5	(107.5)	120.5
Total Capital Mayoritario	3,276.7	2,867.4	409.2	2,867.4	409.2
-					
Participación Minoritaria	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0
Total Capital Contable	3,276.8	2,867.5	409.3	2,867.5	409.3
Total Pasivo y Capital Contable	8,531.1	8,816.2	-285.2	8,816.2	-285.2

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Cuarto Trimestre 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	4T24	4T23	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	2,695.9	512.7	425.8%	2,183.2
Costo de Ventas	1,910.6	378.5	404.8%	1,532.1
Utilidad Bruta	785.3	134.2	485.2%	651.1
Gastos Generales:				
Administración	133.4	124.6	7.1%	8.8
Ventas	16.9	18.1	-6.6%	(1.2)
Resultado Antes de Otros Ingresos	635.0	(8)	7570.6%	643.5
Otros Gastos e (Ingresos)	4.8	0.0	NA	4.8
Resultado de Operación	630.2	(8.5)	7514.1%	638.7
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	5.4	(10.6)	-150.9%	16.0
Fluctuación Cambiaria Neta	59.7	(152.7)	139.1%	212.4
Total	65.1	(163.3)	139.9%	228.4
Participación en Inversiones No Consolidadas	18.0	5.0	260.0%	13.0
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	583.1	159.8	-264.9%	423.3
ISR Corriente	15.9	235.2	NA	(219.3)
ISR Diferido	324.2	(44.0)	-836.8%	368.2
Resultado Neto	243.0	(31.4)	873.9%	274.4
Utilidad Otros Accionistas	(0.1)	(0.1)	0.0%	0.0
Resultado Neto Mayoritario	243.1	(31.3)	876.7%	274.4

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 24	Acum 23	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	4,506.2	1,389.1	224.4%	3,117.1
Costo de Ventas	3,189.5	1,341.8	137.7%	1,847.7
Utilidad Bruta	1,316.7	47.3	2683.7%	1,269.4
Gastos Generales:				
Administración	463.7	424.1	9.3%	39.6
Ventas	55.5	68.7	-19.2%	(13.2)
Resultado Antes de Otros Ingresos	797.5	(445.5)	279.0%	1,243.0
Otros Gastos e (Ingresos)	5.4	(0.4)	-1450.0%	5.8
Resultado de Operación	792.1	(445.1)	278.0%	1,237.2
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (Ingresos) Financieros	(1.7)	(49.9)	-96.6%	48.2
Fluctuación Cambiaria Neta	494.8	(291.9)	269.5%	786.7
Total	493.1	(341.8)	244.3%	834.9
Participación en Inversiones No Consolidadas	(37.8)	19.9	-289.9%	(57.7)
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	261.2	(83.4)	413.2%	344.6
ISR Corriente	(79.1)	706.7	-111.2%	(785.8)
ISR Diferido	327.3	(682.3)	148.0%	1,009.6
Resultado Neto	13.0	(107.8)	112.1%	120.8
Utilidad Otros Accionistas	0.0	(0.3)	-100.0%	0.3
Resultado Neto Mayoritario	13.0	(107.5)	112.1%	120.5

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2024
Cobranza	2,490.3
Inversiones en Proyectos	1,906.5
Gastos de Operación	305.7
Comisiones y Gastos de Venta	90.5
Flujo de Efectivo Operativo	187.6
Intereses de Créditos Bancarios	-10.5
Pago de Crédito Bancario	-450.4
Contratación Crédito Bancario	450.4
Inversión en Acciones	-3.8
Impuestos	-424.5
Reembolso de Capital a Accionistas	-48.5
Minoritarios	-50.3
Efecto Cambiario y otros	-50.3
Flujo Financiero	-537.6
Flujo de Efectivo Neto	-350.0
Caja Inicial	939.3
Caja Final Consolidada	589.3