



Una empresa  DESC

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER TRIMESTRE DE 2016

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas del 1T16 se ubicaron en \$129.7 millones, lo que representa un aumento de 95% en comparación con los \$66.5 millones correspondientes al 1T15. Lo anterior se debe principalmente a un mayor registro de ventas en los proyectos “Lagos de la Estadía” y “Punta Mita”.
- Como se ha comentado en trimestres anteriores, la normatividad contable vigente que le 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 y en el 1T16 se firmaron contratos por \$514.9 millones. Que representan una variación favorable en relación al 1T15 de 45.7%; estos valores corresponden principalmente a productos de los proyectos Punta Mita y Bosques de Santa Fe.
- 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 31 de marzo de 2016 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$882.1 millones y tuvo un incremento de prácticamente el 100% respecto al 1T15.

- 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 \$106.4 millones, representando un incremento de \$57 millones frente al 1T15, lo cual aunado al prepago de deuda que se realizó en el 2T15 (y que fue ampliamente informado en su oportunidad), hizo que el monto en caja, bancos e inversiones temporales fueran de \$372.7 millones y representara una reducción de \$421.1 millones frente al mismo periodo del año pasado. No obstante, la situación financiera de la empresa es sólida, cerrando el 1T16 con una deuda neta de \$8.9 millones.
- El estado de resultados muestra una pérdida operación por \$27.8 millones, dada la normatividad contable, explicada anteriormente y un resultado neto mayoritario de -\$0.6 millones, mejorando el correspondiente al 1T15 que alcanzó los -\$27.2 millones. En los resultados del 1T16 influyen de manera importante ingresos financieros por ganancias cambiarias así como impuestos a la utilidad por impuestos diferidos favorables.

México D.F., a 19 de abril de 2016.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al primer trimestre de 2016 (1T16). 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)

	1T16	1T15	1T16 vs. 1T15 (\$)
Ventas	129.7	66.5	63.2
Resultado antes de otros ingresos	-27.8	-38.6	10.8
Margen de Operación	-21.4%	-58.0%	
Resultado Neto Mayoritario	-0.6	-27.2	26.6
Flujo de Efectivo Operativo ¹	-0.7	40.2	-40.9
Efectivo e inversiones temporales	372.7	793.8	-421.1
Efectivo restringido	91.3	-	91.3
Inventarios Inmobiliarios	3,823.9	3,414.1	409.8
Créditos Bancarios a corto plazo	101.7	274.3	-172.6
Créditos Bancarios a largo plazo	371.2	590.3	-219.1
Anticipos de clientes	882.1	440.9	441.2
Otros pasivos sin costo	514.5	440.0	74.5
Capital Contable	3,323.7	3,254.2	69.5

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

Conforme a la normatividad contable vigente, la empresa registra las ventas una vez que se trasladan los derechos y obligaciones de los productos a los clientes, lo cual ocurre al entregar la posesión de los inmuebles vendidos. La posesión se entrega una vez que el producto está completamente terminado y pagado.

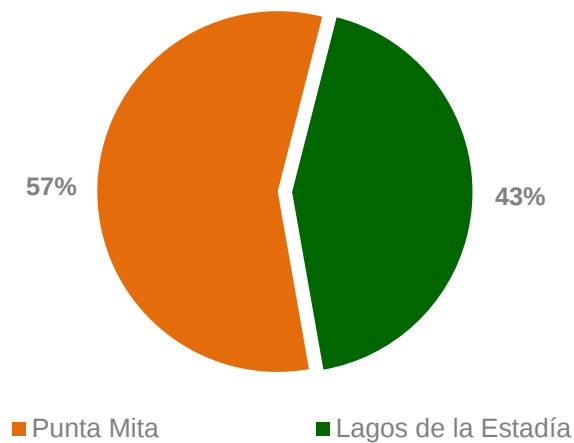
RESULTADOS FINANCIEROS

VENTAS

Las ventas del 1T16 se ubicaron en \$129.7 millones, lo que representa un incremento de 95% en comparación con los \$66.5 millones correspondientes al 1T15. Lo anterior se debe principalmente a un mayor registro de ventas en los proyectos “Lagos de la Estadía” y “Punta Mita”.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto del 1T16.

Gráfica 1 - Ventas del 1T16



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 1T16 el Resultado antes de Otros Ingresos fue de -\$27.8 millones, lo que representa una variación favorable con respecto al 1T15, debido principalmente a mayores ventas.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

El Resultado Neto Mayoritario del 1T16 fue -\$0.6 millones, que representa una importante mejoría con respecto al mismo periodo del año pasado, debido principalmente a mayores ventas, utilidades cambiarias y a un efecto favorable de impuestos diferidos.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

La reducción registrada del 1T15 al 1T16 fue de \$421.1 millones, debido principalmente al prepago del Crédito Sindicado y a la constitución de una garantía líquida por \$91.3 millones, registrada como efectivo restringido.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

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

Inventarios Inmobiliarios por Proyecto*	
	1T16
Punta Mita	2,699.6
Bosques de Santa Fe	282.6
Torres del Parque**	332.1
Punta Ixtapa	352.1
Lagos de la Estadía	59.7
Otros***	97.7
Total	3,823.9

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)

	1T16		1T15	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito Sindicado	0.0	0.0	265.2	575.9
Crédito Inbursa/ BX+	91.3	365.1	0.0	0.0
Otros Créditos	10.4	6.1	9.1	14.4

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$882.1 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. (Ver nota sobre normatividad contable al pie de la Tabla 1).

OTROS PASIVOS SIN COSTO

El incremento del 1T15 al 1T16 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.

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 participación no controladora	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	-	-	-0.6	2.1	1.0	2.5
Saldos al 31 de marzo 2016	2,279.1	-	591.4	244.3	208.9	3,323.7

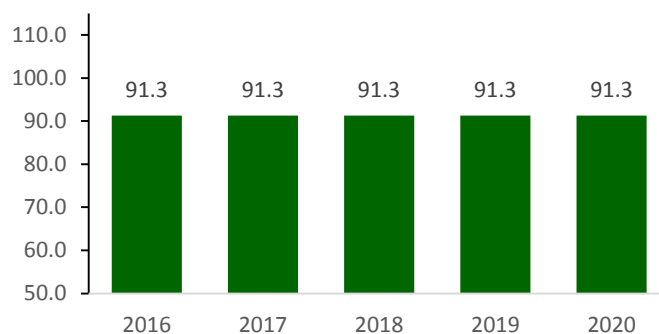
El incremento durante el 1T16 en el Capital Contable ha sido de \$2.5 millones, principalmente por el resultado integral del periodo y los efectos de conversión.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 1T16 la deuda fue 96.5% 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 1T16 fue de 6.64%.

Deuda Total:

Gráfica 2.- Perfil de Vencimientos
(Millones de pesos)



FLUJO DE EFECTIVO

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

Flujo de Efectivo		
	1T16	1T15
Cobranza	182.0	130.1
Inversiones en Proyectos	106.4	51.1
Gastos de Operación	43.2	34.9
Comisiones y gastos de venta	33.1	3.9
Flujo de Efectivo Operativo	-0.7	40.2
Intereses de créditos bancarios	-7.5	-6.1
Pago de crédito bancario	-2.7	-106.8
Contratación crédito bancario	0.0	0.0
Impuestos	-15.1	-27.5
Pago de otros pasivos	0.0	-1.6
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-27.5	0.0
Venta de activo fijo	0.0	0.0
Efecto cambiario y otros	5.6	11.5
Flujo Financiero	-47.2	-130.5
Flujo de Efectivo Neto	-47.9	-90.3
Caja Inicial	511.9	884.0
Caja final consolidada*	464.0	793.7

*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 1T16 se han vendido 27.

BOSQUES DE SANTA FE

En el 2T14 se concluyeron los primeros 2 edificios del proyecto “**Torres del Parque**”, cada uno con 50 departamentos colocados al 100%. En el 4T14 se inició la comercialización de la tercera etapa de este proyecto, representada por una torre de 46 departamentos, de los cuales al cierre del 1T16 se tiene colocado el 74%.

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 1T16 se tiene colocado el 46%.

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.

CONTACTOS

Mariana Rojo
 Tel.: (5255) 5261 8000
 Ext. 3144
ir@dine.com.mx

Alan Gallegos
 Tel.: (5255) 5261 8000
 Ext. 2852
ir@dine.com.mx

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Tabla 6. Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	1T16	4T15	3T15	2T15	1T15
Deuda en Pesos	96.5%	96.0%	95.5%	95.0%	0.0%
Deuda Dólares	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	100.0%

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)

	Marzo 2016	Marzo 2015	Var. %
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	372.7	793.8	-53.0
Efectivo restringido	91.3	-	100.0
Clientes y Documentos por cobrar	51.5	105.0	-51.0
Otras cuentas por cobrar	189.8	160.7	18.1
Inventarios Inmobiliarios	3,823.9	3,414.1	12.0
Inversión Conjunta en Acciones	358.4	347.5	3.1
Activo Fijo	292.6	280.3	4.4
Otros Activos	89.2	36.5	144.4
Impuesto sobre la renta diferido	148.8	159.1	-6.5
Total Activo	5,418.2	5,297.0	2.3
<u>PASIVO</u>			
Créditos Bancarios a corto plazo	101.7	274.3	-62.9
Proveedores	3.8	2.5	52.0
Anticipos de clientes	882.1	440.9	100.1
Otros pasivos sin costo	514.5	440.0	16.9
Total Pasivo Circulante	1,502.1	1,157.7	29.7
Créditos Bancarios a largo Plazo	371.2	590.3	-37.1
Impuesto sobre la renta diferido	221.2	294.8	-25.0
Total Pasivo	2,094.5	2,042.8	2.5
<u>Inversión de los Accionistas:</u>			
Capital Social	2,279.1	14.8	15,299.3
Prima sobre acciones	0.0	2,264.3	-100.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	592.0	612.7	-3.4
Efecto de conversión	244.3	201.2	21.4
Resultado Neto del Año	-0.6	-27.2	-97.8
Total Capital Mayoritario	3,114.8	3,065.8	1.6
Participación Minoritaria	208.9	188.4	10.9
Total Capital Contable	3,323.7	3,254.2	2.1
Total Pasivo y Capital Contable	5,418.2	5,297.0	2.3

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

	1T16	% a Vtas	1T15	% a Vtas
Ventas Netas	129.7		66.5	
Costo de Ventas	87.2	67.2	51.7	77.7
Utilidad Bruta	42.5	32.8	14.8	22.3
Gastos Generales:				
Administración	57.9	44.6	51.2	77.0
Ventas	12.4	9.6	2.2	3.3
Resultado antes de otros ingresos	-27.8	-21.4	-38.6	-58.0
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado de Operación	-27.8	-21.4	-38.6	-58.0
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros	5.8		4.9	
Fluctuación cambiaria neta	-25.2		-6.2	
Total	-19.4	-15.0	-1.3	-2.0
Participación en inversiones no consolidadas	-1.3	-1.0	0.1	0.2
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	-9.7	-7.5	-37.2	-55.9
Impuestos a la Utilidad	-10.0	-7.7	-14.1	-21.2
Resultado neto	0.3	0.2	-23.1	-34.7
Utilidad Otros Accionistas	0.9	0.7	4.1	6.2
Resultado Neto mayoritario	-0.6	-0.5	-27.2	-40.9

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.