

DINE REPORTA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019

Ciudad de México a 16 de julio 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 \$640.8 millones en el trimestre y de \$1,244.0 en el acumulado, así como Inventarios Inmobiliarios por \$3,642.1 millones al cierre de junio.

Alejandro de la Barreda, Director General de DINE, mencionó: “Durante los primeros meses del año hemos observado un alto dinamismo en el sector turístico de Punta Mita, contrario a la Ciudad de México donde hemos experimentado poca actividad en el sector inmobiliario. Actualmente, se inició el proceso de entrega de departamentos de la Torre Sequoia del desarrollo Bosques de Santa Fe por lo que este proyecto fue el que más contribuyó a las Ventas. Adicionalmente, al cierre del trimestre la Deuda Bancaria alcanzó \$342 millones, la más baja en los últimos diez años, lo cual refleja la solidez financiera que tiene la Compañía”.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 2T19 COMPARADOS CON EL 2T18

- Crecimiento de casi tres veces en Registro Contable en Ventas, impulsado por la entrega de departamentos de la Torre Sequoia en Bosques de Santa Fe.
- El proyecto Bosques de Santa Fe contribuyó con el 68.9% de las ventas registradas en el trimestre y con el 79.3% de las ventas registradas en la primera mitad del año.
- Al 30 de junio de 2019 la cuenta de Anticipos de Clientes ascendió a \$777.6 millones. Esta cuenta está compuesta por la cobranza de ventas que de acuerdo con 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 \$213.1 millones durante el 2T19.
- Al cierre del trimestre el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$664.3 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 cierre del trimestre la Deuda Financiera totalizó \$342 millones, la más baja en los últimos diez años, la Deuda Neta mostró un exceso de liquidez por \$322 millones.

CIFRAS SELECCIONADAS CONSOLIDADAS Resultados No Auditados

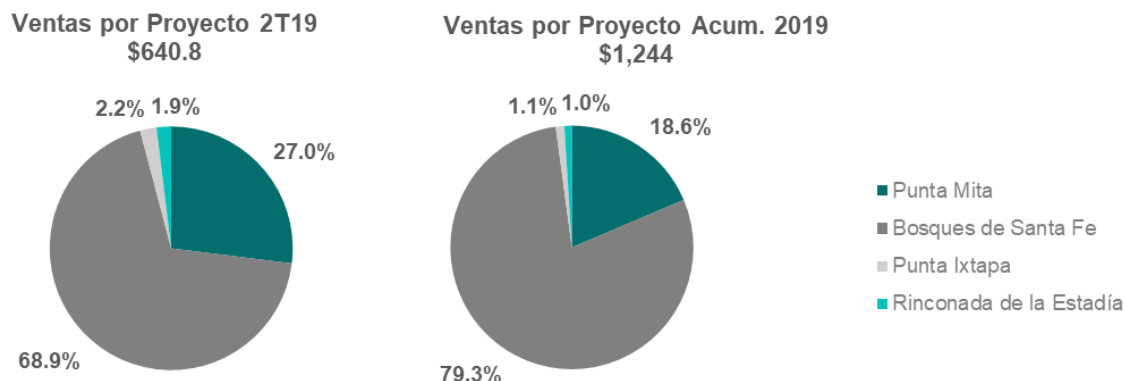
(Cifras en millones de pesos)	Segundo Trimestre			Acumulado		
	2019	2018	Variación (\$)	2019	2018	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	640.8	163.9	476.9	1,244.0	254.6	989.4
Resultado Antes de Otros Ingresos	88.2	-61.8	150.0	144.4	-99.0	243.4
Resultado Neto Mayoritario	82.4	-1.1	83.5	106.3	-54.0	160.3
Flujo de Efectivo Operativo ¹	100.8	56.7	44.1	24.8	442.8	-418.0
Efectivo e Inversiones Temporales	664.3	866.7	-202.4			
Inventarios Inmobiliarios	3,642.1	4,577.3	-935.2			
Deuda Financiera	342.0	450.0	-108.0			
Anticipos de Clientes	777.6	1,909.7	-1,132.1			
Capital Contable	3,465.5	3,393.7	71.8			

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 2T19 alcanzó \$640.8 millones, mostrando un incremento de 291% respecto al 2T18, el cual se debe principalmente a la entrega de departamentos del proyecto Bosques de Santa Fe, el cual participó con el 68.9% del total. En el acumulado, el Registro Contable de Ventas alcanzó \$1,244.0 millones, mostrando un incremento de 388.6% respecto al mismo periodo del año anterior, durante La primera mitad del año el proyecto Bosques de Santa Fe contribuyó con el 79.3%.



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos en el trimestre alcanzó una utilidad de \$88.2 millones, un incremento de \$150.0 millones en comparación con la pérdida registrada durante el 2T18. En la primera mitad del año, el Resultado Antes de Otros Ingresos alcanzó \$144.4 millones, un incremento de \$243.4 millones comparado con la pérdida registrada en el mismo periodo del año anterior. Este resultado se explica por un mayor Registro Contable de Ventas derivado de la entrega de unidades del Proyecto Bosques de Santa Fe, así como por menores Gastos de Administración.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

En el trimestre, el Resultado Neto Mayoritario alcanzó una utilidad de \$82.4 millones, un incremento de \$83.5 millones en comparación con la pérdida registrada en el 2T18. En la primera mitad del año, el Resultado Neto Mayoritario alcanzó \$106.3 millones, un incremento de \$160.3 millones comparado con la pérdida registrada en el mismo periodo del año anterior.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS*

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$3,642.1 millones, una disminución de \$935.2 millones en comparación con el mismo periodo del año anterior, esta disminución se debe principalmente 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)	2T19	2T18
Punta Mita	2,672.5	2,914.1
Bosques de Santa Fe	354.9	1,195.0
Punta Ixtapa	120.2	148.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	72.0	70.4
Otras reservas territoriales	422.5	249.5
Total	3,642.1	4,577.3

Notas:

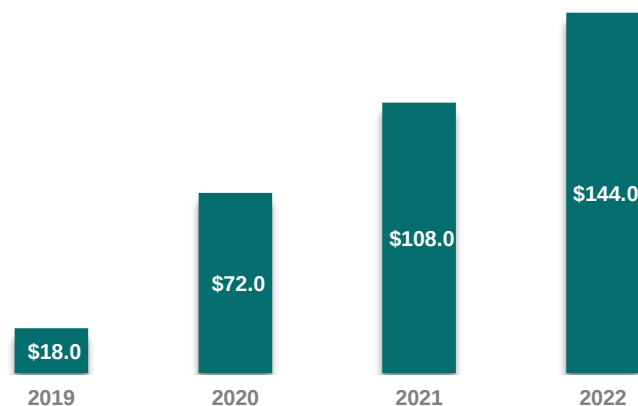
Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

DEUDA FINANCIERA

Actualmente la compañía mantiene contratada una línea de crédito por \$342.0 millones de pesos. Al cierre del año la deuda neta mostró un exceso de liquidez por \$322.3 millones de pesos.

En términos contractuales, al cierre del trimestre la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija, el perfil de vencimientos fue 84.2% 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 junio:



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 2T19, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$777.6 millones, una disminución de 59.3% respecto al mismo periodo de 2018, la cual es resultado de la entrega de productos que se realizó durante la primera mitad del año.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre de junio, el Capital Contable alcanzó \$3,465.5 millones de pesos, este resultado se debe principalmente al decreto de un dividendo por \$100.0 millones de pesos, efecto que se compensó por el Resultado Integral del periodo que contribuyó con \$63.9 millones de pesos durante la primera mitad del año.

	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
Dividendo Decretado		(100.0)			(100.0)
Resultado Integral del Periodo		106.3	(42.1)	(0.3)	63.9
Saldos al 30 de junio 2019	2,068.2	971.9	424.8	0.6	3,465.5

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 2T19 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de US \$30.1 millones. De los cuales el 40.1% corresponden a productos con construcción, el 48.5% a terrenos y el 11.4% 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 30 de junio de 2019 y 2018

(Cifras en millones de pesos)

	Junio 2019	Junio 2018	Var.
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	592.3	794.7	-202.4
Efectivo Restringido	72.0	72.0	0.0
Clientes y Documentos por Cobrar	117.3	103.1	14.2
Otras Cuentas por Cobrar	135.3	135.1	0.2
Inventarios Inmobiliarios	3,642.1	4,577.3	-935.2
Inversión Conjunta en Acciones	500.4	447.3	53.1
Activo Fijo	258.2	289.3	-31.1
Propiedades de Inversión	122.3	101.3	21.0
Activos por derecho de uso	54.8	50.8	4.0
Otros Activos	68.3	119.6	-51.3
Impuesto Sobre la Renta Diferido	249.8	282.3	-32.5
Total Activo	5,812.8	6,972.8	-1,160.0
<u>PASIVO</u>			
-			
Créditos Bancarios	342.0	450.0	-108.0
Pasivo por arrendamiento	55.6	50.8	4.8
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	5.1	82.7	-77.6
Proveedores	8.5	8.5	0.0
Anticipos de Clientes	777.6	1,909.7	-1,132.1
Otros Pasivos sin Costo	962.1	832.2	129.9
Impuesto Sobre la Renta Diferido	196.4	245.2	-48.8
Total Pasivo	2,347.3	3,579.1	-1,231.8
<u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>			
-			
Capital Social	2,068.2	2,163.6	-95.4
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	865.6	783.8	81.8
Efecto de Conversión	424.8	492.2	-67.4
Resultado Neto del Año	106.3	(54.0)	160.3
Total Capital Mayoritario	3,464.9	3,385.6	79.3
-			
Participación Minoritaria	0.6	8.1	-7.5
Total Capital Contable	3,465.5	3,393.7	71.8
Total Pasivo y Capital Contable	5,812.8	6,972.8	-1,160.0

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Segundo Trimestre 2019 y 2018

(Cifras en millones de pesos)

	2T19	% a Vtas	2T18	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	640.8		163.9	
Costo de Ventas	464.8	72.5%	113.1	69.0%
Utilidad Bruta	176.0	27.5%	50.8	31.0%
Gastos Generales:				
Administración	50.6	7.9%	101.7	62.1%
Ventas	37.2	5.8%	10.9	6.7%
Resultado Antes de Otros Ingresos	88.2	13.8%	(61.8)	-37.7%
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0%	0.0	0.0%
Resultado de Operación	88.2	13.8%	(61.8)	-37.7%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	9.2	1.4%	5.8	3.5%
Fluctuación Cambiaria Neta	(0.3)	0.0%	(19.9)	-12.1%
Total	8.9	1.4%	(14.1)	-8.6%
Participación en Inversiones No Consolidadas	41.8	6.5%	3.4	2.1%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	121.1	18.9%	(44.3)	-27.0%
ISR Corriente	10.1	1.6%	4.3	2.6%
ISR Diferido	28.7	4.5%	(47.3)	-28.9%
Resultado Neto	82.3	12.8%	(1.3)	-0.8%
Utilidad Otros Accionistas	(0.1)	0.0%	(0.2)	-0.1%
Resultado Neto Mayoritario	82.4	12.9%	(1.1)	-0.7%

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 30 de junio de 2019 y 2018

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 19	% a Vtas	Acum 18	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	1,244.0		254.6	
Costo de Ventas	904.1	72.7%	170.1	66.8%
Utilidad Bruta	339.9	27.3%	84.5	33.2%
Gastos Generales:				
Administración	128.3	10.3%	167.5	65.8%
Ventas	67.1	5.4%	16.0	6.3%
Resultado Antes de Otros Ingresos	144.5	11.6%	(99.0)	-38.9%
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.2)	0.0%	0.0	0.0%
Resultado de Operación	144.7	11.6%	(99.0)	-38.9%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos Financieros	12.1	1.0%	8.3	3.3%
Fluctuación Cambiaria Neta	5.2	0.4%	(5.2)	-2.0%
Total	17.3	1.4%	3.1	1.2%
Participación en Inversiones No Consolidadas	47.1	3.8%	6.4	2.5%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	174.5	14.0%	(95.7)	-37.6%
ISR Corriente	10.6	0.9%	4.9	1.9%
ISR Diferido	57.9	4.7%	(47.7)	-18.7%
Resultado Neto	106.0	8.5%	(52.9)	-20.8%
Utilidad Otros Accionistas	(0.3)	0.0%	1.1	0.4%
Resultado Neto Mayoritario	106.3	8.5%	(54.0)	-21.2%

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Segundo Trimestre y Acumulado al 30 de junio de 2019

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2019	2T19
Cobranza	538.9	317.5
Inversiones en Proyectos	213.1	78.7
Gastos de Operación	266.0	125.7
Comisiones y Gastos de Venta	35.0	12.3
Flujo de Efectivo Operativo	24.8	100.8
Intereses de Créditos Bancarios	(22.5)	(11.3)
Pago de Crédito Bancario	(18.0)	(18.0)
Impuestos	(18.4)	(11.1)
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	(17.4)	
Otros	10.9	
Efecto Cambiario	(11.6)	1.1
Flujo Financiero	(77.0)	(39.3)
Flujo de Efectivo Neto	(52.2)	61.5
Caja Inicial	716.5	602.8
Caja Final Consolidada*	664.3	664.3

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