

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER TRIMESTRE DE 2018

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas reportadas en el estado de resultados del 1T18 alcanzaron \$90.7 millones, mostrando una disminución de 70% respecto al registro contable 1T17. En el 1T18 participan principalmente los proyectos de “Punta Mita” y “Lagos de la Estadia”, cabe mencionar que en el 1T17 se tuvo el registro contable de una venta no recurrente de \$192 millones, si elimináramos esta operación la disminución en el 1T18 sería del 17%.
- 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 31 de marzo de 2018 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,623.8 millones y tuvo un incremento de 8.7% respecto al mismo período del año anterior.
- DINE continúa con el dinamismo en sus operaciones, 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 \$92.4 millones durante el 1T18.
- El monto disponible en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$868.1 millones y representa un incremento de \$144.9 millones frente al mismo periodo del año anterior, principalmente por cobranza.
- 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 17 de abril de 2018

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al primer trimestre de 2018. 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)

	1T18	1T17	1T18 vs. 1T17 (\$)
Ventas	90.7	301.9	-211.2
Utilidad (Pérdida) antes de otros ingresos	-37.2	5.9	-43.1
Margen de Operación	-41.0%	2.0%	
Resultado Neto Mayoritario	-52.9	-29.5	-23.4
Flujo de Efectivo Operativo	126.5	225.6	-99.1
Efectivo e inversiones temporales	868.1	723.2	144.9
Efectivo restringido	107.0	107.0	0.0
Inventarios Inmobiliarios	4,279.5	4,194.1	85.4
Créditos Bancarios a corto plazo	133.8	119.1	14.7
Créditos Bancarios a largo plazo	288.8	422.6	-133.8
Anticipos de clientes	1,623.8	1,494.1	129.7
Otros pasivos sin costo	652.4	524.9	127.5
Capital Contable	3,630.0	3,577.1	52.9

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

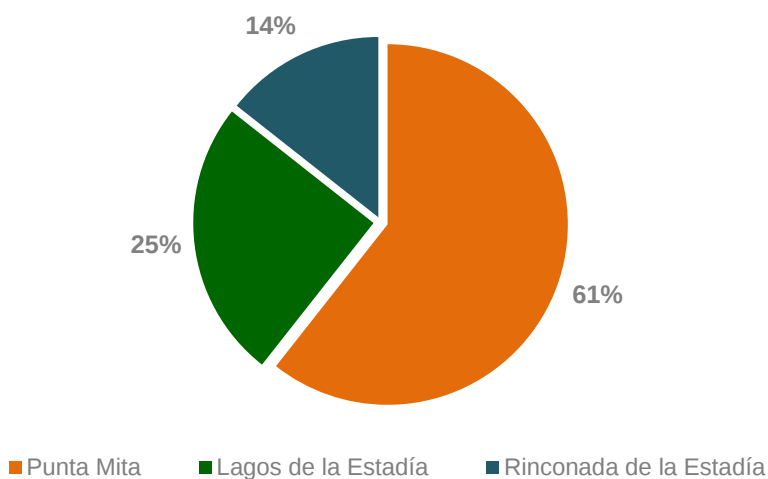
RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El registro contable de ventas del 1T18 alcanzaron \$90.7 millones, mostrando una disminución de 70% respecto al 1T17, debido principalmente a que no se tenía programado entregas importantes de productos terminados; aunado a que existen productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados que serán entregados y registrados contablemente durante el transcurso del año, cabe mencionar que en el 1T17 se tuvo el registro contable de una venta no recurrente de \$192 millones, si eliminamos esta operación la disminución sería del 17%.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución del registro contable de ventas por proyecto durante el 1T18..

Gráfica 1 - Ventas del 1T18



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 1T18 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de -\$37.2 millones, contra la Ganancia de \$5.9 millones registrada en el 1T17, que se explica principalmente por disminución en la ventas comentado anteriormenete.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

El importe registrado en este rubro durante el 1T18 fue de \$868.1 millones, debido principalmente a la cobranza del periodo.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

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

Inventarios Inmobiliarios por Proyecto*		
	1T18	1T17
Punta Mita	2,719.0	2,948.9
Bosques de Santa Fe	291.8	291.1
Torre SEQUOIA**	816.5	497.8
Punta Ixtapa	139.1	186.2
Lagos de la Estadia	15.9	55.4
Rinconada de la Estadia	48.4	-
Otros***	248.9	214.7
Total	4,279.5	4,194.1

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)

	1T18		1T17	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito 1 Inbursa/ BX+	91.3	161.3	91.3	273.8
Crédito 2 Inbursa/ BX+	42.5	127.5	21.2	148.8
Otros Créditos	0.0	0.0	6.6	0.0

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$1,623.8 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.

CAPITAL CONTABLE

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

	Capital Social	Utilidades Retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del Capital Contable
Saldos al 1 de enero 2018	2,163.6	960.2	485.6	200.4	3,809.8
Reembolso de capital					-
Resultado integral del periodo		-52.9	-127.5	0.6	-179.8
Saldos al 31 de marzo 2018	2,163.6	907.3	358.1	201.0	3,630.0

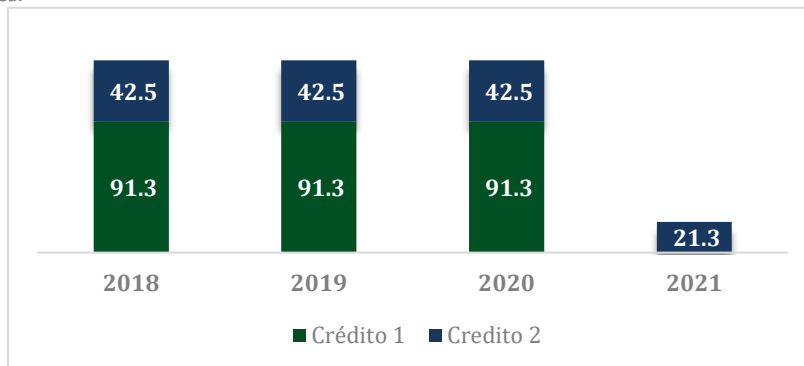
Al cierre del 1T18 se vio reflejada una disminución en el Capital Contable de \$179.8 millones, principalmente por los resultados del periodo y por algunas reducciones que se generaron por los efectos de conversión originados por la aplicación del dólar como moneda funcional al inventario del proyecyo Punta Mita.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 1T18 la deuda fue 100% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 68.3% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 1T18 fue de 11.14%.

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	
	1T18
Cobranza	244.5
Inversiones en Proyectos	92.4
Gastos de Operación	18.6
Comisiones y gastos de venta	7.0
Flujo de Efectivo Operativo	126.5
Intereses de créditos bancarios	-11.3
Pago de crédito bancario	
Contratación crédito bancario	
Inversión en Acciones	
Impuestos	-10.4
Reembolso de Capital	
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	
Efecto cambiario y otros	-33.5
Flujo Financiero	-55.2
Flujo de Efectivo Neto	71.3
Caja Inicial	903.8
Caja final consolidada *	975.1

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

SITUACIÓN ACTUAL POR PROYECTO

PUNTA MITA

A) **Kupuri** – Esta sección de Punta Mita incluye 34 lotes, de los cuales se han vendido 32 al cierre del 1T18.

B) **Porta Fortuna** – Se ha iniciado la promoción de villas dentro de esta sección de Punta Mita y al cierre del 1T18 se tienen colocadas 2 unidades de un total de 11.

C) **Iyari** – Se tienen disponibles un total de 10 lotes, de los cuales al cierre del 1T18, se han vendido 6.

D) **Marietas** – Es un proyecto en asociación con inversionistas privados que consiste en 6 torres de 7 departamentos cada una, al 1T18 se tiene colocados 27 unidades de un total de 42.

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

BOSQUES DE SANTA FE

Torre SEQUOIA – Consiste en una torre de 45 departamentos, de los cuales al cierre del 1T18 se tiene colocado el 98% y se encuentra en proceso de construcción.

PUNTA IXTAPA

Villas des Este – En el segundo edificio de este proyecto, se tienen colocados el 73% de los departamentos y la obra está prácticamente concluida.

RINCONADA DE LA ESTADÍA

Es un proyecto de casas en condominio dentro del fraccionamiento la Estadía, la primera etapa incluye 13 casas, las cuales están en proceso de construcción y al 1T18 se tiene colocadas 4.

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.



CONTACTO

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Tabla 6. Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	1T18	4T17	3T17	2T17	1T17
Deuda en Pesos	100.0%	100.0%	99.8%	99.3%	98.8%
Deuda Dólares	0.0%	0.0%	0.2%	0.7%	1.2%

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, 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
(Expresado en millones de pesos)

	Marzo 2018	Marzo 2017	Var. %	Diciembre 2017
<u>ACTIVO</u>				
Efectivo e Inversiones Temporales	868.1	723.2	20.0	796.8
Efectivo restringido	107.0	107.0	0.0	107.0
Clientes y Documentos por cobrar	64.8	80.8	-19.8	96.5
Otras cuentas por cobrar	138.6	206.7	-32.9	170.6
Inventarios Inmobiliarios	4,279.5	4,233.3	1.1	4,373.2
Inversión Conjunta en Acciones	415.7	377.9	10.0	467.6
Activo Fijo	278.0	303.4	-8.4	298.0
Propiedades de Inversión	101.3	0.0		101.3
Otros Activos	104.7	102.3	2.3	106.3
Impuesto sobre la renta diferido	254.3	288.9	-12.0	253.4
Total Activo	6,612.0	6,423.5	2.9	6,770.7
<u>Pasivo</u>				
Créditos Bancarios a corto plazo	133.8	119.1	12.3	133.8
Ingresos por amortizar (IFRS 15)	78.1	39.2	99.2	70.3
Proveedores	6.5	4.8	35.4	6.3
Anticipos de clientes	1,623.8	1,494.1	8.7	1,522.3
Otros pasivos sin costo	652.4	524.9	24.3	669.4
Total Pasivo Circulante	2,494.6	2,182.1	14.3	2,402.1
Créditos Bancarios a Largo Plazo	288.8	422.6	-31.7	288.8
Impuesto sobre la renta diferido	198.6	241.7	-17.8	270.0
Total Pasivo	2,982.0	2,846.4	4.8	2,960.9
<u>Inversión de los Accionistas:</u>				
Capital Social	2,163.6	2,243.7	-3.6	2,163.6
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	960.2	766.0	25.4	766.0
Efecto de conversión	358.1	396.9	-9.8	485.6
Resultado Neto del Año	(52.9)	(29.5)	79.3	194.2
Total Capital Mayoritario	3,429.0	3,377.1	1.5	3,609.4
Participación Minoritaria	201.0	200.0	0.5	200.4
Total Capital Contable	3,630.0	3,577.1	1.5	3,809.8
Total Pasivo y Capital Contable	6,612.0	6,423.5	2.9	6,770.7

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

	1T18	% a Vtas	1T17	% a Vtas
Ventas Netas	90.7		301.9	
Costo de Ventas	57.0	62.8	221.1	73.2
Utilidad Bruta	33.7	37.2	80.8	26.8
Gastos Generales:				
Administración	65.8	72.5	66.1	21.9
Ventas	5.1	5.6	8.8	2.9
Resultado antes de otros ingresos	(37.2)	(41.0)	5.9	2.0
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	(37.2)	(41.0)	5.9	2.0
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros neto	2.5		6.4	
Fluctuación cambiaria neta	14.8		14.2	
Total	17.3	19.1	20.6	6.8
Participación en inversiones no consolidadas	3.0	3.3	9.8	3.2
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	(51.5)	(56.8)	(4.9)	(1.6)
ISR corriente	0.5	0.6	6.0	2.0
ISR Diferido	(0.3)	(0.3)	15.0	5.0
Resultado neto	(51.7)	(57.0)	(25.9)	(8.6)
Utilidad Otros Accionistas	1.2	1.3	3.5	1.2
Resultado Neto mayoritario	(52.9)	(58.3)	(29.4)	(9.7)

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", "podieran", "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.