

DINE REPORTA SUS RESULTADOS DEL 1T21

Ciudad de México a 20 de abril de 2021

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.

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 no auditados correspondientes al 1T21, con Ingresos de \$251 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$3,840 millones.

“Durante el trimestre observamos un buen dinamismo de Punta Mita, destacando una mejora en el Flujo Operativo por mayor cobranza en este desarrollo. Continuamos con los protocolos de seguridad en todas las instalaciones para garantizar la seguridad de colaboradores y clientes. Adicionalmente, mantenemos el enfoque en el fortalecimiento de la estructura financiera de la Compañía, con la contratación de una nueva línea de crédito, cuyos recursos se destinarán a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México.”, mencionó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 1T21 COMPARADO CON 1T20

- Durante el 1T21 se cerraron contratos de compraventa por un monto de \$455 millones de pesos.
- Las Ventas incrementan 112.4% debido a un mayor número de entregas de proyectos en comparación con el mismo período del año previo. Actualmente, se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas.
- Durante el 1T21 el proyecto Punta Mita aportó el 75% de las ventas registradas, por el buen dinamismo del desarrollo, destacando la entrega de productos en Villas Iyari. Lagos de la Estadía contribuyó con el 25%.
- Al 31 de marzo de 2021, la cuenta de Anticipos de Clientes incrementó 6.3%% alcanzando \$589 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 \$72 millones, asignados principalmente a los desarrollos Punta Mita y Bosques de Santa Fe.
- Al 31 de marzo de 2021, el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$794 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 2021, la Deuda Financiera totalizó en \$534 millones.
- Durante el trimestre la fluctuación cambiaria neta tuvo un efecto positivo en comparación con el mismo trimestre del año anterior.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

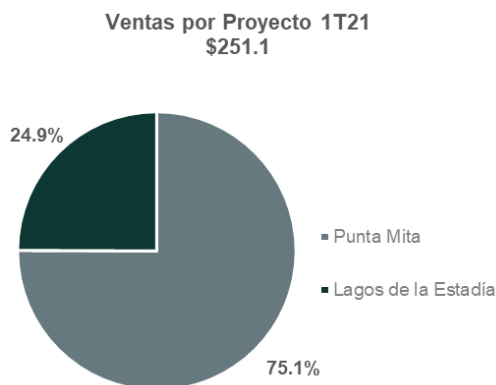
DINE	Primer Trimestre		
(Cifras en millones de pesos)	2021	2020	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	251.1	118.2	132.9
Resultado Antes de Otros Ingresos	26.8	-46.3	73.1
Resultado Neto Mayoritario	-17.1	-22.9	5.8
Flujo de Efectivo Operativo¹	174.7	45.8	128.9
Efectivo e Inversiones Temporales	793.7	544.8	248.9
Inventarios Inmobiliarios	3,839.7	4,109.8	-270.1
Deuda Financiera	534.0	324.0	210.0
Anticipos de Clientes	589.1	551.7	37.4
Capital Contable	3,606.3	3,763.0	-156.7

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 alcanzó \$251 millones, mostrando un incremento de 112.4% respecto al 1T20. El proyecto Punta Mita aportó el 75% de las ventas registradas derivado del buen dinamismo de la entrega de productos en Villas Iyari. Lagos de la Estadía contribuyó con el 25% restante.



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos del trimestre alcanzó \$27 millones, un incremento de \$73 millones en comparación con el resultado del 1T20. Este resultado se explica por un mayor Registro Contable de Ventas.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

Durante el 1T21, se registró una Pérdida Neta Mayoritaria por \$17 millones, una disminución de \$6 millones en comparación con el 1T20, derivado principalmente de mayores gastos financieros durante el trimestre.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$3,840 millones, una disminución de 6.6% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, este resultado se debe principalmente a la disminución registrada en el proyecto Punta Mita. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	1T21	1T20
Punta Mita	2,653.0	3,049.8
Bosques de Santa Fe	625.3	449.0
Punta Ixtapa	112.6	134.3
Lagos y Rinconada de la Estadía	31.4	55.1
Otras reservas territoriales	417.3	421.6
Total	3,839.7	4,109.8

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

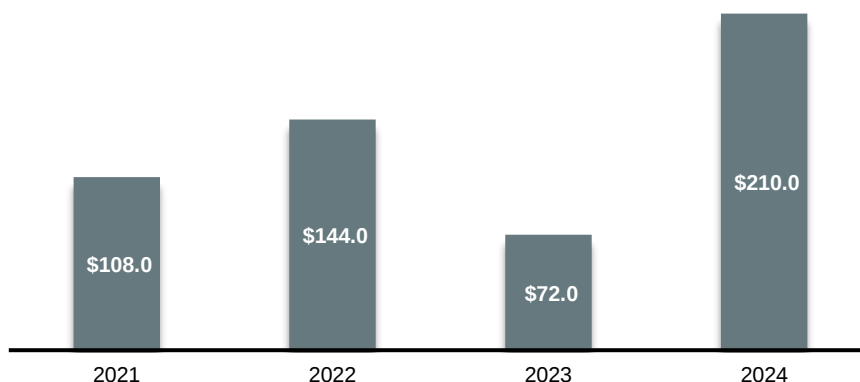
La compañía mantiene contratada una línea de crédito por \$324 millones de pesos con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve por más, S.A. de C.V.

El 1 de marzo de 2021, DINE celebró un contrato con Banco Actinver por \$210 millones, a una tasa TIIE 28 más 3.60%, a un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinarán a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México.

Al cierre del trimestre la deuda neta mostró un exceso de liquidez por \$260 millones de pesos.

En términos contractuales, al cierre del trimestre la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija, el perfil de vencimientos fue 80% a largo plazo y el costo promedio de la deuda fue de 10.0%.

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 1T21, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$589 millones, un incremento de 6.3% respecto al cierre del 1T20, el cual es resultado del buen dinamismo del proyecto Punta Mita.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre de marzo, el Capital Contable alcanzó \$3,606 millones de pesos, este resultado se debe principalmente al Resultado Integral del periodo que alcanzó \$143 millones de pesos.

	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 2021	2,068.2	908.9	485.0	(0.2)	1.8	3,463.7
Resultado Integral del Periodo		(17.1)	159.6	0.0	0.1	142.6
Saldos al 31 de marzo 2021	2,068.2	891.8	644.6	-0.2	1.9	3,606.3

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 1T21 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de \$455 millones. De los cuales el 84.5% corresponden a productos con construcción, el 1.3% a terreno y el 14.2% 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.

CON
TAC
TO

Antonia Gutiérrez
+52 (55) 5261.8344
antonia.gutierrez@desc.com
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 2021 y 2020

(Cifras en millones de pesos)

	Marzo 2021	Marzo 2020	Var. \$	Diciembre 2020	Var. \$
ACTIVO					
Efectivo e Inversiones Temporales	721.7	472.8	248.9	365.1	356.6
Efectivo Restringido	72.0	72.0	0.0	72.0	0.0
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	168.3	200.9	-32.6	160.4	7.9
Inventarios Inmobiliarios	3,839.7	4,109.8	-270.1	3,637.0	202.7
Inversión Conjunta en Acciones	541.2	508.2	33.0	517.0	24.2
Activo Fijo	263.9	289.6	-25.7	271.4	-7.5
Propiedades de Inversión	126.6	125.7	0.9	126.5	0.1
Activos por derecho de uso	26.9	50.0	-23.1	28.7	-1.8
Otros Activos	46.9	55.0	-8.1	40.2	6.7
Impuesto Sobre la Renta Diferido	306.6	265.6	41.0	318.6	-12.0
Total Activo	6,113.8	6,149.6	-35.8	5,536.9	576.9
PASIVO					
Créditos Bancarios	534.0	324.0	210.0	324.0	210.0
Pasivo por arrendamiento	29.5	51.2	-21.7	30.6	-1.1
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	70.7	13.0	57.7	61.8	8.9
Proveedores	12.3	6.1	6.2	10.8	1.5
Anticipos de Clientes	589.1	551.7	37.4	509.6	79.5
Acreedores Diversos	290.2	297.0	-6.8	256.6	33.6
Membresías Golf	513.9	482.9	31.0	450.8	63.1
Otros Pasivos sin Costo	195.3	263.4	-68.1	185.1	10.2
Impuesto Sobre la Renta Diferido	272.5	397.3	-124.8	243.9	28.6
Total Pasivo	2,507.5	2,386.6	120.9	2,073.2	434.3
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS					
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0	2,068.2	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	908.8	951.4	-42.6	951.4	-42.6
Efecto de Conversión	644.7	763.4	-118.7	485.0	159.7
Obligaciones laborales al retiro	(0.2)	0.0	-0.2	(0.2)	0.0
Resultado Neto del Año	(17.1)	(22.9)	5.8	(42.5)	25.4
Total Capital Mayoritario	3,604.4	3,760.1	-155.7	3,461.9	142.5
Participación Minoritaria	1.9	2.9	-1.0	1.8	0.1
Total Capital Contable	3,606.3	3,763.0	-156.7	3,463.7	142.6
Total Pasivo y Capital Contable	6,113.8	6,149.6	-35.8	5,536.9	576.9

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Primer Trimestre 2021 y 2020

(Cifras en millones de pesos)

	1T21	1T20	Var. %
Registro Contable de Ventas	251.1	118.2	112.4%
Costo de Ventas	132.4	78.4	68.9%
Utilidad Bruta	118.7	39.8	198.2%
Gastos Generales:			
Administración	85.8	79.1	8.5%
Ventas	6.1	7.0	-12.9%
Resultado Antes de Otros Ingresos	26.8	(46.3)	N/A
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	N/A
Resultado de Operación	26.8	(46.3)	N/A
Gastos (Ingresos) Financieros:			
Gastos (ingresos) Financieros Neto	9.7	1.5	546.7%
Fluctuación Cambiaria Neta	(3.0)	(3.4)	N/A
Total	6.7	(1.9)	N/A
Participación en Inversiones No Consolidadas	12.1	7.6	59.2%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	32.2	(36.8)	N/A
ISR Corriente	15.6	0.8	N/A
ISR Diferido	33.6	(17.2)	N/A
Resultado Neto	(17.0)	(20.4)	N/A
Utilidad Otros Accionistas	0.1	2.5	-96.0%
Resultado Neto Mayoritario	(17.1)	(22.9)	N/A

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de marzo de 2021

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2021
Cobranza	419.2
Inversiones en Proyectos	72.1
Gastos de Operación	158.4
Comisiones y Gastos de Venta	14.0
Flujo de Efectivo Operativo	174.7
Intereses de Créditos Bancarios	-9.9
Pago de Crédito Bancario	0.0
Inversión en Acciones	0.0
Impuestos	-1.4
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-21.4
Efecto Cambiario y otros	4.6
Flujo Financiero	181.9
Flujo de Efectivo Neto	356.6
Caja Inicial	437.1
Caja Final Consolidada	793.7