

## DINE REPORTA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL TERCER TRIMESTRE DE 2019

Ciudad de México a 15 de octubre 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 \$454.1 millones en el trimestre y de \$1,698.1 en el acumulado, así como Inventarios Inmobiliarios por \$3,563.7 millones al cierre de septiembre.

Alejandro de la Barreda, Director General de DINE, mencionó: “Durante los primeros nueve meses del año realizamos la entrega de la mayoría de los departamentos del proyecto Bosques de Santa Fe, así como de diversos lotes en el complejo Punta Mita, cumpliendo los compromisos adquiridos previamente con nuestros clientes. Adicionalmente, la compañía continúa mostrando solidez financiera, al tener un exceso de liquidez por \$180.6 millones, después de considerar una Deuda Bancaria por \$342 millones, la más baja en los últimos diez años”.

### ASPECTOS RELEVANTES DEL 3T19 COMPARADOS CON EL 3T18

- Crecimiento de 41.9% en Registro Contable en Ventas, derivado de la entrega de diversos lotes en Punta Mita.
- El proyecto Punta Mita aportó el 100% de las ventas registradas en el trimestre. En el acumulado, el proyecto Bosques de Santa Fe contribuyó con 58.1% y el proyecto Punta Mita con 40.4% de las ventas registradas.
- Al 30 de septiembre de 2019 la cuenta de Anticipos de Clientes ascendió a \$439.1 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, los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$304.9 millones en el acumulado al 3T19.
- Al cierre del trimestre el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$522.6 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 Deuda Neta mostró un exceso de liquidez por \$180.6 millones.

### CIFRAS SELECCIONADAS CONSOLIDADAS Resultados No Auditados

| (Cifras en millones de pesos)            | Tercer Trimestre |         |                | Acumulado |       |                |
|------------------------------------------|------------------|---------|----------------|-----------|-------|----------------|
|                                          | 2019             | 2018    | Variación (\$) | 2019      | 2018  | Variación (\$) |
| Registro Contable de Ventas              | 454.1            | 320.1   | 134.0          | 1,698.1   | 574.6 | 1,123.5        |
| Resultado Antes de Otros Ingresos        | 59.9             | 7.0     | 52.9           | 204.4     | -92.0 | 296.4          |
| Resultado Neto Mayoritario               | 14.8             | 18.4    | -3.6           | 121.1     | -35.6 | 156.7          |
| Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup> | -113.4           | -26.4   | -87.0          | -88.6     | 156.8 | -245.4         |
| Efectivo e Inversiones Temporales        | 522.6            | 698.3   | -175.7         |           |       |                |
| Inventarios Inmobiliarios                | 3,563.7          | 4,395.6 | -831.9         |           |       |                |
| Deuda Financiera                         | 342.0            | 360.0   | -18.0          |           |       |                |
| Anticipos de Clientes                    | 439.1            | 1,853.3 | -1,414.2       |           |       |                |
| Capital Contable                         | 3,524.2          | 3,242.8 | 281.4          |           |       |                |

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**

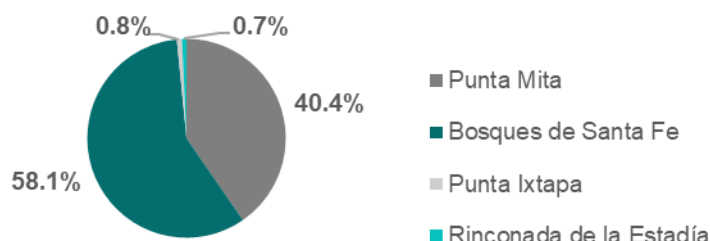
### **REGISTRO CONTABLE DE VENTAS**

El Registro Contable de Ventas del 3T19 alcanzó \$454.1 millones, mostrando un incremento de 41.9% respecto al 3T18, el cual se debe principalmente a la entrega de lotes del proyecto Punta Mita. En el acumulado, el Registro Contable de Ventas alcanzó \$1,698.1 millones, mostrando un incremento de 195.5% respecto al mismo periodo del año anterior, durante los primeros nueve meses del año el proyecto Bosques de Santa Fe contribuyó con el 58.1% y el proyecto Punta Mita con el 40.4%.

**Ventas por Proyecto 3T19**  
**\$454.1**



**Ventas por Proyecto Acum. 2019**  
**\$1,698.1**



### **RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS**

El Resultado Antes de Otros Ingresos en el trimestre alcanzó una utilidad de \$59.9 millones, un incremento de \$52.9 millones en comparación con el resultado del 3T18. En el acumulado, el Resultado Antes de Otros Ingresos alcanzó \$204.4 millones, un incremento de \$296.4 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 y la entrega de lotes del proyecto Punta Mita.

### **RESULTADO NETO MAYORITARIO**

En el trimestre, el Resultado Neto Mayoritario alcanzó una utilidad de \$14.8 millones, una disminución de \$3.6 millones en comparación con el resultado del 3T18, este resultado se debe al incremento en los impuestos diferidos del trimestre que surge como consecuencia de mayores ventas registradas. En el acumulado, el Resultado Neto Mayoritario alcanzó \$121.1 millones, un incremento de \$156.7 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 \$3,563.7 millones, una disminución del 18.9% en comparación con el mismo periodo del año anterior, esta disminución se debe principalmente a la entrega de departamentos del proyecto Bosques de Santa Fe y la entrega de unidades del proyecto Punta Mita. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

| (Cifras en millones de pesos)   | 3T19           | 3T18           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Punta Mita                      | 2,558.2        | 2,808.3        |
| Bosques de Santa Fe             | 380.2          | 1,104.5        |
| Punta Ixtapa                    | 122.3          | 142.7          |
| Lagos y Rinconada de la Estadía | 78.6           | 69.4           |
| Otras reservas territoriales    | 424.4          | 270.7          |
| <b>Total</b>                    | <b>3,563.7</b> | <b>4,395.6</b> |

Notas:

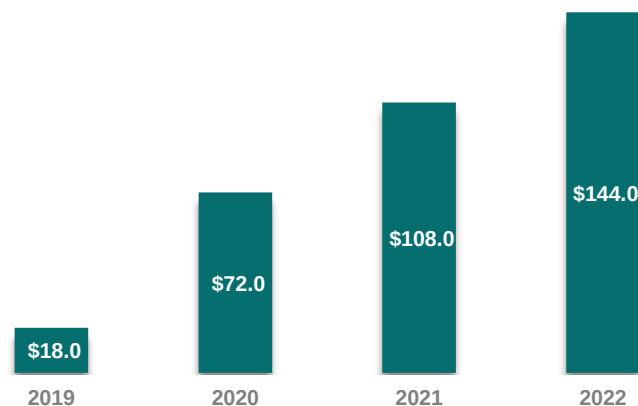
Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

## DEUDA FINANCIERA

Actualmente la compañía mantiene contratada una línea de crédito por \$342.0 millones de pesos. Al cierre del trimestre la deuda neta mostró un exceso de liquidez por \$180.6 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 septiembre:



## 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 3T19, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$439.1 millones, una disminución de 76.3% respecto al mismo periodo de 2018, la cual es resultado de la entrega de productos que se realizó durante la primera parte del año.

## CAPITAL CONTABLE

Al cierre de septiembre, el Capital Contable alcanzó \$3,524.2 millones de pesos, este resultado se debe principalmente al Resultado Integral del periodo que alcanzó \$121.1 millones de pesos, compensando el decreto de un dividendo por \$100.0 millones de pesos.

|                                        | Capital Social | Utilidades Retenidas | Efecto Conversión de Operaciones Extranjeras | Participación No Controladora | Total del Capital Contable |
|----------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Saldos al 1 de enero 2019</b>       | <b>2,068.2</b> | <b>965.6</b>         | <b>466.9</b>                                 | <b>0.9</b>                    | <b>3,501.6</b>             |
| Dividendo decretado                    |                | ( 100.0 )            |                                              |                               | ( 100.0 )                  |
| Resultado Integral del Periodo         |                | 121.1                | 1.8                                          | ( 0.3 )                       | 122.6                      |
| <b>Saldos al 30 de septiembre 2019</b> | <b>2,068.2</b> | <b>986.7</b>         | <b>468.7</b>                                 | <b>0.6</b>                    | <b>3,524.2</b>             |

## OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 3T19 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de US \$8.8 millones. De los cuales el 51.1% corresponden a productos con construcción, el 23.8% a terrenos y el 25.1% 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 septiembre de 2019 y 2018  
(Cifras en millones de pesos)

|                                             | Septiembre<br>2019 | Septiembre<br>2018 | Var.            |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| <b><u>ACTIVO</u></b>                        |                    |                    |                 |
| Efectivo e Inversiones Temporales           | 450.6              | 626.3              | -175.7          |
| Efectivo Restringido                        | 72.0               | 72.0               | 0.0             |
| Clientes y Documentos por Cobrar            | 115.5              | 99.0               | 16.5            |
| Otras Cuentas por Cobrar                    | 163.4              | 210.0              | -46.6           |
| Inventarios Inmobiliarios                   | 3,563.7            | 4,395.6            | -831.9          |
| Inversión Conjunta en Acciones              | 507.0              | 452.8              | 54.2            |
| Activo Fijo                                 | 256.9              | 274.0              | -17.1           |
| Propiedades de Inversión                    | 122.3              | 101.3              | 21.0            |
| Activos por derecho de uso                  | 53.0               | 35.7               | 17.3            |
| Otros Activos                               | 46.1               | 115.1              | -69.0           |
| Impuesto Sobre la Renta Diferido            | 240.2              | 281.9              | -41.7           |
| <b>Total Activo</b>                         | <b>5,590.7</b>     | <b>6,663.7</b>     | <b>-1,073.0</b> |
| <b><u>PASIVO</u></b>                        |                    |                    |                 |
| -                                           |                    |                    |                 |
| Créditos Bancarios                          | 342.0              | 360.0              | -18.0           |
| Pasivo por arrendamiento                    | 54.2               | 35.7               | 18.5            |
| Ingresos por Amortizar (IFRS 15)            | 8.6                | 72.2               | -63.6           |
| Proveedores                                 | 7.9                | 9.5                | -1.6            |
| Anticipos de Clientes                       | 439.1              | 1,853.3            | -1,414.2        |
| Otros Pasivos sin Costo                     | 956.7              | 895.2              | 61.5            |
| Impuesto Sobre la Renta Diferido            | 258.0              | 195.0              | 63.0            |
| <b>Total Pasivo</b>                         | <b>2,066.5</b>     | <b>3,420.9</b>     | <b>-1,354.4</b> |
| <b><u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b>  |                    |                    |                 |
| -                                           |                    |                    |                 |
| Capital Social                              | 2,068.2            | 2,068.2            | 0.0             |
| Resultados Acumulados y Reservas de Capital | 865.6              | 783.7              | 81.9            |
| Efecto de Conversión                        | 468.7              | 418.5              | 50.2            |
| Resultado Neto del Año                      | 121.1              | ( 35.6 )           | 156.7           |
| <b>Total Capital Mayoritario</b>            | <b>3,523.6</b>     | <b>3,234.8</b>     | <b>288.8</b>    |
| -                                           |                    |                    |                 |
| Participación Minoritaria                   | 0.6                | 8.0                | -7.4            |
| <b>Total Capital Contable</b>               | <b>3,524.2</b>     | <b>3,242.8</b>     | <b>281.4</b>    |
| <b>Total Pasivo y Capital Contable</b>      | <b>5,590.7</b>     | <b>6,663.7</b>     | <b>-1,073.0</b> |

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Tercer Trimestre 2019 y 2018

(Cifras en millones de pesos)

|                                                   | 3T19         | % a Vtas     | 3T18        | % a Vtas     |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Registro Contable de Ventas                       | 454.1        |              | 320.1       |              |
| Costo de Ventas                                   | 278.4        |              | 247.1       | 77.2%        |
| <b>Utilidad Bruta</b>                             | <b>175.7</b> | <b>38.7%</b> | <b>73.0</b> | <b>22.8%</b> |
| <b>Gastos Generales:</b>                          |              |              |             |              |
| Administración                                    | 83.6         |              | 42.2        | 13.2%        |
| Ventas                                            | 32.2         |              | 23.8        | 7.4%         |
| <b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>          | <b>59.9</b>  | <b>13.2%</b> | <b>7.0</b>  | <b>2.2%</b>  |
| Otros Gastos e (Ingresos)                         | ( 0.1 )      | 0.0%         | 0.0         | 0.0%         |
| <b>Resultado de Operación</b>                     | <b>60.0</b>  | <b>13.2%</b> | <b>7.0</b>  | <b>2.2%</b>  |
| <b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>             |              |              |             |              |
| Gastos (ingresos) Financieros Neto                | 5.0          |              | 5.3         | 1.7%         |
| Fluctuación Cambiaria Neta                        | ( 2.9 )      |              | 7.5         | 2.3%         |
| <b>Total</b>                                      | <b>2.1</b>   | <b>0.5%</b>  | <b>12.8</b> | <b>4.0%</b>  |
| Participación en Inversiones No Consolidadas      | 1.1          |              | 12.3        | 3.8%         |
| <b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b> | <b>59.0</b>  | <b>13.0%</b> | <b>6.5</b>  | <b>2.0%</b>  |
| ISR Corriente                                     | ( 4.9 )      |              | 0.8         | 0.2%         |
| ISR Diferido                                      | 49.0         |              | ( 12.8 )    | -4.0%        |
| <b>Resultado Neto</b>                             | <b>14.9</b>  | <b>3.3%</b>  | <b>18.5</b> | <b>5.8%</b>  |
| Utilidad Otros Accionistas                        | 0.1          |              | 0.1         | 0.0%         |
| <b>Resultado Neto Mayoritario</b>                 | <b>14.8</b>  | <b>3.3%</b>  | <b>18.4</b> | <b>5.7%</b>  |

**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                       | 1,698.1      |              | 574.6           |               |
| Costo de Ventas                                   | 1,182.5      |              | 417.2           | 72.6%         |
| <b>Utilidad Bruta</b>                             | <b>515.6</b> | <b>30.4%</b> | <b>157.4</b>    | <b>27.4%</b>  |
| <b>Gastos Generales:</b>                          |              |              |                 |               |
| Administración                                    | 211.9        |              | 209.7           | 36.5%         |
| Ventas                                            | 99.3         |              | 39.7            | 6.9%          |
| <b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>          | <b>204.4</b> | <b>12.0%</b> | <b>( 92.0 )</b> | <b>-16.0%</b> |
| Otros Gastos e (Ingresos)                         | ( 0.2 )      |              | 0.0             | 0.0%          |
| <b>Resultado de Operación</b>                     | <b>204.6</b> | <b>12.0%</b> | <b>( 92.0 )</b> | <b>-16.0%</b> |
| <b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>             |              |              |                 |               |
| Gastos Financieros                                | 17.1         |              | 13.5            | 2.3%          |
| Fluctuación Cambiaria Neta                        | 2.3          |              | 2.4             | 0.4%          |
| <b>Total</b>                                      | <b>19.4</b>  | <b>1.1%</b>  | <b>15.9</b>     | <b>2.8%</b>   |
| Participación en Inversiones No Consolidadas      | 48.2         |              | 18.7            | 3.3%          |
| <b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b> | <b>233.4</b> | <b>13.7%</b> | <b>( 89.2 )</b> | <b>-15.5%</b> |
| ISR Corriente                                     | 5.6          |              | 5.7             | 1.0%          |
| ISR Diferido                                      | 106.9        |              | ( 60.4 )        | -10.5%        |
| <b>Resultado Neto</b>                             | <b>120.9</b> | <b>7.1%</b>  | <b>( 34.5 )</b> | <b>-6.0%</b>  |
| Utilidad Otros Accionistas                        | ( 0.2 )      |              | 1.1             | 0.2%          |
| <b>Resultado Neto Mayoritario</b>                 | <b>121.1</b> | <b>7.1%</b>  | <b>( 35.6 )</b> | <b>-6.2%</b>  |

**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)

|                                    | <b>Acum<br/>2019</b> |
|------------------------------------|----------------------|
| Cobranza                           | <b>653.2</b>         |
| Inversiones en Proyectos           | <b>304.9</b>         |
| Gastos de Operación                | <b>390.5</b>         |
| Comisiones y Gastos de Venta       | <b>46.4</b>          |
| <b>Flujo de Efectivo Operativo</b> | <b>( 88.6 )</b>      |
| Intereses de Créditos Bancarios    | <b>( 33.1 )</b>      |
| Pago de Crédito Bancario           | <b>( 18.0 )</b>      |
| Inversión en Acciones              | <b>0.0</b>           |
| Impuestos                          | <b>( 30.6 )</b>      |
| Reembolso de Capital a Accionistas | <b>( 17.4 )</b>      |
| Minoritarios                       | <b>( 6.2 )</b>       |
| Efecto Cambiario y otros           | <b>( 6.2 )</b>       |
| <b>Flujo Financiero</b>            | <b>( 105.3 )</b>     |
| <b>Flujo de Efectivo Neto</b>      | <b>( 193.9 )</b>     |
| <b>Caja Inicial</b>                | <b>716.5</b>         |
| <b>Caja Final Consolidada</b>      | <b>522.6</b>         |

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