

DINE REPORTA SUS RESULTADOS DEL 2T20

Ciudad de México a 21 de julio 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 correspondientes al 2T19, con Ingresos de \$100 millones, así como Inventarios Inmobiliarios por \$4,056 millones.

Alejandro de la Barreda, Director General de DINE, mencionó: “Durante el segundo trimestre del año, como consecuencia de la propagación del brote de COVID-19 en México y otros territorios, tuvimos importantes afectaciones por el cierre de la industria de construcción en la Ciudad de México, aunado a una fuerte contracción en el sector turístico en México, lo cual se vio reflejado en los resultados. El enfoque de la Administración ha estado en reforzar los protocolos de seguridad de los colaboradores e instalaciones, así como en fortalecer la posición de liquidez de DINE, es por esto que, durante este período, logramos refinanciar las amortizaciones de deuda, difiriendo los vencimientos de 2020 a 2023”, señaló el ejecutivo.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 2T20 COMPARADOS CON 2T19

- El Registro Contable en Ventas disminuyó 84.4% debido a una menor cantidad de entregas de los proyectos. Actualmente se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas en los próximos meses.
- Durante el 2T20 el proyecto Punta Mita aportó el 100% de las ventas registradas.
- Al 30 de junio de 2020 la cuenta de Anticipos de Clientes ascendió a \$536 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 \$118 millones.
- Al 30 de junio de 2020 el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$436 millones, resultado que refleja que la Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos.
- Durante el trimestre se reestructuró la deuda, logrando mover las amortizaciones del 2020 al 2023. Quedando con una proporción del 83% correspondiente a deuda de largo plazo.
- Al 30 de junio de 2020 la Deuda Financiera totalizó en \$324 millones, la Deuda Neta mostró un exceso de liquidez por \$112 millones.

COVID-19: IMPACTOS Y ACCIONES

- Dada la contingencia hemos tomado las siguientes medidas para garantizar la seguridad de nuestros colaboradores y residentes, así como para mantener la continuidad de operaciones:
 - Supervisión y reforzamiento de áreas médicas en todos los desarrollos y oficinas.
 - Paro temporal de construcción en proyectos de la Ciudad de México, reanudación a partir de junio, siguiendo protocolos establecidos por autoridades.
 - Cierre de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, durante abril, mayo y junio.
 - Reinicio de operaciones en Bosques de Santa Fe a partir de junio.
 - Trabajo remoto del personal administrativo.
 - Fortalecimiento de las plataformas de tecnología de información.
 - Estricto control de costos y gastos.
 - Refinanciamiento de amortizaciones de deuda en 2020 hasta 2023.

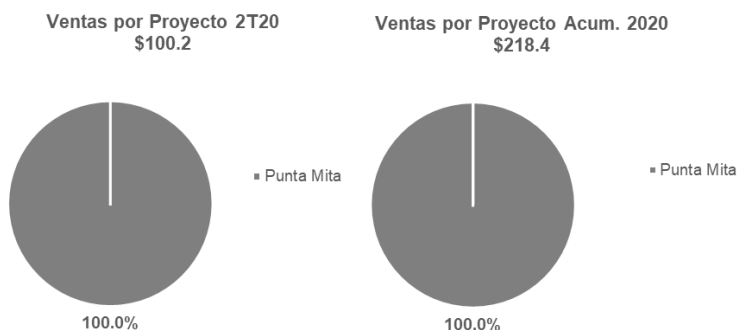
CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS**Resultados No Auditados**

DINE	Segundo Trimestre			Acumulado		
(Cifras en millones de pesos)	2020	2019	Variación (\$)	2020	2019	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	100.2	640.8	-540.6	218.4	1,244.0	-1,025.6
Resultado Antes de Otros Ingresos	-42.7	88.2	-130.9	-89.0	144.5	-233.5
Resultado Neto Mayoritario	-111.0	82.4	-193.4	-134.0	106.3	-240.3
Flujo de Efectivo Operativo ¹	-57.3	100.8	-158.1	-11.5	24.8	-36.3
Efectivo e Inversiones Temporales	435.9	664.3	-228.4			
Inventarios Inmobiliarios	4,055.6	3,642.1	413.5			
Deuda Financiera	324.0	342.0	-18.0			
Anticipos de Clientes	536.4	777.6	-241.2			
Capital Contable	3,684.6	3,465.5	219.1			

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 \$100 millones, mostrando una disminución de 84.4% respecto al 2T19, en el acumulado, el Registro Contable de Ventas alcanzó \$218 millones, una disminución de 82.4%. 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 \$43 millones, una disminución de \$131 millones en comparación con el resultado del 2T19. 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.

PÉRDIA NETA MAYORITARIA

Durante el 2T20, se registró una Pérdida Neta Mayoritaria por \$111 millones, una disminución de \$193 millones en comparación con el 2T19, derivado del 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 \$4,056 millones, un incremento de 11.4% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, este resultado se debe principalmente al incremento registrado en los proyectos Punta Mita y Bosques de Santa Fe. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	2T20	2T19
Punta Mita	2,977.9	2,672.5
Bosques de Santa Fe	463.1	354.9
Punta Ixtapa	135.6	120.2
Lagos y Rinconada de la Estadía	57.4	72.0
Otras reservas territoriales	421.6	422.5
Total	4,055.6	3,642.1

Notas:

Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional.

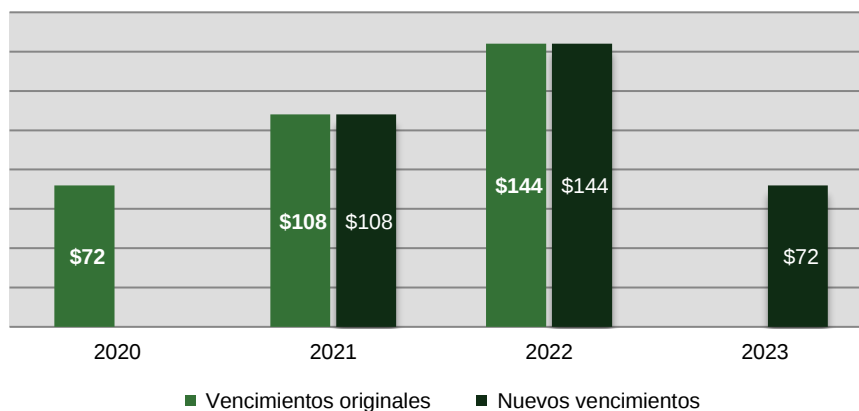
La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

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 \$112 millones de pesos. Durante este período, se refinanció la deuda de DINE con amortización en 2020, logrando diferirla hasta 2023.

En términos contractuales, al cierre del trimestre la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija, el perfil de vencimientos fue 83% 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 2T20, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$536 millones, una disminución de 31% respecto al cierre del 2T19, la cual es resultado de la entrega de productos que se realizó durante el año anterior.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre de junio, el Capital Contable alcanzó \$3,685 millones de pesos, este resultado se debe principalmente al Resultado Integral del periodo que alcanzó \$263 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 2020	2,068.2	951.4	401.6	0.0	0.4	3,421.6
Resultado Integral del Periodo		(134.0)	394.8	(0.2)	2.4	263.0
Saldos al 30 de junio 2020	2,068.2	817.4	796.4	(0.2)	2.8	3,684.6

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 2T20 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de \$159.3 millones. De los cuales el 81% corresponden a productos con construcción, el 2% a terreno y el 17% 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 30 de junio de 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	Junio 2020	Junio 2019	Var.
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	363.9	592.3	-228.4
Efectivo Restringido	72.0	72.0	0.0
Clientes y Documentos por Cobrar	53.9	117.3	-63.4
Otras Cuentas por Cobrar	138.0	135.3	2.7
Inventarios Inmobiliarios	4,055.6	3,642.1	413.5
Inversión Conjunta en Acciones	518.9	500.4	18.5
Activo Fijo	279.7	258.2	21.5
Propiedades de Inversión	125.8	122.3	3.5
Activos por derecho de uso	47.5	54.8	-7.3
Otros Activos	56.6	68.3	-11.7
Impuesto Sobre la Renta Diferido	261.8	249.8	12.0
Total Activo	5,973.8	5,812.8	161.0
<u>PASIVO</u>			
-			
Créditos Bancarios	324.0	342.0	-18.0
Pasivo por arrendamiento	58.3	55.6	2.7
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	14.7	5.1	9.6
Proveedores	6.4	8.5	-2.1
Anticipos de Clientes	536.4	777.6	-241.2
Otros Pasivos sin Costo	972.8	962.1	10.7
Impuesto Sobre la Renta Diferido	376.6	196.4	180.2
Total Pasivo	2,289.2	2,347.3	-58.1
<u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>			
-			
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	951.4	865.6	85.8
Efecto de Conversión	796.4	424.8	371.6
Obligaciones laborales al retiro	(0.2)	0.0	-0.2
Resultado Neto del Año	(134.0)	106.3	-240.3
Total Capital Mayoritario	3,681.8	3,464.9	216.9
-			
Participación Minoritaria	2.8	0.6	2.2
Total Capital Contable	3,684.6	3,465.5	219.1
Total Pasivo y Capital Contable	5,973.8	5,812.8	161.0

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Segundo Trimestre 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	2T20	% a Vtas	2T19	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	100.2		640.8	
Costo de Ventas	73.6	73.5%	494.6	77.2%
Utilidad Bruta	26.6	26.5%	146.2	22.8%
Gastos Generales:				
Administración	65.9	65.8%	50.6	7.9%
Ventas	3.4	3.4%	7.4	1.2%
Resultado Antes de Otros Ingresos	(42.7)	-42.6%	88.2	13.8%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	6.4	6.4%	9.2	1.4%
Fluctuación Cambiaria Neta	55.7	55.6%	(0.3)	0.0%
Total	62.1	62.0%	8.9	1.4%
Participación en Inversiones No Consolidadas	6.1	6.1%	41.8	6.5%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(98.7)	-98.5%	121.1	18.9%
ISR Corriente	4.8	4.8%	10.1	1.6%
ISR Diferido	7.7	7.7%	28.7	4.5%
Resultado Neto	(111.2)	-111.0%	82.3	12.8%
Utilidad Otros Accionistas	(0.2)	-0.2%	(0.1)	0.0%
Resultado Neto Mayoritario	(111.0)	-110.8%	82.4	12.9%

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 30 de junio de 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 20	% a Vtas	Acum 19	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	218.4		1,244.0	
Costo de Ventas	152.0	69.6%	957.9	438.6%
Utilidad Bruta	66.4	30.4%	286.1	131.0%
Gastos Generales:				
Administración	145.0	66.4%	128.3	58.7%
Ventas	10.4	4.8%	13.3	6.1%
Resultado Antes de Otros Ingresos	(89.0)	-40.8%	144.5	66.2%
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0%	(0.2)	-0.1%
Resultado de Operación	(89.0)	-40.8%	144.7	66.3%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos Financieros	8.0	3.7%	12.1	5.5%
Fluctuación Cambiaria Neta	52.3	23.9%	5.3	2.4%
Total	60.3	27.6%	17.4	8.0%
Participación en Inversiones No Consolidadas	13.7	6.3%	47.1	21.6%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(135.6)	-62.1%	174.4	79.9%
ISR Corriente	5.6	2.6%	10.5	4.8%
ISR Diferido	(9.5)	-4.3%	57.9	26.5%
Resultado Neto	(131.7)	-60.3%	106.0	48.5%
Utilidad Otros Accionistas	2.3	1.1%	(0.3)	-0.1%
Resultado Neto Mayoritario	(134.0)	-61.4%	106.3	48.7%

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)
 Acumulado al 30 de junio de 2020
 (Cifras en millones de pesos)

	Acum 2020
Cobranza	406.7
Inversiones en Proyectos	118.3
Gastos de Operación	271.3
Comisiones y Gastos de Venta	28.6
Flujo de Efectivo Operativo	(11.5)
Intereses de Créditos Bancarios	(19.8)
Pago de Crédito Bancario	0.0
Inversión en Acciones	(6.9)
Impuestos	(16.6)
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	(18.2)
Efecto Cambiario y otros	51.2
Flujo Financiero	(10.3)
Flujo de Efectivo Neto	(21.8)
Caja Inicial	457.7
Caja Final Consolidada	435.9