

DINE REPORTA SUS RESULTADOS DEL 3T20

Ciudad de México a 13 de octubre 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 3T20, con Ingresos de \$116 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,013 millones.

“Durante el tercer trimestre del año comenzamos a observar una recuperación, que se vio reflejada en la venta de unidades en la mayoría de los desarrollos, los cuales se encuentran abiertos y en operación, así como un buen dinamismo de los clientes de Punta Mita. Durante este período hemos continuado con el reforzamiento de los protocolos de seguridad en todas nuestras operaciones para garantizar la seguridad de colaboradores y clientes. Adicionalmente, continuamos enfocados en fortalecer la estructura financiera de la Compañía.”, mencionó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 3T20 COMPARADOS CON 3T19

- Durante el 3T20 se cerraron contratos de compraventa por un monto de US\$16.5 millones.
- El Registro Contable en Ventas disminuyó 74.5% debido a una menor cantidad de entregas de los 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 en los próximos meses.
- Durante el 3T20 el proyecto Punta Mita aportó el 85% de las ventas registradas derivado del buen dinamismo de los clientes, mientras que Rinconada de la Estadía aportó el 15%.
- Al 30 de septiembre de 2020, la cuenta de Anticipos de Clientes creció 37.4% alcanzando a \$603 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 \$187 millones.
- Al 30 de septiembre de 2020 el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$406 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 30 de septiembre de 2020 la Deuda Financiera totalizó en \$324 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.
 - Reanudación de construcción de proyectos en la Ciudad de México, a partir de junio, siguiendo protocolos establecidos por autoridades.
 - Reapertura de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, a partir de julio.
 - Reinicio de operaciones en Bosques de Santa Fe a partir de junio.
 - Trabajo remoto del personal administrativo.
 - Comunicación institucional oportuna y efectiva.
 - Fortalecimiento de las plataformas de tecnología de información.
 - Estricto control de costos y gastos.

- Actualmente se están evaluando los efectos derivados de la contingencia sanitaria en el valor de los activos.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

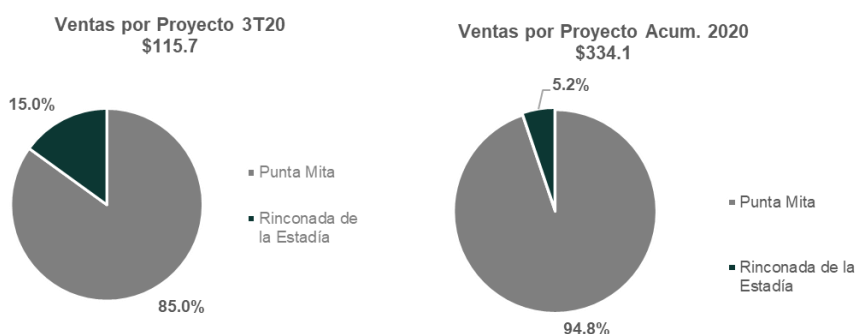
DINE	Tercer Trimestre			Acumulado		
(Cifras en millones de pesos)	2020	2019	Variación (\$)	2020	2019	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	115.7	454.1	-338.4	334.1	1,698.1	-1,364.0
Resultado Antes de Otros Ingresos	-26.6	59.9	-86.5	-115.6	204.4	-320.0
Resultado Neto Mayoritario	21.7	14.8	7.0	-112.3	121.1	-233.4
Flujo de Efectivo Operativo ¹	16.4	-113.4	129.8	4.9	-88.6	93.5
Efectivo e Inversiones Temporales	405.8	522.6	-116.8			
Inventarios Inmobiliarios	4,012.8	3,563.7	449.1			
Deuda Financiera	324.0	342.0	-18.0			
Anticipos de Clientes	603.2	439.1	164.1			
Capital Contable	3,630.7	3,524.2	106.5			

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 alcanzó \$116 millones, mostrando una disminución de 74.5% respecto al 3T19, en el acumulado, el Registro Contable de Ventas alcanzó \$334 millones, una disminución de 80.3%. Durante el trimestre el proyecto Punta Mita aportó el 85% de las ventas registradas, mientras que Rinconada de la Estadía aportó el 15%.



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos del trimestre mostró una pérdida por \$27 millones, una disminución de \$87 millones en comparación con el resultado del 3T19. Este resultado se explica por un menor Registro Contable de Ventas.

A partir del ejercicio 2019, las Comisiones sobre Ventas se registran en el Inventario hasta el momento de la venta, cuando se registran 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.

UTILIDAD NETA MAYORITARIA

Durante el 3T20, se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$22 millones, un incremento de 47.0% en comparación con el 3T19, derivado de un beneficio por fluctuación cambiaria.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS*

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,013 millones, un incremento de 12.6% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, este resultado se debe principalmente al incremento registrado en los proyectos Bosques de Santa Fe y Punta Mita. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	3T20	3T19
Punta Mita	2,913.9	2,558.2
Bosques de Santa Fe	493.5	380.2
Punta Ixtapa	135.6	122.3
Lagos y Rinconada de la Estadía	48.2	78.6
Otras reservas territoriales	421.6	424.4
Total	4,012.8	3,563.7

Notas:

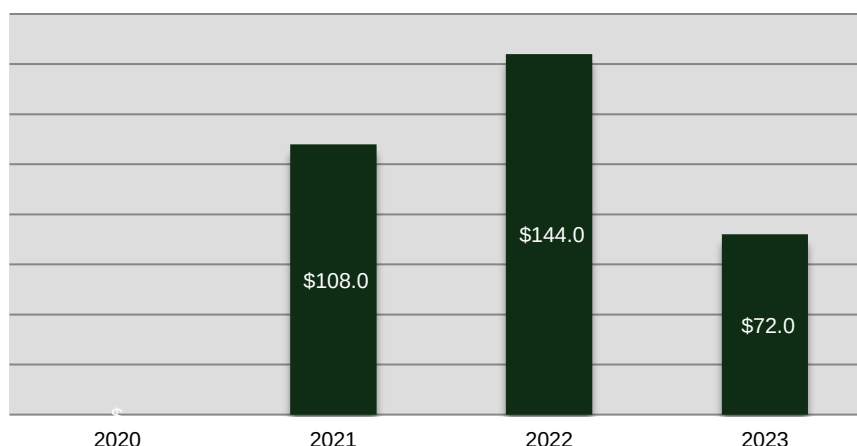
Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

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 \$82 millones de pesos.

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 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 3T20, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$603 millones, un incremento de 37% respecto al cierre del 3T19, la cual es resultado de la entrega de productos que se realizó durante el año anterior.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre de septiembre, el Capital Contable alcanzó \$3,631 millones de pesos, este resultado se debe principalmente al Resultado Integral del periodo que alcanzó \$209 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		(112.3)	319.4	(0.2)	2.1	209.1
Saldos al 30 de septiembre 2020	2,068.2	839.1	721.0	(0.2)	2.5	3,630.7

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 3T20 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de \$359.8 millones. De los cuales el 75.6% corresponden a productos con construcción, el 11.4% a terreno y el 13.0% 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 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	Septiembre 2020	Septiembre 2019	Var.
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	333.8	450.6	-116.8
Efectivo Restringido	72.0	72.0	0.0
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	192.4	278.9	-86.5
Inventarios Inmobiliarios	4,012.8	3,563.7	449.1
Inversión Conjunta en Acciones	547.5	507.0	40.5
Activo Fijo	267.1	256.9	10.2
Propiedades de Inversión	126.4	122.3	4.1
Activos por derecho de uso	22.8	53.0	-30.2
Otros Activos	57.4	46.1	11.3
Impuesto Sobre la Renta Diferido	265.6	240.2	25.4
Total Activo	5,897.9	5,590.7	307.2
<u>PASIVO</u>			
-			
Créditos Bancarios	324.0	342.0	-18.0
Pasivo por arrendamiento	26.7	54.2	-27.5
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	15.3	8.6	6.7
Proveedores	7.2	7.9	-0.7
Anticipos de Clientes	603.2	439.1	164.1
Acreedores Diversos	245.8	284.5	-38.7
Membresías Golf	500.2	376.9	123.3
Otros Pasivos sin Costo	205.8	295.3	-89.5
Impuesto Sobre la Renta Diferido	339.0	258.0	81.0
Total Pasivo	2,267.2	2,066.5	200.7
<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	720.9	468.7	252.2
Obligaciones laborales al retiro	(0.2)	0.0	-0.2
Resultado Neto del Año	(112.3)	121.1	-233.4
Total Capital Mayoritario	3,628.1	3,523.6	104.5
-			
Participación Minoritaria	2.5	0.6	1.9
Total Capital Contable	3,630.7	3,524.2	106.5
Total Pasivo y Capital Contable	5,897.9	5,590.7	307.2

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Tercer Trimestre 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	3T20	% a Vtas	3T19	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	115.7		454.1	
Costo de Ventas	86.8	75.1%	303.3	66.8%
Utilidad Bruta	28.8	24.9%	150.8	33.2%
Gastos Generales:				
Administración	54.1	46.8%	83.6	18.4%
Ventas	1.3	1.1%	7.3	1.6%
Resultado Antes de Otros Ingresos	(26.6)	-23.0%	59.9	13.2%
Otros Gastos e (Ingresos)	0.1	0.1%	(0.1)	0.0%
Resultado de Operación	(26.7)	-23.0%	60.0	13.2%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	7.6	6.6%	5.0	1.1%
Fluctuación Cambiaria Neta	(33.8)	-29.2%	(2.9)	-0.6%
Total	(26.2)	-22.7%	2.1	0.5%
Participación en Inversiones No Consolidadas	9.6	8.3%	1.1	0.2%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	9.1	7.9%	59.0	13.0%
ISR Corriente	5.8	5.0%	(4.8)	-1.1%
ISR Diferido	(18.2)	-15.7%	49.0	10.8%
Resultado Neto	21.5	18.6%	14.8	3.3%
Utilidad Otros Accionistas	(0.2)	-0.2%	0.1	0.0%
Resultado Neto Mayoritario	21.7	18.8%	14.8	3.3%

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 30 de septiembre de 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 20	% a Vtas	Acum 19	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	334.1		1,698.1	
Costo de Ventas	238.8	71.5%	1,261.2	74.3%
Utilidad Bruta	95.3	28.5%	436.9	25.7%
Gastos Generales:				
Administración	199.2	59.6%	211.9	12.5%
Ventas	11.7	3.5%	20.6	1.2%
Resultado Antes de Otros Ingresos	(115.6)	-34.6%	204.4	12.0%
Otros Gastos e (Ingresos)	0.1	0.0%	(0.2)	0.0%
Resultado de Operación	(115.7)	-34.6%	204.6	12.0%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos Financieros	15.6	4.7%	17.1	1.0%
Fluctuación Cambiaria Neta	18.5	5.5%	2.3	0.1%
Total	34.1	10.2%	19.4	1.1%
Participación en Inversiones No Consolidadas	23.3	7.0%	48.1	2.8%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(126.5)	-37.9%	233.4	13.7%
ISR Corriente	11.4	3.4%	5.7	0.3%
ISR Diferido	(27.7)	-8.3%	106.9	6.3%
Resultado Neto	(110.2)	-33.0%	120.8	7.1%
Utilidad Otros Accionistas	2.1	0.6%	(0.2)	0.0%
Resultado Neto Mayoritario	(112.3)	-33.6%	121.1	7.1%

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 30 de septiembre de 2020

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2020
Cobranza	627.8
Inversiones en Proyectos	187.0
Gastos de Operación	397.8
Comisiones y Gastos de Venta	38.1
Flujo de Efectivo Operativo	4.9
Intereses de Créditos Bancarios	(29.9)
Pago de Crédito Bancario	0.0
Inversión en Acciones	(6.9)
Impuestos	(21.1)
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	(18.2)
Efecto Cambiario y otros	19.3
Flujo Financiero	(56.8)
Flujo de Efectivo Neto	(51.9)
Caja Inicial	457.7
Caja Final Consolidada	405.8