

DINE REPORTA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER TRIMESTRE DE 2019

Ciudad de México a 10 de abril de 2019

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.

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 con Ingresos de \$603.2 millones en el trimestre e Inventarios Inmobiliarios por \$3,984.2 millones al cierre del trimestre.

Alejandro de la Barreda, Director General de DINE, mencionó: “Durante el trimestre se llevó a cabo la entrega de departamentos del proyecto Bosques de Santa Fe, lo cual originó que el Registro Contable de Ventas se incrementara más de cinco veces en comparación con el año anterior, alcanzando \$603 millones. Adicionalmente, al cierre del trimestre la Deuda Bancaria alcanzó \$360 millones, la más baja en los últimos diez años, mientras que la cuenta de Efectivo e Inversiones Temporales mostró un saldo de \$603 millones, derivado de lo anterior, la Deuda Neta mostró un exceso de liquidez por \$243 millones, lo cual refleja la solidez financiera que tiene la Compañía”.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 1T19 COMPARADOS CON EL 1T18

- Al 31 de marzo de 2019 la cuenta de Anticipos de Clientes ascendió a \$1,164.5 millones. Esta cuenta está compuesta por la cobranza de ventas que de acuerdo a la normatividad aplicable están pendientes de registrarse.
- DINE continúa con el dinamismo en sus operaciones, lo que ha generado un incremento en la construcción de proyectos, de modo que los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$134.4 millones durante el 1T19.
- Al cierre del trimestre el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$602.8 millones, resultado que refleja que la Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos.
- El proyecto Bosques de Santa Fe contribuyó con el 90.3% de las ventas registradas en el 1T19.

CIFRAS SELECCIONADAS CONSOLIDADAS Resultados No Auditados

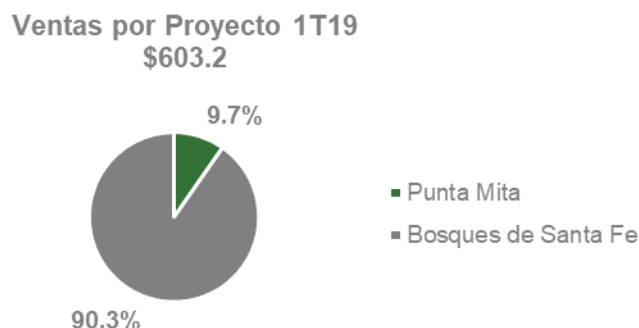
(Cifras en millones de pesos)	Primer Trimestre		
	2019	2018	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	603.2	90.7	512.5
Resultado Antes de Otros Ingresos	56.2	-37.2	93.4
Resultado Neto Mayoritario	23.9	-52.9	76.8
Flujo de Efectivo Operativo ¹	-76.0	126.5	-202.5
Efectivo e Inversiones Temporales	602.8	975.1	-372.3
Inventarios Inmobiliarios	3,984.2	4,279.5	-295.3
Deuda Financiera	360.0	422.6	-62.6
Anticipos de Clientes	1,164.5	1,623.8	-459.3
Capital Contable	3,489.5	3,630.0	-140.5

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

El Registro Contable de Ventas del 1T19 alcanzó \$603.2 millones, mostrando un incremento de 565% respecto al 1T18, el cual se debe a la entrega de departamentos del proyecto Bosques de Santa Fe, el cual participó con el 90.3% del total.



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos en el trimestre alcanzó una utilidad de \$56.2 millones, un incremento de \$93.4 millones en comparación con la pérdida registrada durante el 1T18. Este resultado se explica por un mayor Registro Contable de Ventas derivado de la entrega de unidades del Proyecto Bosques de Santa Fe.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

El Resultado Neto Mayoritario mostró una utilidad de \$23.9 millones en el trimestre, un incremento de \$76.8 millones en comparación con el mismo periodo del año anterior.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS*

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$3,984.2 millones, una disminución de 6.9% comparada con el mismo periodo del año anterior, esta disminución se debe a la entrega de unidades del proyecto Bosques de Santa Fe a los clientes. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	1T19	1T18
Punta Mita	2,693.6	2,719.0
Bosques de Santa Fe	625.2	1,108.3
Punta Ixtapa	130.8	139.1
Lagos y Rinconada de la Estadía	76.6	64.2
Otras reservas territoriales	457.9	248.9
Total	3,984.2	4,279.5

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 mantiene contratada una línea de crédito por \$360.0 millones de pesos. Al cierre del año la deuda neta mostró un exceso de liquidez por \$242.8 millones de pesos.

En términos contractuales, al cierre del año la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija, el perfil de vencimientos fue 90.0% 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 diciembre:



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 1T19, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$1,164.5 millones, una disminución de 28.3% respecto al mismo periodo de 2018, la cual es resultado de la entrega de productos que se realizó durante el trimestre.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre del 1T19 se vio reflejada una disminución en el Capital Contable por \$12.1 millones, principalmente por una disminución de \$35.8 millones en el Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras, la cual se vio parcialmente compensada por la utilidad de \$23.9 millones en el trimestre.

	Capital Social	Utilidades Retenidas	Efecto Conversión de Operaciones Extranjeras	Participación No Controladora	Total del Capital Contable
Saldos al 1 de enero 2019	2,068.2	965.6	466.9	0.9	3,501.6
Resultado Integral del Periodo		23.9	(35.8)	(0.2)	(12.1)
Saldos al 31 de marzo de 2019	2,068.2	989.5	431.1	0.7	3,489.5

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

- Durante el 1T19 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de US \$11.2 millones. De los cuales el 63% corresponden a productos con construcción, el 11% a terrenos y el 26% a otros ingresos operativos.

COBERTURA DE ANÁLISIS

Actualmente DINE no cuenta con una Casa de Bolsa o Institución que le brinde cobertura de análisis, sin embargo, se ha afiliado al programa de Analista Independiente de la Bolsa Mexicana de Valores, por lo que la empresa Prognosis Economía, Finanzas e Inversiones S.C. (Carlos Fritsch, Mauricio Tavera y Luis David García Rendón) ha sido aprobada por la BMV para actuar como analista independiente de DINE y está sujeta a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV.

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) 5261.8344
antonia.gutierrez@kuo.com.mx
ir@dine.com.mx

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

Estados de Posición Financiera Consolidados (No Auditados)

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

(Cifras en millones de pesos)

	Marzo 2019	Marzo 2018	Var. %
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	530.8	868.1	-38.9%
Efectivo Restringido	72.0	107.0	-32.7%
Clientes y Documentos por Cobrar	199.7	64.8	208.2%
Otras Cuentas por Cobrar	134.7	138.6	-2.8%
Inventarios Inmobiliarios	3,984.2	4,279.5	-6.9%
Inversión Conjunta en Acciones	462.4	415.7	11.2%
Activo Fijo	264.6	278.0	-4.8%
Propiedades de Inversión	101.3	101.3	0.0%
Activos por derecho de uso	56.5	50.8	11.2%
Otros Activos	95.3	104.7	-9.0%
Impuesto Sobre la Renta Diferido	272.5	254.3	7.2%
Total Activo	6,174.0	6,662.8	-7.3%
<u>PASIVO</u>			
Créditos Bancarios a Corto Plazo	360.0	422.6	-14.8%
Pasivo por arrendamiento	57.0	50.8	12.2%
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	37.9	78.1	-51.5%
Proveedores	11.0	6.5	69.2%
Anticipos de Clientes	1,164.5	1,623.8	-28.3%
Otros Pasivos sin Costo	860.9	652.4	32.0%
Impuesto Sobre la Renta Diferido	193.2	198.6	-2.7%
Total Pasivo	2,684.5	3,032.8	-11.5%
<u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	2,068.2	2,163.6	-4.4%
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	965.6	960.2	0.6%
Efecto de Conversión	431.1	358.1	20.4%
Resultado Neto del Año	23.9	(52.9)	-145.2%
Total Capital Mayoritario	3,488.8	3,429.0	1.7%
Participación Minoritaria	0.7	201.0	-99.7%
Total Capital Contable	3,489.5	3,630.0	-3.9%
Total Pasivo y Capital Contable	6,174.0	6,662.8	-7.3%

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Primer Trimestre 2019 y 2018

(Cifras en millones de pesos)

	1T19	% a Vtas	1T18	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	603.2		90.7	
Costo de Ventas	439.3	72.8%	57.0	62.8%
Utilidad Bruta	163.9	27.2%	33.7	37.2%
Gastos Generales:				
Administración	77.8	12.9%	65.8	72.5%
Ventas	29.9	5.0%	5.1	5.6%
Resultado Antes de Otros Ingresos	56.2	9.3%	(37.2)	-41.0%
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.1)	0.0%	0.0	0.0%
Resultado de Operación	56.3	9.3%	(37.2)	-41.0%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	2.8	0.5%	2.5	2.8%
Fluctuación Cambiaria Neta	5.4	0.9%	14.7	16.2%
Total	8.2	1.4%	17.2	19.0%
Participación en Inversiones No Consolidadas	5.2	0.9%	3.0	3.3%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	53.3	8.8%	(51.4)	-56.7%
ISR Corriente	0.5	0.1%	0.5	0.6%
ISR Diferido	29.1	4.8%	(0.3)	-0.3%
Resultado Neto	23.7	3.9%	(51.6)	-56.9%
Utilidad Otros Accionistas	(0.2)	0.0%	1.3	1.4%
Resultado Neto Mayoritario	23.9	4.0%	(52.9)	-58.3%

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Primer Trimestre 2019

(Cifras en millones de pesos)

	1T19
Cobranza	221.4
Inversiones en Proyectos	134.4
Gastos de Operación	140.3
Comisiones y Gastos de Venta	22.7
Flujo de Efectivo Operativo	(76.0)
Intereses de Créditos Bancarios	(11.2)
Pago de Crédito Bancario	
Contratación Crédito Bancario	
Inversión en Acciones	
Impuestos	(7.3)
Reembolso de Capital	
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	(17.4)
Otros	10.9
Efecto Cambiario	(12.7)
Flujo Financiero	(37.7)
Flujo de Efectivo Neto	(113.7)
Caja Inicial	716.5
Caja Final Consolidada*	602.8

* Incluye la constitución de una garantía líquida, registrada como efectivo restringido por \$72 millones de pesos