

DINE REPORTA SUS RESULTADOS DEL 1T20

Ciudad de México a 22 de abril de 2020

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.

A partir del ejercicio 2019, las Comisiones sobre Ventas se presentan como parte del Costo de Venta, acorde a la normatividad contable señalada en la IFRS-15, en consecuencia y para efectos de comparabilidad, el gasto del ejercicio 2019 ha sido reclasificado.

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 acumulados de \$118 millones, así como Inventarios Inmobiliarios por \$4,110 millones al cierre del año.

Alejandro de la Barreda, Director General de DINE, mencionó: “Durante el primer mes del año observamos un buen dinamismo en el sector turístico en el país, lo que se vio reflejado en las ventas de Punta Mita. Sin embargo, con el reciente brote del COVID-19 en México y en otras regiones del mundo, comenzamos a observar una contracción en los sectores turístico y residencial.”

“Es prematuro estimar el impacto que la contingencia sanitaria pueda tener en nuestras operaciones en los próximos meses, esto estará sujeto a su magnitud y duración. Cabe mencionar, que nuestra principal atención está en garantizar la seguridad de nuestros colaboradores y continuar con nuestras actividades en la medida de lo posible”, señaló el ejecutivo.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 1T20 COMPARADOS CON 1T19

- El Registro Contable en Ventas disminuyó 80.4% debido a una menor cantidad de entregas de los proyectos actuales.
- Durante el 1T20 el proyecto Punta Mita aportó el 100% de las ventas registradas.
- Al 31 de marzo de 2020 la cuenta de Anticipos de Clientes ascendió a \$552 millones. Esta cuenta está compuesta por la cobranza de ventas que de acuerdo con la normatividad aplicable están pendientes de registrarse.
- Al cierre del trimestre, los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$68 millones.
- Al 31 de marzo de 2020 el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$545 millones, resultado que refleja que la Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos.
- Al 31 de marzo de 2020 la Deuda Financiera totalizó en \$324 millones, la Deuda Neta mostró un exceso de liquidez por \$221 millones.

COVID-19: IMPACTOS Y ACCIONES

- Dada la contingencia sanitaria algunos proyectos han cerrado a partir de abril por disposición oficial, en el resto de las operaciones hemos tomado las siguientes medidas para garantizar la seguridad de nuestros colaboradores y residentes:
 - Supervisión y reforzamiento de áreas médicas en todos los desarrollos y oficinas
 - Sanitización de espacios de trabajo
 - Cierre de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita
 - Paro temporal de construcción en proyectos de la Ciudad de México
 - Cierre de áreas comunes en los desarrollos
 - Controles de acceso a los desarrollos y oficinas
 - Refuerzo de seguridad y patrullaje en los desarrollos
 - Trabajo remoto del personal administrativo
 - Fortalecimiento de las plataformas de tecnología de información
 - Estricto control de costos y gastos
 - Apoyo a las comunidades vulnerables

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS**Resultados No Auditados****DINE****Primer Trimestre**

(Cifras en millones de pesos)	2020	2019	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	118.2	603.2	-485.0
Resultado Antes de Otros Ingresos	-46.3	56.3	-102.6
Resultado Neto Mayoritario	-22.9	23.9	-46.8
Flujo de Efectivo Operativo ¹	45.8	-76.0	121.8
Efectivo e Inversiones Temporales	544.8	602.8	-58.0
Inventarios Inmobiliarios	4,109.8	3,984.2	125.6
Deuda Financiera	324.0	360.0	-36.0
Anticipos de Clientes	551.7	1,164.5	-612.8
Capital Contable	3,763.0	3,489.5	273.5

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 trimestre año alcanzó \$118 millones, mostrando una disminución de 80.4% respecto al 1T19, la cual se debe principalmente a que durante el trimestre únicamente se realizaron entregas en el proyecto Punta Mita, el cual contribuyó con el 100% de las Ventas Registradas.

**RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS**

El Resultado Antes de Otros Ingresos del trimestre mostró una pérdida por \$46 millones, una disminución de \$102 millones en comparación con el resultado del 1T19. Este resultado se explica por un menor Registro Contable de Ventas.

A partir del ejercicio 2019, las Comisiones sobre Ventas se presentan como parte del Costo de Venta, acorde a la normatividad contable señalada en la IFRS-15, en consecuencia y para efectos de comparabilidad, el gasto del ejercicio 2019 ha sido reclasificado.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

Durante el 1T20, el Resultado Neto Mayoritario registró una pérdida por \$23 millones, una disminución de \$47 millones en comparación con el 1T19, este resultado se debe al menor Registro contable de Ventas que se tuvo durante el trimestre.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS*

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,110 millones, un incremento de 3.2% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, este resultado se debe principalmente al incremento registrado en el proyecto Punta Mita. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	1T20	1T19
Punta Mita	3,049.8	2,693.6
Bosques de Santa Fe	449.0	625.2
Punta Ixtapa	134.3	130.8
Lagos y Rinconada de la Estadía	55.1	76.6
Otras reservas territoriales	421.6	457.9
Total	4,109.8	3,984.2

Notas:

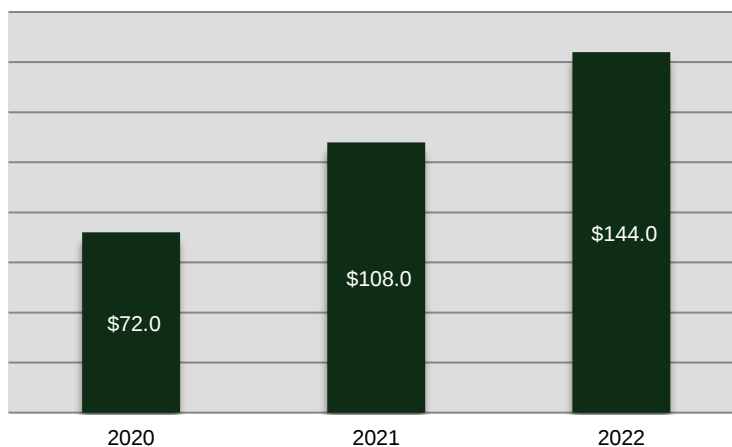
Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

DEUDA FINANCIERA

Actualmente la compañía mantiene contratada una línea de crédito por \$324 millones de pesos. Al cierre del trimestre la deuda neta mostró un exceso de liquidez por \$221 millones de pesos.

En términos contractuales, al cierre del trimestre la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija, el perfil de vencimientos fue 78% 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 marzo:



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 1T20, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$552 millones, una disminución de 52.6% respecto al cierre del 1T19, la cual es resultado de la entrega de productos que se realizó durante el año anterior.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre de marzo, el Capital Contable alcanzó \$3,763 millones de pesos, este resultado se debe principalmente al Resultado Integral del periodo que alcanzó \$341 millones de pesos.

	Capital Social	Utilidades Retenidas	Efecto Conversión de Operaciones Extranjeras	Participación No Controladora	Total del Capital Contable
Saldos al 1 de enero 2020	2,068.2	951.4	401.6	0.4	3,421.6
Resultado Integral del Periodo		(22.9)	361.8	2.5	341.4
Saldos al 31 de marzo 2020	2,068.2	928.5	763.4	2.9	3,763.0

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 1T20 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de \$296 millones. De los cuales el 80% corresponden a productos con construcción y el 20% 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) 5261.8344
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 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	Marzo 2020	Marzo 2019	Var.
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	472.8	530.8	-58.0
Efectivo Restringido	72.0	72.0	0.0
Clientes y Documentos por Cobrar	75.3	199.7	-124.4
Otras Cuentas por Cobrar	125.6	134.7	-9.1
Inventarios Inmobiliarios	4,109.8	3,984.2	125.6
Inversión Conjunta en Acciones	508.2	462.4	45.8
Activo Fijo	289.6	264.6	25.0
Propiedades de Inversión	125.7	101.3	24.4
Activos por derecho de uso	50.0	56.5	-6.5
Otros Activos	55.0	95.4	-40.4
Impuesto Sobre la Renta Diferido	265.6	272.4	-6.8
Total Activo	6,149.6	6,174.0	-24.4
<u>PASIVO</u>			
-			
Créditos Bancarios	324.0	360.0	-36.0
Pasivo por arrendamiento	51.2	57.0	-5.8
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	13.0	37.9	-24.9
Proveedores	6.1	11.0	-4.9
Anticipos de Clientes	551.7	1,164.5	-612.8
Otros Pasivos sin Costo	1,043.3	860.9	182.4
Impuesto Sobre la Renta Diferido	397.3	193.2	204.1
Total Pasivo	2,386.6	2,684.5	-297.9
<u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>			
-			
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	951.4	965.6	-14.2
Efecto de Conversión	763.4	431.1	332.3
Resultado Neto del Año	(22.9)	23.9	-46.8
Total Capital Mayoritario	3,760.1	3,488.8	271.3
-			
Participación Minoritaria	2.9	0.7	2.2
Total Capital Contable	3,763.0	3,489.5	273.5
Total Pasivo y Capital Contable	6,149.6	6,174.0	-24.4

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Primer Trimestre 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	1T20	% a Vtas	1T19	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	118.2		603.2	
Costo de Ventas	78.4		463.2	76.8%
Utilidad Bruta	39.8	33.7%	140.0	23.2%
Gastos Generales:				
Administración	79.1		77.8	12.9%
Ventas	7.0		5.9	1.0%
Resultado Antes de Otros Ingresos	(46.3)	-39.2%	56.3	9.3%
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0%	(0.1)	0.0%
Resultado de Operación	(46.3)	-39.2%	56.4	9.3%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	1.5		2.8	0.5%
Fluctuación Cambiaria Neta	(3.4)		5.5	0.9%
Total	(1.9)	-1.6%	8.3	1.4%
Participación en Inversiones No Consolidadas	7.6		5.2	0.9%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(36.8)	-31.1%	53.3	8.8%
ISR Corriente	0.8		0.5	0.1%
ISR Diferido	(17.2)		29.1	4.8%
Resultado Neto	(20.4)	-17.3%	23.7	3.9%
Utilidad Otros Accionistas	2.5		(0.2)	0.0%
Resultado Neto Mayoritario	(22.9)	-19.4%	23.9	4.0%

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de marzo de 2020

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2020
Cobranza	281.8
Inversiones en Proyectos	68.2
Gastos de Operación	150.7
Comisiones y Gastos de Venta	17.1
Flujo de Efectivo Operativo	45.8
Intereses de Créditos Bancarios	(9.9)
Impuestos	(5.7)
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	(17.6)
Efecto Cambiario y otros	74.5
Flujo Financiero	41.3
Flujo de Efectivo Neto	87.1
Caja Inicial	457.7
Caja Final Consolidada	544.8