

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL TERCER TRIMESTRE DE 2016

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas acumuladas al 3T16 alcanzaron \$484.4 millones y muestran un incremento respecto al acumulado del 3T15 del 12.4% principalmente por ventas registradas en Punta Mita. Por lo que se refiere al 3T16, las ventas se ubicaron en \$170.4 millones, lo que representa una disminución de 25.8% en comparación con los \$229.9 millones correspondientes al 3T15. Lo anterior se debe principalmente a un menor registro de ventas en “Punta Mita”, “Lagos de la Estadía” y “Bosques de Santa Fe”, debido al avance en que se encuentran estos proyectos y que se detalla más adelante.
- 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 septiembre de 2016 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,211.9 millones y tuvo un incremento de 133.0% respecto al 3T15.
- El dinamismo en el cierre de contratos de venta ha generado un incremento en la construcción de proyectos de la empresa, de modo que los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$106 millones en el 3T16.
- El monto en caja, bancos e inversiones temporales llegó a \$483.2 millones y representa un incremento de \$150.8 millones frente al mismo periodo del año pasado, principalmente por mayor cobranza.
- El estado de resultados muestra una pérdida de operación de \$18.8 millones, dada la normatividad contable explicada anteriormente y un resultado neto mayoritario de \$32.3 millones, principalmente debido a ganancias cambiarias, así como por un efecto favorable en impuestos diferidos.



Ciudad de México, a 18 de octubre de 2016.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2016 (3T16). 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)

	3T16	3T15	3T16 vs. 3T15 (\$)	Acumu. 2016	Acumu. 2015	Acum. 2016 vs. Acum. 2015 (\$)
Ventas	170.4	229.9	-59.5	484.4	430.9	53.5
Pérdida antes de otros ingresos	-18.8	-3.9	-14.9	-64.8	-71.0	6.2
Margen de Operación	-11.0%	-1.7%		-13.4%	-16.5%	
Resultado Neto Mayoritario	32.3	104.8	-72.5	24.9	75.1	-50.2
Flujo de Efectivo Operativo ¹	65.4	61.9	3.5	223.3	146.5	76.8
Efectivo e inversiones temporales	483.2	332.4	150.8			
Efectivo restringido	91.3	91.3	0.0			
Inventarios Inmobiliarios	4,228.9	3,618.3	610.6			
Créditos Bancarios a corto plazo	103.0	55.8	47.2			
Créditos Bancarios a largo plazo	320.5	421.7	-101.2			
Anticipos de clientes	1,211.9	520.2	691.7			
Otros pasivos sin costo	572.6	512.7	59.9			
Capital Contable	3,534.4	3,349.5	184.9			

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

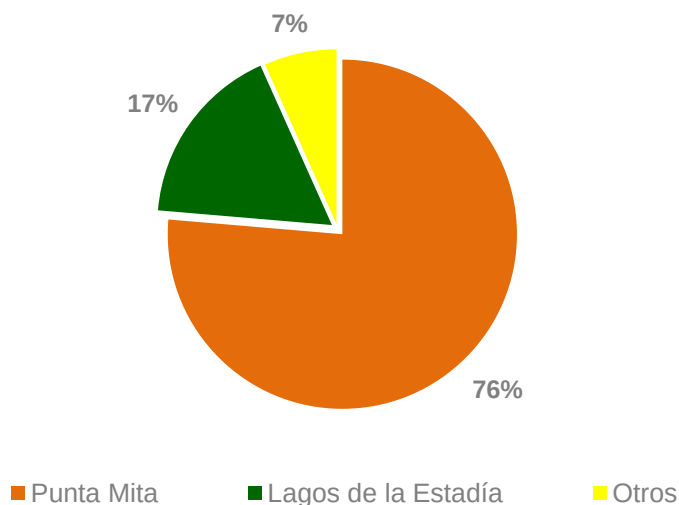
RESULTADOS FINANCIEROS

VENTAS

Las ventas del 3T16 se ubicaron en \$170.4 millones, lo que representa una disminución de 25.9% en comparación con los \$229.9 millones correspondientes al 3T15. Lo anterior se debe principalmente a un menor registro de ventas en los proyectos “Punta Mita”, “Lagos de la Estadía” y “Bosques de Santa Fe”.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto acumulado a septiembre 2016, durante el 3T16 el 100% de la distribución correspondieron al proyecto de “Punta Mita”.

Gráfica 1 - Ventas Acum. 2016



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 3T16 se registró una Pérdida antes de Otros Ingresos de \$18.8 millones, lo que representa una variación negativa con respecto al 3T15, debido principalmente a menores ventas y mayores gastos generales.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

El Resultado Neto Mayoritario del 3T16 fue de \$32.3 millones, principalmente debido a que la pérdida de operación se compensó con ganancias cambiarias y efectos favorables de impuestos diferidos.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

El importe registrado en este rubro durante el 3T16 fue de \$483.2 millones, debido principalmente a una mayor cobranza.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

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

Inventarios Inmobiliarios por Proyecto*		
	3T16	3T15
Punta Mita	2,976.1	2,536.9
Bosques de Santa Fe	288.6	282.2
Torres del Parque**	386.9	295.0
Punta Ixtapa	403.4	325.8
Lagos de la Estadía	47.8	82.2
Otros***	126.1	96.2
Total	4,228.9	3,618.3

Notas:

*Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional.

** "Torres del Parque" 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)

	3T16		3T15	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito Inbursa/ BX+	91.3	319.5	45.6	410.7
Otros Créditos	11.7	1.0	10.2	11.0

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$1,211.9 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 \$691.7 millones que representa el 133% respecto al saldo del 3T15.

OTROS PASIVOS SIN COSTO

El incremento del 3T15 al 3T16 corresponde principalmente a reembolsos de capital decretados a favor de accionistas minoritarios de algunas subsidiarias, que se pagarán conforme a un programa a largo plazo acordado con ellos; y a un reembolso de capital decretado en la Asamblea Anual de DINE, por un monto de \$35.4 millones y que se está pagando a los accionistas a partir del 5 de octubre.

CAPITAL CONTABLE

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

	Capital Social	Prima Sobre Acciones	Utilidades Retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del Capital Contable
Saldos al 1 de enero 2016	2,279.1	-	592.0	242.2	207.9	3,321.2
Reembolso de capital	-35.4	-	-	-	-	-35.4
Resultado integral del periodo	-	-	24.9	217.4	6.3	248.6
Saldos al 30 de septiembre 2016	2,243.7	-	616.9	459.6	214.2	3,534.4

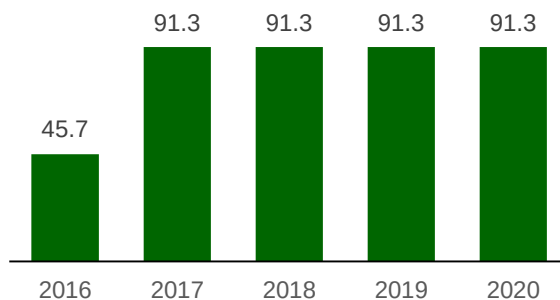
El incremento durante el 3T16 en el Capital Contable ha sido de \$248.6 millones, principalmente por los efectos de conversión originados por la aplicación del dólar como moneda funcional al inventario del proyecto Punta Mita.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 3T16 la deuda fue 97% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 80% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 3T16 fue de 7.1%.

Gráfica 2.- 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 2016	3T16
Cobranza	790.4	273.0
Inversiones en Proyectos	291.0	106.0
Gastos de Operación	203.4	86.3
Comisiones y gastos de venta	72.7	15.3
Flujo de Efectivo Operativo	223.3	65.4
Intereses de créditos bancarios	-23.2	-7.8
Pago de crédito bancario	-53.9	-2.8
Contratación crédito bancario	0.0	0.0
Inversión en Acciones	-15.0	0.0
Impuestos	-50.2	-9.8
Pago de otros pasivos	0.0	0.0
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-46.2	-18.7
Venta de activo fijo	0.0	0.0
Efecto cambiario y otros	27.8	13.0
Flujo Financiero	-160.7	-26.1
Flujo de Efectivo Neto	62.6	39.3
Caja Inicial	511.9	535.2
Caja final consolidada*	574.5	574.5

* Incluye la constitución de una garantía líquida, registrada como efectivo restringido por \$91.3 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 de las últimas unidades.

C) **Kupuri** – Se están comercializando un total de 34 lotes, de los cuales al cierre del 3T16 se han vendido 29.

D) 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 3T16 se tiene colocado el 93%.

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 3T16 se tiene colocado el 62%.

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Tabla 6. Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	3T16	2T16	1T16	4T15	3T15
Deuda en Pesos	97.0%	96.5%	96.5%	96.0%	95.5%
Deuda Dólares	3.0%	3.5%	3.5%	4.0%	4.5%

Tabla 7. Acciones en circulación

Acciones en circulación		
Acciones Serie "A"	324,883,867	51.10%
Acciones Serie "B"	310,846,189	48.90%
Total	635,730,056	100.00%

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.

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

	Septiembre 2016	Septiembre 2015	Var. %	Diciembre 2015
<u>ACTIVO</u>				
Efectivo e Inversiones Temporales	483.2	332.4	45.4	420.6
Efectivo restringido	91.3	91.3	100.0	91.3
Clientes y Documentos por cobrar	28.2	97.2	-71.0	21.7
Otras cuentas por cobrar	186.2	182.0	2.3	180.9
Inventarios Inmobiliarios	4,228.9	3,618.3	16.9	3,760.1
Inversión Conjunta en Acciones	391.7	358.7	9.2	358.5
Activo Fijo	324.5	297.3	9.1	294.9
Otros Activos	172.2	55.0	213.1	69.4
Impuesto sobre la renta diferido	104.8	111.2	-5.8	125.4
Total Activo	6,011.0	5,143.4	16.9	5,322.8
<u>Pasivo</u>				
Créditos Bancarios a corto plazo	103.0	55.8	84.6	101.6
Proveedores	4.6	4.9	-6.1	4.6
Anticipos de clientes	1,211.9	520.2	133.0	779.7
Otros pasivos sin costo	572.6	512.7	11.7	516.0
Total Pasivo Circulante	1,892.1	1,093.6	73.0	1,401.9
Créditos Bancarios a Largo Plazo	320.5	421.7	-24.0	373.7
Impuesto sobre la renta diferido	264.1	278.7	-5.2	226.0
Total Pasivo	2,476.7	1,794.0	38.1	2,001.6
<u>Inversión de los Accionistas:</u>				
Capital Social	2,243.7	2,279.1	-1.6	2,279.1
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	592.0	563.8	5.0	506.1
Efecto de conversión	459.6	302.2	52.1	242.2
Resultado Neto del Año	24.9	75.1	-66.8	85.9
Total Capital Mayoritario	3,320.2	3,220.2	3.1	3,113.3
Participación Minoritaria	214.1	129.2	65.7	207.9
Total Capital Contable	3,534.3	3,349.4	5.5	3,321.2
Total Pasivo y Capital Contable	6,011.0	5,143.4	16.9	5,322.8

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

	3T16	% a Vtas	3T15	% a Vtas
Ventas Netas	170.4		229.9	
Costo de Ventas	117.5	69.0	168.0	73.1
Utilidad Bruta	52.9	31.0	61.9	26.9
Gastos Generales:				
Administración	55.5	32.6	47.2	20.5
Ventas	16.2	9.5	18.6	8.1
Resultado antes de otros ingresos	-18.8	-11.0	-3.9	-1.7
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado de Operación	-18.8	-11.0	-3.9	-1.7
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros	5.6		8.6	
Fluctuación cambiaria neta	-11.1		-69.5	
Total	-5.5	-3.2	-60.9	-26.5
Participación en inversiones no consolidadas	2.2	1.3	2.7	1.2
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	-11.1	-6.5	59.7	26.0
Impuestos a la Utilidad	-46.4	-27.2	-46.4	-20.2
Resultado neto	35.3	20.7	106.1	46.2
Utilidad Otros Accionistas	3.0	1.8	1.3	0.6
Resultado Neto mayoritario	32.3	19.0	104.8	45.6

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.