

## DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2017

---

### ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas del 2T17 alcanzaron \$267.7 millones, mostrando un incremento de 45.2% respecto al 2T16, principalmente por mayores ventas registradas en el proyecto de “Punta Mita”.
- Como se ha comentado en trimestres anteriores, la normatividad contable vigente que aplica a la empresa, establece que las ventas pueden registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, lo que ocurre al entregar la posesión de los inmuebles vendidos y, a su vez, este evento se lleva a cabo hasta que el producto está totalmente construido y pagado. No obstante, en el proceso de operación de DINE, se están cerrando contratos de compra venta con los clientes de manera continua.
- Como parte de la operación comercial, DINE empieza a cobrar enganches y pagos periódicos de cada contrato de compra venta, que son registrados contablemente como anticipos de clientes en el pasivo y que en realidad representan ventas pendientes de reconocerse en el estado de resultados, conforme a lo explicado en el párrafo anterior. Al 30 de junio de 2017 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,649.7 millones y tuvo un incremento de 50.7% respecto al mismo período del año anterior.
- DINE continua con el dinamismo en el cierre de contratos de venta, lo que ha generado un incremento en la construcción de proyectos de la empresa, de modo que los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$120.4 millones durante el 2T17.
- El monto en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$837.6 millones y representa un incremento de \$393.7 millones frente al mismo periodo del año anterior, producto de una mayor cobranza.
- El Estado de Resultados muestra una Pérdida Neta Mayoritaria de \$36.2 millones, debido principalmente por apreciación del peso frente al dólar durante el 2T17, que generó pérdidas cambiarias y reconocimiento de impuestos diferidos.
- La moneda funcional que aplica a los principales activos del proyecto Punta Mita es el dólar americano, por lo que las fluctuaciones en el tipo de cambio generan variaciones en el valor del inventario y activo fijo, así como en la cuenta de efectos de conversión que forma parte del capital contable.



Ciudad de México a 18 de julio de 2017

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al segundo trimestre de 2017. Todas las cifras de este reporte han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

## DINE, S.A.B. DE C.V.

**Tabla 1. Cifras Seleccionadas Consolidadas No Auditadas**  
(Cifras en millones de pesos)

|                                          | 2T17    | 2T16    | 2T17 vs.<br>2T16 (\$) | Acumu. 2017 | Acumu. 2016 | Acum. 2017 vs.<br>Acum. 2016 (\$) |
|------------------------------------------|---------|---------|-----------------------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| Ventas                                   | 267.7   | 129.7   | 138.0                 | 569.6       | 314.0       | 255.6                             |
| ingresos                                 | -0.6    | -27.8   | 27.2                  | 5.3         | -46.1       | 51.4                              |
| Margen de Operación                      | -0.2%   | -21.4%  |                       | 0.9%        | -14.7%      |                                   |
| Resultado Neto Mayoritario               | -36.2   | -0.6    | -35.6                 | -65.7       | -7.4        | -58.3                             |
| Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup> | 205.8   | 158.6   | 47.2                  | 431.4       | 157.8       | 273.6                             |
| Efectivo e inversiones temporales        | 837.6   | 443.9   | 393.7                 |             |             |                                   |
| Efectivo restringido                     | 107.0   | 91.3    | 15.7                  |             |             |                                   |
| Inventarios Inmobiliarios                | 4,040.8 | 4,030.1 | 10.7                  |             |             |                                   |
| Créditos Bancarios a corto plazo         | 137.4   | 102.4   | 35.0                  |             |             |                                   |
| Créditos Bancarios a largo plazo         | 355.7   | 323.2   | 32.5                  |             |             |                                   |
| Anticipos de clientes                    | 1,649.7 | 1094.8  | 554.9                 |             |             |                                   |
| Otros pasivos sin costo                  | 578.0   | 572.0   | 6.0                   |             |             |                                   |
| Capital Contable                         | 3,378.2 | 3,404.6 | -26.4                 |             |             |                                   |

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

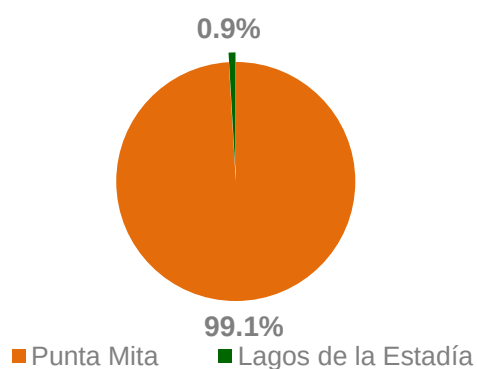
## RESULTADOS FINANCIEROS

### VENTAS

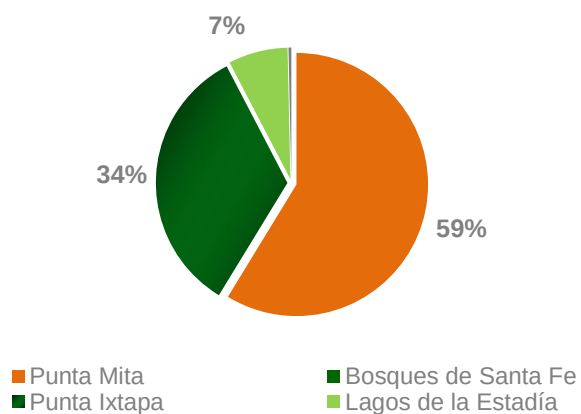
Las ventas del 2T17 alcanzaron \$267.7 millones, mostrando un incremento de 45.2% respecto al 2T16, principalmente por mayores ventas registradas en el proyecto de "Punta Mita".

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto durante el 2T17, así como el acumulado a junio 2017.

**Gráfica 1 - Ventas del 2T17**



**Gráfica 2 - Ventas Acum. 2017**



## RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 2T17 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de -\$0.6 millones, que compara favorablemente contra la Pérdida de \$18.2 millones registrada en el 2T16, que se explica principalmente por mayores ventas.

## RESULTADO NETO MAYORITARIO

El Estado de Resultados al cierre del 2T17 muestra una Pérdida Neta Mayoritaria de \$36.2 millones, debido principalmente por apreciación del peso frente al dólar durante el 2T17, que generó pérdidas cambiarias y reconocimiento de impuestos diferidos.

## EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

El importe registrado en este rubro durante el 2T17 fue de \$837.6 millones, debido principalmente a una mayor cobranza.

## INVENTARIOS INMOBILIARIOS

**Tabla 2. Inventarios No Auditados**  
(Cifras en millones de pesos)

| <b>Inventarios Inmobiliarios por Proyecto*</b> |                |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                | <b>2T17</b>    | <b>2T16</b>    |
| Punta Mita                                     | 2,708.2        | 2,872.6        |
| Bosques de Santa Fe                            | 291.4          | 282.7          |
| Torre SEQUOIA**                                | 569.4          | 357.0          |
| Punta Ixtapa                                   | 192.0          | 368.7          |
| Lagos de la Estadia                            | 55.2           | 47.8           |
| Otros***                                       | 224.7          | 101.3          |
| <b>Total</b>                                   | <b>4,040.8</b> | <b>4,030.1</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.

\*\* "Torre SEQUOIA" es un proyecto de construcción de departamentos dentro de Bosques de Santa Fe.

\*\*\* Otros: corresponde a reservas territoriales para futuros desarrollos.

## CRÉDITOS BANCARIOS

**Tabla 3. Créditos Bancarios**  
(Cifras en millones de pesos)

|                        | 2T17 |       | 2T16 |       |
|------------------------|------|-------|------|-------|
|                        | C.P. | L.P.  | C.P. | L.P.  |
| Crédito 1 Inbursa/ BX+ | 91.3 | 228.2 | 91.3 | 319.5 |
| Crédito 2 Inbursa/ BX+ | 42.5 | 127.5 | 0.0  | 0.0   |
| Otros Créditos         | 3.6  | 0.0   | 11.1 | 3.7   |

## ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$1,649.7 millones. 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. Cabe destacar que en los últimos 12 meses este concepto ha tenido un crecimiento de \$554.9 millones que representa un incremento del 50.7% respecto al saldo del 2T16.

## CAPITAL CONTABLE

**Tabla 4. Variaciones en el Capital Contable**  
(Cifras en millones de pesos)

|                                | Capital | Utilidades | Efecto de conversión de operaciones extranjeras | Participación no controladora | Total del Capital Contable |
|--------------------------------|---------|------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                                | Social  | Retenidas  |                                                 |                               |                            |
| Saldos al 1 de enero 2017      | 2,243.7 | 766.0      | 570.2                                           | 198.2                         | 3,778.1                    |
| Reembolso de capital           | -80.1   | -          | -                                               | -                             | -80.1                      |
| Resultado integral del periodo | -       | -65.7      | -257.8                                          | 3.7                           | -319.8                     |
| Saldos al 30 de junio 2017     | 2,163.6 | 700.3      | 312.4                                           | 201.9                         | 3,378.2                    |

Al cierre del 2T17 se vio reflejada una disminución en el Capital Contable \$319.8 millones, principalmente por los efectos de conversión originados por la aplicación del dólar como moneda funcional al inventario y al activo fijo del proyecto Punta Mita, así como por la pérdida del ejercicio y un reembolso de capital decretado en la asamblea celebrada el 24 de abril de 2017.

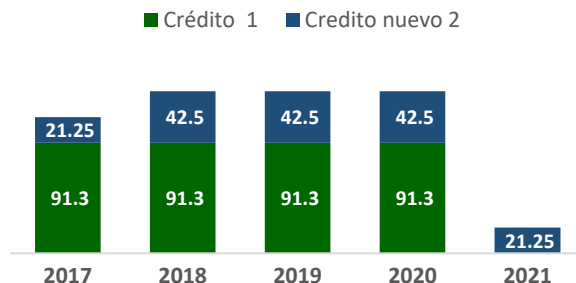
Cabe destacar que el efecto de conversión se tuvo por los movimientos cambiarios del periodo, sin embargo, este rubro sufrió cambios menores frente al cierre de 2T16 dado que en esa época el tipo de cambio era similar al del 2T17.

## DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 2T17 la deuda fue 99.3% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 72.1% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 2T17 fue de 10.16%.

**Gráfica 3.- Perfil de Vencimientos**  
(Millones de pesos)

Deuda Total:



## FLUJO DE EFECTIVO

**Tabla 5. Flujo de Efectivo No Auditado**  
(Cifras en millones de pesos)

| Flujo de Efectivo Operativo                     |               |              |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                 | Acum 2017     | 2T17         |
| Cobranza                                        | 819.0         | 431.9        |
| Inversiones en Proyectos                        | 225.6         | 120.4        |
| Gastos de Operación                             | 118.5         | 81.5         |
| Comisiones y gastos de venta                    | 43.5          | 24.2         |
| <b>Flujo de Efectivo Operativo</b>              | <b>431.4</b>  | <b>205.8</b> |
| Intereses de créditos bancarios                 | -25.7         | -13.3        |
| Pago de crédito bancario                        | -51.5         | -48.4        |
| Contratación crédito bancario                   | 0.0           | 0.0          |
| Inversión en Acciones                           | -95.1         | 0.0          |
| Impuestos                                       | -26.7         | -16.1        |
| Reembolso de Capital                            | 0.0           | 0.0          |
| Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios | -18.7         | 0.0          |
| Efecto cambiario y otros                        | -44.9         | -13.6        |
| <b>Flujo Financiero</b>                         | <b>-262.6</b> | <b>-91.4</b> |
| <b>Flujo de Efectivo Neto</b>                   | <b>168.8</b>  | <b>114.4</b> |
| <b>Caja Inicial</b>                             | <b>775.8</b>  | <b>830.2</b> |
| <b>Caja final consolidada*</b>                  | <b>944.6</b>  | <b>944.6</b> |

\* Incluye la constitución de una garantía líquida, registrada como efectivo restringido por \$107 millones de pesos

## SITUACIÓN ACTUAL POR PROYECTO

### PUNTA MITA

A) **Casas Four Seasons** – DINE está desarrollando un total de 54 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 53 villas.

B) **Club Residencial Four Seasons** - El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y dos edificios de propiedad total, los cuales ya han sido vendidos, quedando pendiente la cobranza del saldo de las últimas unidades.

C) **Kupuri** – Se están comercializando un total de 34 lotes, de los cuales al cierre del 2T17 se han vendido 32.

D) **Porta Fortuna** – Se ha iniciado la promoción de villas dentro de esta sección de Punta Mita y en el trimestre se cerró el contrato de compra venta de la primera de ellas.

E) Del inventario de lotes disponibles con frente de playa se logró concretar la venta de uno de ellos.

F) **Nuevos Proyectos** – Existe una reserva territorial importante para el desarrollo de nuevos proyectos que están en sus fases preliminares.

### BOSQUES DE SANTA FE

En el 4T14 se inició la comercialización de la tercera etapa de este proyecto, representada por una torre de 45 departamentos, de los cuales al cierre del 2T17 se tiene colocado el 98% y se encuentra en proceso de construcción.

### PUNTA IXTAPA

El primer edificio de 26 departamentos de “**Villas del Este**” fue concluido y se tiene totalmente vendido. En el 3T14 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual al cierre del 2T17 se tiene colocado el 69%.

### PUNTA GORDA

Actualmente DINE sigue definiendo junto con sus socios el plan maestro y analizando las diferentes estrategias para desarrollar y comercializar este proyecto. Se está evaluando el momento más conveniente para iniciar la inversión, dadas las tendencias en el mercado inmobiliario.

### LAGOS DE LA ESTADÍA

La empresa inició la comercialización de lotes residenciales y comerciales, que hasta la fecha solo ocupan una parte de la reserva total disponible. Se sigue analizando las alternativas para el desarrollo y venta de las siguientes etapas.



## CONTACTO

Antonia Gutiérrez  
Tel.: (5255) 5261 8344  
[ir@dine.com.mx](mailto:ir@dine.com.mx)

## INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Tabla 6. Indicadores Financieros

| Indicadores Financieros | 2T17  | 1T17  | 4T16  | 3T16  | 2T16  |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Deuda en Pesos          | 99.3% | 98.8% | 98.1% | 97.0% | 96.5% |
| Deuda Dólares           | 0.7%  | 1.2%  | 1.9%  | 3.0%  | 3.5%  |

Tabla 7. Acciones en circulación

| Acciones en circulación |                    |                |
|-------------------------|--------------------|----------------|
| Acciones Serie "A"      | 324,883,867        | 51.10%         |
| Acciones Serie "B"      | 310,846,189        | 48.90%         |
| <b>Total</b>            | <b>635,730,056</b> | <b>100.00%</b> |

Nota: Actualmente DINE no cuenta con una Casa de Bolsa o Institución que le brinde cobertura de análisis, sin embargo, se ha afiliado al programa de Analista Independiente de la Bolsa Mexicana de Valores, por lo que la empresa Prognosis Economía, Finanzas e Inversiones S.C. (Carlos Fritsch, Mauricio Tavera y Luis David García Rendón) ha sido aprobada por la BMV para actuar como analista independiente de DINE y está sujeta a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV.



**DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**  
**Estado de Posición Financiera Consolidado bajo IFRS**  
**(Expresado en millones de pesos )**

|                                             | Junio<br>2017  | Junio<br>2016  | Var.<br>%   | Diciembre<br>2016 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|-------------------|
| <b><u>ACTIVO</u></b>                        |                |                |             |                   |
| Efectivo e Inversiones Temporales           | 837.6          | 443.9          | 88.7        | 668.8             |
| Efectivo restringido                        | 107.0          | 91.3           | 17.2        | 107.0             |
| Clientes y Documentos por cobrar            | 82.9           | 39.5           | 109.9       | 25.9              |
| Otras cuentas por cobrar                    | 220.1          | 180.5          | 21.9        | 208.9             |
| Inventarios Inmobiliarios                   | 4,040.8        | 4,030.1        | 0.3         | 4,451.0           |
| Inversión Conjunta en Acciones              | 347.6          | 382.7          | -9.2        | 375.0             |
| Activo Fijo                                 | 286.0          | 308.1          | -7.2        | 335.0             |
| Otros Activos                               | 104.8          | 101.2          | 3.6         | 97.9              |
| Impuesto sobre la renta diferido            | 284.0          | 177.1          | 60.4        | 271.4             |
| <b>Total Activo</b>                         | <b>6,310.8</b> | <b>5,754.4</b> | <b>9.7</b>  | <b>6,540.9</b>    |
| <b><u>Pasivo</u></b>                        |                |                |             |                   |
| Créditos Bancarios a corto plazo            | 137.4          | 102.4          | 34.2        | 122.9             |
| Proveedores                                 | 5.6            | 3.9            | 43.6        | 5.3               |
| Anticipos de clientes                       | 1,649.7        | 1,094.8        | 50.7        | 1,308.0           |
| Otros pasivos sin costo                     | 578.0          | 572.0          | 1.0         | 598.4             |
| <b>Total Pasivo Circulante</b>              | <b>2,370.7</b> | <b>1,773.1</b> | <b>33.7</b> | <b>2,034.6</b>    |
| Créditos Bancarios a Largo Plazo            | 355.7          | 323.2          | 10.1        | 422.6             |
| Impuesto sobre la renta diferido            | 206.2          | 253.5          | -18.7       | 305.6             |
| <b>Total Pasivo</b>                         | <b>2,932.6</b> | <b>2,349.8</b> | <b>24.8</b> | <b>2,762.8</b>    |
| <b><u>Inversión de los Accionistas:</u></b> |                |                |             |                   |
| Capital Social                              | 2,163.6        | 2,243.7        | -3.6        | 2,243.7           |
| Resultados Acumulados y Reservas de Capital | 766.0          | 592.0          | 29.4        | 592.0             |
| Efecto de conversión                        | 312.4          | 366.1          | -14.7       | 570.2             |
| Resultado Neto del Año                      | ( 65.7 )       | ( 7.4 )        | 787.8       | 174.0             |
| <b>Total Capital Mayoritario</b>            | <b>3,176.3</b> | <b>3,194.4</b> | <b>-0.6</b> | <b>3,579.9</b>    |
| <b>Participación Minoritaria</b>            | <b>201.9</b>   | <b>210.2</b>   | <b>-3.9</b> | <b>198.2</b>      |
| <b>Total Capital Contable</b>               | <b>3,378.2</b> | <b>3,404.6</b> | <b>-0.8</b> | <b>3,778.1</b>    |
| <b>Total Pasivo y Capital Contable</b>      | <b>6,310.8</b> | <b>5,754.4</b> | <b>9.7</b>  | <b>6,540.9</b>    |

**DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**  
**Estado de Resultados Consolidado bajo IFRS**  
**(Expresado en millones de pesos)**

|                                                   | 2T17            | % a Vtas        | 2T16            | % a Vtas        |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ventas Netas                                      | 267.7           |                 | 184.3           |                 |
| Costo de Ventas                                   | 177.1           | 66.2            | 128.7           | 69.8            |
| <b>Utilidad Bruta</b>                             | <b>90.6</b>     | <b>33.8</b>     | <b>55.6</b>     | <b>30.2</b>     |
| <b>Gastos Generales:</b>                          |                 |                 |                 |                 |
| Administración                                    | 68.1            | 25.4            | 59.1            | 32.1            |
| Ventas                                            | 23.1            | 8.6             | 14.7            | 8.0             |
| <b>Resultado antes de otros ingresos</b>          | <b>( 0.6 )</b>  | <b>( 0.2 )</b>  | <b>( 18.2 )</b> | <b>( 9.9 )</b>  |
| Otros Gastos e (Ingresos)                         | -               | -               | -               | -               |
| <b>Resultado de Operación</b>                     | <b>( 0.6 )</b>  | <b>( 0.2 )</b>  | <b>( 18.2 )</b> | <b>( 9.9 )</b>  |
| <b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>             |                 |                 |                 |                 |
| Gastos financieros neto                           | 4.5             |                 | 5.7             |                 |
| Fluctuación cambiaria neta                        | 14.3            |                 | 15.5            |                 |
| <b>Total</b>                                      | <b>18.8</b>     | <b>7.0</b>      | <b>21.2</b>     | <b>11.5</b>     |
| Participación en inversiones no consolidadas      | ( 0.2 )         | (0.1)           | 1.4             | 0.8             |
| <b>Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b> | <b>( 19.6 )</b> | <b>( 7.3 )</b>  | <b>( 38.0 )</b> | <b>( 20.6 )</b> |
| Impuestos a la Utilidad                           | 13.9            | 5.2             | ( 31.7 )        | (17.2)          |
| <b>Resultado neto</b>                             | <b>( 33.5 )</b> | <b>( 12.5 )</b> | <b>( 6.3 )</b>  | <b>( 3.4 )</b>  |
| Utilidad Otros Accionistas                        | 2.7             | 1.0             | 0.5             | 0.3             |
| <b>Resultado Neto mayoritario</b>                 | <b>( 36.2 )</b> | <b>(13.5)</b>   | <b>( 6.8 )</b>  | <b>(3.7)</b>    |

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.