

DINE REPORTA SUS RESULTADOS DEL 4T20

Ciudad de México a 16 de febrero de 2021

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 4T20, con Ingresos de \$427 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$3,637 millones.

“Durante el trimestre hemos observado una recuperación en la mayoría de nuestros desarrollos, destacando el buen dinamismo de Punta Mita, lo cual se vio reflejado en una mayor venta de unidades. Continuamos con el reforzamiento de protocolos de seguridad en todas nuestras operaciones para garantizar la seguridad de colaboradores y clientes. Adicionalmente, mantenemos el enfoque fortalecer la estructura financiera de la Compañía.”, mencionó Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 4T20 COMPARADOS CON 4T19

- Durante el 4T20 se cerraron contratos de compraventa por un monto de \$290 millones de pesos.
- El Registro Contable en Ventas se incrementó 47.9% debido a un mayor número de entregas de 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.
- Durante el 4T20 el proyecto Punta Mita aportó el 86% de las ventas registradas, por el buen dinamismo del desarrollo, destacando la entrega de productos en Villas Iyari y Porta Fortuna. Rinconada de la Estadía contribuyó con el 7% y Punta Ixtapa con el 7%.
- Al 31 de diciembre de 2020, la cuenta de Anticipos de Clientes se incrementó 9.4% alcanzando \$510 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 \$296 millones, asignados principalmente a los desarrollos Punta Mita y Bosques de Santa Fe.
- Al 31 de diciembre de 2020, el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$437 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 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.
 - Trabajo remoto del personal administrativo.
 - Comunicación institucional oportuna y efectiva.
 - Fortalecimiento de las plataformas de tecnología de información.
 - Estricto control de costos y gastos.

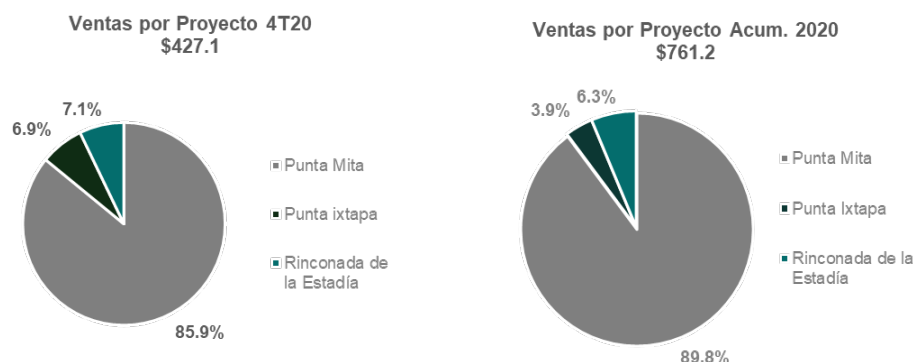
CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS**Resultados No Auditados**

DINE	Cuarto Trimestre			Acumulado		
(Cifras en millones de pesos)	2020	2019	Variación (\$)	2020	2019	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	427.1	288.9	138.2	761.2	1,987.0	-1,225.8
Resultado Antes de Otros Ingresos	15.8	-41.3	57.1	-99.8	163.1	-262.9
Resultado Neto Mayoritario	69.7	-35.2	104.9	-42.5	85.8	-128.3
Flujo de Efectivo Operativo ¹	85.6	83.2	2.4	90.5	-5.4	95.9
Efectivo e Inversiones Temporales	437.1	457.7	-20.6			
Inventarios Inmobiliarios	3,637.0	3,472.7	164.3			
Deuda Financiera	324.0	324.0	0.0			
Anticipos de Clientes	509.6	466.0	43.6			
Capital Contable	3,463.7	3,421.6	42.1			

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 \$427 millones, mostrando un incremento de 47.9% respecto al 4T19, en el acumulado, el Registro Contable de Ventas alcanzó \$761 millones, una disminución de 61.7%. Durante el 4T20 el proyecto Punta Mita aportó el 86% de las ventas registradas derivado del buen dinamismo de la entrega de productos en Villas Iyari y Porta Fortuna. Rinconada de la Estadía contribuyó con el 7% y Punta Ixtapa con el 7%

**RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS**

El Resultado Antes de Otros Ingresos del trimestre alcanzó \$15.8 millones, un incremento de \$57.1 millones en comparación con el resultado del 4T19. Este resultado se explica por un mayor Registro Contable de Ventas.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

Durante el 4T20, se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$70 millones, un incremento \$104 millones en comparación con el 4T19, derivado principalmente de un beneficio por fluctuación cambiaria.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$3,637 millones, un incremento de 4.7% 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)	4T20	4T19
Punta Mita	2,495.6	2,447.0
Bosques de Santa Fe	578.2	417.7
Punta Ixtapa	112.6	132.7
Lagos y Rinconada de la Estadía	33.5	53.7
Otras reservas territoriales	417.1	421.6
Total	3,637.0	3,472.7

Notas:

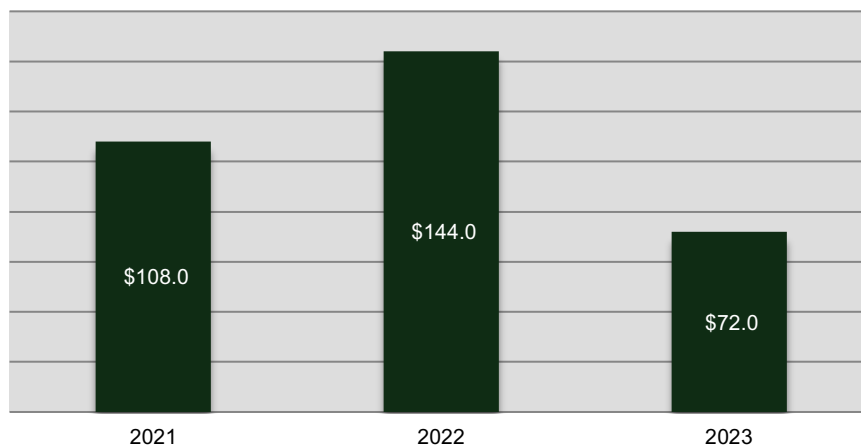
Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

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 \$113 millones de pesos.

En términos contractuales, al cierre del trimestre la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija, el perfil de vencimientos fue 67% 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 4T20, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$510 millones, un incremento de 9.4% respecto al cierre del 4T19, el cual es resultado de la entrega de productos realizada.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre de diciembre, el Capital Contable alcanzó \$3,464 millones de pesos, este resultado se debe principalmente al Resultado Integral del periodo que alcanzó \$42 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		(42.5)	83.4	(0.2)	1.4	42.1
Saldos al 31 de diciembre 2020	2,068.2	908.9	485.0	(0.2)	1.8	3,463.7

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 4T20 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de \$290 millones. De los cuales el 82.0% corresponden a productos con construcción y el 18.0% 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 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Var.
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	365.1	385.7	-20.6
Efectivo Restringido	72.0	72.0	0.0
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	160.4	254.7	-94.3
Inventarios Inmobiliarios	3,637.0	3,472.7	164.3
Inversión Conjunta en Acciones	517.0	475.8	41.2
Activo Fijo	271.4	243.9	27.5
Propiedades de Inversión	126.5	125.7	0.8
Activos por derecho de uso	28.7	51.2	-22.5
Otros Activos	40.2	46.5	-6.3
Impuesto Sobre la Renta Diferido	318.6	259.6	59.0
Total Activo	5,536.9	5,387.8	149.1
<u>PASIVO</u>			
-			
Créditos Bancarios	324.0	324.0	0.0
Pasivo por arrendamiento	30.6	52.2	-21.6
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	61.8	11.4	50.4
Proveedores	10.8	11.3	-0.5
Anticipos de Clientes	509.6	466.0	43.6
Acreedores Diversos	256.6	287.2	-30.6
Membresías Golf	450.8	397.9	52.9
Otros Pasivos sin Costo	185.1	194.4	-9.3
Impuesto Sobre la Renta Diferido	243.9	221.8	22.1
Total Pasivo	2,073.2	1,966.2	107.0
<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	485.0	401.6	83.4
Obligaciones laborales al retiro	(0.2)	0.0	-0.2
Resultado Neto del Año	(42.5)	85.8	-128.3
Total Capital Mayoritario	3,461.9	3,421.2	40.7
-			
Participación Minoritaria	1.8	0.4	1.4
Total Capital Contable	3,463.7	3,421.6	42.1
Total Pasivo y Capital Contable	5,536.9	5,387.8	149.1

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Cuarto Trimestre 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	4T20	% a Vtas	4T19	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	427.1		288.9	
Costo de Ventas	308.0	72.1%	221.1	76.5%
Utilidad Bruta	119.1	27.9%	67.8	23.5%
Gastos Generales:				
Administración	94.6	22.1%	99.6	34.5%
Ventas	8.7	2.0%	9.5	3.3%
Resultado Antes de Otros Ingresos	15.8	3.7%	(41.3)	-14.3%
Otros Gastos e (Ingresos)	17.5	4.1%	0.0	0.0%
Resultado de Operación	(1.7)	-0.4%	(41.3)	-14.3%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	10.3	2.4%	8.4	2.9%
Fluctuación Cambiaria Neta	(32.0)	-7.5%	(1.0)	-0.3%
Total	(21.7)	-5.1%	7.4	2.6%
Participación en Inversiones No Consolidadas	25.0	5.9%	(5.9)	-2.0%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	45.0	10.5%	(54.6)	-18.9%
ISR Corriente	38.0	8.9%	5.5	1.9%
ISR Diferido	(62.0)	-14.5%	(24.7)	-8.5%
Resultado Neto	69.0	16.2%	(35.4)	-12.3%
Utilidad Otros Accionistas	(0.7)	-0.2%	(0.2)	-0.1%
Resultado Neto Mayoritario	69.7	16.3%	(35.2)	-12.2%

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

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 20	% a Vtas	Acum 19	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	761.2		1,987.0	
Costo de Ventas	546.9	71.8%	1,482.3	74.6%
Utilidad Bruta	214.3	28.2%	504.7	25.4%
Gastos Generales:				
Administración	293.7	38.6%	311.5	15.7%
Ventas	20.4	2.7%	30.1	1.5%
Resultado Antes de Otros Ingresos	(99.8)	-13.1%	163.1	8.2%
Otros Gastos e (Ingresos)	17.6	2.3%	(0.2)	0.0%
Resultado de Operación	(117.4)	-15.4%	163.3	8.2%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos Financieros	25.9	3.4%	25.5	1.3%
Fluctuación Cambiaria Neta	(13.6)	-1.8%	1.2	0.1%
Total	12.3	1.6%	26.7	1.3%
Participación en Inversiones No Consolidadas	48.3	6.3%	42.2	2.1%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(81.4)	-10.7%	178.8	9.0%
ISR Corriente	49.4	6.5%	11.2	0.6%
ISR Diferido	(89.7)	-11.8%	82.3	4.1%
Resultado Neto	(41.1)	-5.4%	85.3	4.3%
Utilidad Otros Accionistas	1.4	0.2%	(0.5)	0.0%
Resultado Neto Mayoritario	(42.5)	-5.6%	85.8	4.3%

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

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2020
Cobranza	982.4
Inversiones en Proyectos	295.8
Gastos de Operación	536.6
Comisiones y Gastos de Venta	59.5
Flujo de Efectivo Operativo	90.5
Intereses de Créditos Bancarios	(39.8)
Pago de Crédito Bancario	0.0
Inversión en Acciones	(32.3)
Impuestos	(15.1)
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	(18.2)
Efecto Cambiario y otros	(5.7)
Flujo Financiero	(111.1)
Flujo de Efectivo Neto	(20.6)
Caja Inicial	457.7
Caja Final Consolidada	437.1