

DINE REPORTA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE DE 2019

Ciudad de México a 18 de febrero 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.

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 acumulados de \$1,987 millones, así como Inventarios Inmobiliarios por \$3,473 millones al cierre del año.

Alejandro de la Barrera, Director General de DINE, mencionó: “Durante el año observamos un fuerte dinamismo en el complejo Punta Mita, así como el proyecto Bosques de Santa Fe, llevando a cabo la entrega de unidades, para cumplir con los compromisos adquiridos previamente con nuestros clientes. Adicionalmente, la Compañía continúa mostrando solidez financiera, al tener un exceso de liquidez por \$134 millones, después de considerar una Deuda Bancaria por \$324 millones, la más baja en los últimos diez años”.

ASPECTOS RELEVANTES DE 2019 COMPARADOS CON 2018

- El Registro Contable en Ventas creció 29% por la entrega de lotes y departamentos en los proyectos Punta Mita y Bosques de Santa Fe, así como por la entrega de casas en el proyecto Rinconada de la Estadía.
- Durante 2019 el proyecto Punta Mita aportó el 46% de las ventas registradas, mientras que el proyecto Bosques de Santa Fe contribuyó con 50%.
- Al 31 de diciembre de 2019 la cuenta de Anticipos de Clientes ascendió a \$466 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 \$449 millones durante el año.
- Al cierre de 2019 el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$458 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 diciembre de 2019 la Deuda Financiera totalizó en \$324 millones, la Deuda Neta mostró un exceso de liquidez por \$134 millones.

CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS Resultados No Auditados

(Cifras en millones de pesos)	Cuarto Trimestre			Acumulado		
	2019	2018	Variación (\$)	2019	2018	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	288.9	969.2	-680.3	1,987.0	1,543.9	443.1
Resultado Antes de Otros Ingresos	-41.3	198.3	-239.6	163.1	106.3	56.8
Resultado Neto Mayoritario	-35.2	214.5	-249.8	85.8	178.9	-93.1
Flujo de Efectivo Operativo ¹	83.2	286.0	-202.8	-5.4	442.8	-448.2
Efectivo e Inversiones Temporales	457.7	716.5	-258.8			
Inventarios Inmobiliarios	3,472.7	4,352.9	-880.2			
Deuda Financiera	324.0	360.0	-36.0			
Anticipos de Clientes	466.0	1,631.5	-1,165.5			
Capital Contable	3,421.6	3,501.6	-80.0			

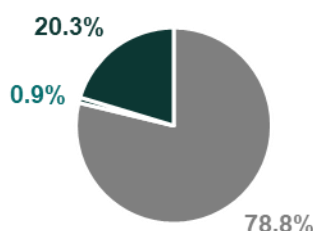
1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

RESULTADOS FINANCIEROS

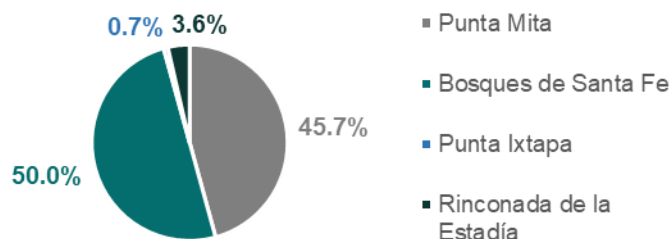
REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas del año alcanzó \$1,987 millones, mostrando un incremento de 28.7% respecto al cierre de 2018, el cual se debe principalmente a la entrega de lotes del proyecto Punta Mita y departamentos en el desarrollo Bosques de Santa Fe. Este último contribuyó con el 50% de las ventas registradas, mientras que el proyecto Punta Mita con el 46%.

Ventas por Proyecto 4T19
\$289



Ventas por Proyecto Acum. 2019
\$1,987



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos en el año alcanzó una utilidad de \$163 millones, un incremento de 53% en comparación con el resultado del 2018. 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

Durante 2019, el Resultado Neto Mayoritario alcanzó una utilidad de \$86 millones, una disminución de 52% en comparación con el resultado de 2018, este resultado se debe al incremento en los impuestos diferidos que surgen como consecuencia de mayores ventas registradas.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS*

Al cierre del año, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$3,473 millones, una disminución de 20% en comparación con el 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)	4T19	4T18
Punta Mita	2,447.0	2,718.6
Bosques de Santa Fe	417.7	978.5
Punta Ixtapa	132.7	126.7
Lagos y Rinconada de la Estadía	53.7	75.8
Otras reservas territoriales	421.6	453.3
Total	3,472.7	4,352.9

Notas:

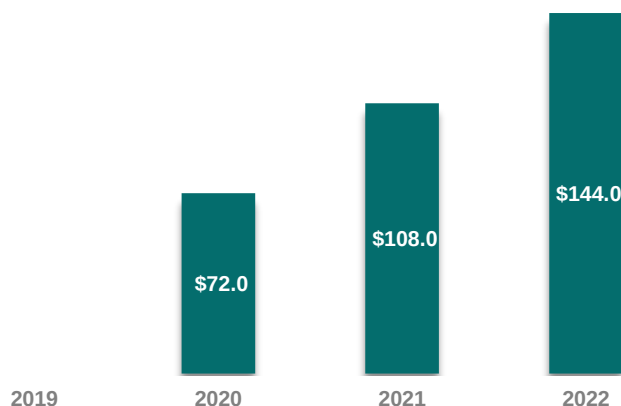
Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

DEUDA FINANCIERA

Actualmente la compañía mantiene contratada una línea de crédito por \$324 millones de pesos. Al cierre del año la deuda neta mostró un exceso de liquidez por \$134 millones de pesos.

En términos contractuales, al cierre del año la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija, el perfil de vencimientos fue 78% 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 diciembre:



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 2019, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$466 millones, una disminución de 71% respecto al cierre de 2018, la cual es resultado de la entrega de productos que se realizó durante el año.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre de diciembre, el Capital Contable alcanzó \$3,422 millones de pesos, este resultado se debe principalmente al Resultado Integral del periodo que alcanzó \$20 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
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		85.8	(65.4)	(0.5)	20.0
Saldos al 31 de diciembre 2019	2,068.2	951.4	401.5	0.4	3,421.6

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el año se cerraron contratos de compra venta por un valor total de \$1,314 millones. De los cuales el 58% corresponden a productos con construcción, el 26% a terrenos y el 16% 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.

CONTACTO

Antonia Gutiérrez
+52 (55) 5261.8344
antoniam.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 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en millones de pesos)

	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Var.
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	385.7	644.5	-258.8
Efectivo Restringido	72.0	72.0	0.0
Clientes y Documentos por Cobrar	111.3	228.8	-117.5
Otras Cuentas por Cobrar	143.4	122.5	20.9
Inventarios Inmobiliarios	3,472.7	4,352.9	-880.2
Inversión Conjunta en Acciones	475.8	457.4	18.4
Activo Fijo	243.9	276.8	-32.9
Propiedades de Inversión	125.7	101.3	24.4
Activos por derecho de uso	51.2	58.3	-7.1
Otros Activos	46.5	108.5	-62.0
Impuesto Sobre la Renta Diferido	259.5	297.4	-37.9
Total Activo	5,387.8	6,720.4	-1,332.6
<u>PASIVO</u>			
-			
Créditos Bancarios	324.0	360.0	-36.0
Pasivo por arrendamiento	52.2	58.3	-6.1
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	11.3	70.7	-59.4
Proveedores	11.3	20.1	-8.8
Anticipos de Clientes	466.0	1,631.5	-1,165.5
Otros Pasivos sin Costo	879.5	867.7	11.8
Impuesto Sobre la Renta Diferido	221.8	210.5	11.3
Total Pasivo	1,966.2	3,218.8	-1,252.6
<u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>			
-			
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	866.1	786.7	79.4
Efecto de Conversión	401.5	466.9	-65.4
Resultado Neto del Año	85.3	178.9	-93.6
Total Capital Mayoritario	3,421.2	3,500.7	-79.5
-			
Participación Minoritaria	0.4	0.9	-0.5
Total Capital Contable	3,421.6	3,501.6	-80.0
Total Pasivo y Capital Contable	5,387.8	6,720.4	-1,332.6

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Cuarto Trimestre 2019 y 2018

(Cifras en millones de pesos)

	4T19	% a Vtas	4T18	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	288.9		969.2	
Costo de Ventas	209.5	72.5%	615.7	63.5%
Utilidad Bruta	79.4	27.5%	353.5	36.5%
Gastos Generales:				
Administración	99.6	34.5%	107.9	11.1%
Ventas	21.1	7.3%	47.4	4.9%
Resultado Antes de Otros Ingresos	(41.3)	-14.3%	198.3	20.5%
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0%	(0.2)	0.0%
Resultado de Operación	(41.3)	-14.3%	198.5	20.5%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	8.4	2.9%	3.0	0.3%
Fluctuación Cambiaria Neta	(1.0)	-0.4%	4.8	0.5%
Total	7.4	2.6%	7.8	0.8%
Participación en Inversiones No Consolidadas	(5.9)	-2.0%	(7.7)	-0.8%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(54.6)	-18.9%	183.0	18.9%
ISR Corriente	5.5	1.9%	7.3	0.8%
ISR Diferido	(24.7)	-8.5%	(34.8)	-3.6%
Resultado Neto	(35.5)	-12.3%	210.5	21.7%
Utilidad Otros Accionistas	(0.2)	-0.1%	(4.0)	-0.4%
Resultado Neto Mayoritario	(35.2)	-12.2%	214.5	22.1%

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 19	% a Vtas	Acum 18	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	1,987.0		1,543.9	
Costo de Ventas	1,392.0	70.1%	1,032.9	66.9%
Utilidad Bruta	595.0	29.9%	510.9	33.1%
Gastos Generales:				
Administración	311.5	15.7%	317.6	20.6%
Ventas	120.4	6.1%	87.1	5.6%
Resultado Antes de Otros Ingresos	163.1	8.2%	106.3	6.9%
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.2)	0.0%	(0.3)	0.0%
Resultado de Operación	163.3	8.2%	106.6	6.9%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos Financieros	25.5	1.3%	16.6	1.1%
Fluctuación Cambiaria Neta	1.2	0.1%	7.2	0.5%
Total	26.8	1.3%	23.8	1.5%
Participación en Inversiones No Consolidadas	42.2	2.1%	11.0	0.7%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	178.8	9.0%	93.8	6.1%
ISR Corriente	11.2	0.6%	13.1	0.8%
ISR Diferido	82.2	4.1%	(95.3)	-6.2%
Resultado Neto	85.3	4.3%	176.1	11.4%
Utilidad Otros Accionistas	(0.5)	0.0%	(2.8)	-0.2%
Resultado Neto Mayoritario	85.8	4.3%	178.9	11.6%

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2019
Cobranza	1,030.4
Inversiones en Proyectos	448.9
Gastos de Operación	525.2
Comisiones y Gastos de Venta	61.7
Flujo de Efectivo Operativo	(5.4)
Intereses de Créditos Bancarios	(43.6)
Pago de Crédito Bancario	(36.0)
Inversión en Acciones	0.0
Impuestos	(41.1)
Reembolso de Capital a Accionistas	(17.4)
Minoritarios	(15.3)
Efecto Cambiario y otros	(15.3)
Flujo Financiero	(253.4)
Flujo de Efectivo Neto	(258.8)
Caja Inicial	716.5
Caja Final Consolidada	457.7

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