

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2018

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas reportadas en el estado de resultados del 2T18 alcanzaron \$163.9 millones, mostrando una disminución de 39% respecto al registro contable 2T17. En las ventas del 2T18 participa principalmente el proyecto “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 2018 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,909.7 millones y tuvo un incremento de 15.8% respecto al mismo período del año anterior.
- DINE continua 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 \$145.3 millones durante el 2T18.
- El monto disponible en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$794.7 millones y representa una disminución de \$42.9 millones frente al mismo periodo del año anterior.
- Durante el 2T18 se firmó con Inbursa y Banco Ve por Más un nuevo crédito a largo plazo por \$360 millones. En este mismo periodo, se pagó de manera anticipada \$355.6 millones de pasivos bancarios.
- Se decretó un reembolso de capital en una subsidiaria en la que se tenía la participación minoritaria de un grupo de accionistas, habiendo pagado una parte del reembolso decretado y el saldo se liquidará en un periodo de 6 años.

Ciudad de México a 17 de julio de 2018

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

	2T18	2T17	2T18 vs. 2T17 (\$)	Acum. 2018	Acum. 2017	Acum. 2018 vs. Acum. 2017 (\$)
Ventas	163.9	267.7	-103.8	254.6	569.6	-315.0
Pérdida (utilidad) antes de otros ingresos	-61.8	-0.6	-61.2	-99.0	5.3	-104.3
Margen de Operación	-37.7%	-0.2%		-38.9%	0.9%	
Resultado Neto Mayoritario	-1.1	-36.2	35.1	-54.0	-65.7	11.7
Flujo de Efectivo Operativo ¹	56.7	205.8	-149.1	183.3	431.4	-248.1
Efectivo e inversiones temporales	794.7	837.6	-42.9			
Efectivo restringido	72.0	107.0	-35.0			
Inventarios Inmobiliarios	4,577.3	4,092.9	484.4			
Créditos Bancarios a corto plazo	108.0	137.4	-29.4			
Créditos Bancarios a largo plazo	342.0	355.7	-13.7			
Anticipos de clientes	1,909.7	1,649.7	260.0			
Otros pasivos sin costo	832.2	578.0	254.2			
Capital Contable	3,393.7	3,378.2	15.5			

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

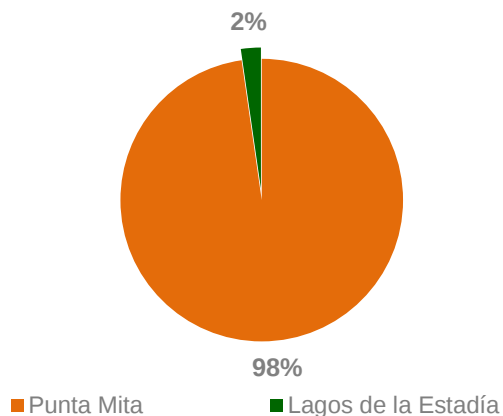
RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

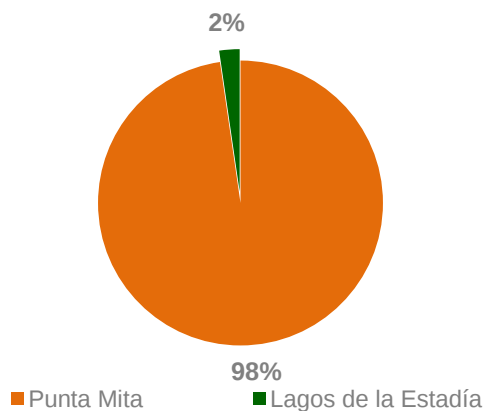
El registro contable de ventas del 2T18 alcanzó \$163.9 millones, mostrando una disminución de 39% respecto al 2T17, debido principalmente a que no se tenía programado hacer entregas importantes de productos terminados en este periodo; aunado a que existen productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados que serán entregados y registrados contablemente durante el transcurso del año.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución del registro contable de ventas por proyecto durante el 2T18.

Gráfica 1 - Ventas del 2T18



Gráfica 2 - Ventas Acum. 2018



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 2T18 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de -\$61.8 millones, contra la Pérdida de \$0.6 millones registrada en el 2T17, que se explica principalmente por la disminución en la ventas comentada anteriormente.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

El resultado neto mayoritario fue de -\$1.1 millones que incluye un efecto favorable en el rubro de impuestos diferidos como consecuencia de reconocer pérdidas fiscales que se estarán amortizando en este ejercicio.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

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

Inventarios Inmobiliarios por Proyecto*		
	2T18	2T17
Punta Mita	2,914.1	2,708.2
Bosques de Santa Fe	291.8	291.4
Torre SEQUOIA**	903.2	569.4
Punta Ixtapa	148.4	192.0
Lagos de la Estadia	12.7	55.2
Rinconada de la Estadia	57.7	-
Otros***	249.5	224.7
Total	4,577.3	4,040.8

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)

	2T18		2T17	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito 1 Inbursa/ BX+			91.3	228.2
Crédito 2 Inbursa/ BX+			42.5	127.5
Crédito nuevo 3	18.0	342.0		
Línea revolving ACTINVER	90.0			
Otros Créditos	0.0	0.0	3.6	

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$1,909.7 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.

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 a accionistas minoritarios		-176.4		-193.2	-369.6
Resultado integral del periodo		-54.0	6.6	0.9	-46.5
Saldos al 30 de junio 2018	2,163.6	729.8	492.2	8.1	3,393.7

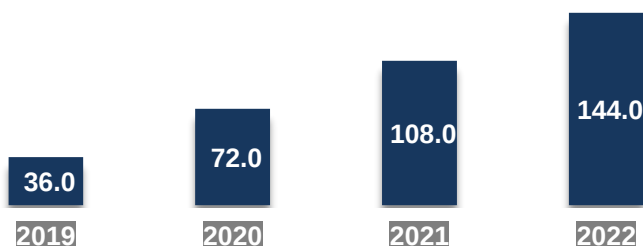
Al cierre del 2T18 se vio reflejada una disminución en el Capital Contable de \$416.1 millones, principalmente por los resultados del periodo, así como por el decreto de un reembolso de capital a accionistas minoritarios.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 2T18 la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 90.0% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 2T18 fue de 11.09%.

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 2018	2T18
Cobranza	571.1	326.6
Inversiones en Proyectos	237.7	145.3
Gastos de Operación	113.9	95.3
Comisiones y gastos de venta	36.3	29.3
Flujo de Efectivo Operativo	183.2	56.7
Intereses de créditos bancarios	-25.2	-13.9
Pago de crédito bancario	-422.6	-422.6
Contratación crédito bancario	450.0	450.0
Impuestos	-24.4	-14.0
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-210.4	-210.4
Efecto cambiario y otros	12.3	45.8
Flujo Financiero	-220.3	-165.1
Flujo de Efectivo Neto	-37.1	-108.4
Caja Inicial	903.8	975.1
Caja final consolidada	866.7	866.7

* Incluye la constitución de una garantía líquida, registrada como efectivo restringido por \$72 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 33 al cierre del 2T18.
- B) **Porta Fortuna** – Se ha iniciado la promoción de villas dentro de esta sección de Punta Mita y al cierre del 2T18 se tienen colocadas 3 unidades de un total de 11.
- C) **Iyari** – Se tienen disponibles un total de 10 lotes, de los cuales al cierre del 2T18, se han vendido 7.
- D) **Marietas** – Es un proyecto en asociación con inversionistas privados que consiste en 6 torres de 7 departamentos cada una, al 2T18 se tiene colocados 33 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 2T18 se tiene colocado el 98% y se encuentra en la etapa final del 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 2T18 se tiene colocadas 4 de ellas.

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

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)

	Junio 2018	Junio 2017	Var. %	Diciembre 2017
<u>ACTIVO</u>				
Efectivo e Inversiones Temporales	794.7	837.6	-5.1	796.8
Efectivo restringido	72.0	107.0	-32.7	107.0
Clientes y Documentos por cobrar	103.1	82.9	24.4	96.5
Otras cuentas por cobrar	135.1	220.1	-38.6	170.6
Inventarios Inmobiliarios	4,577.3	4,040.8	13.3	4,373.2
Inversión Conjunta en Acciones	447.3	347.6	28.7	467.6
Activo Fijo	289.3	286.0	1.2	298.0
Propiedades de Inversión	101.3	0.0	100.0	101.3
Otros Activos	119.6	104.8	14.1	106.3
Impuesto sobre la renta diferido	282.3	284.0	-0.6	253.4
Total Activo	6,922.0	6,310.8	9.7	6,770.7
<u>Pasivo</u>				
Créditos Bancarios a corto plazo	108.0	137.4	-21.4	133.8
Ingresos por amortizar (IFRS 15)	82.7	0.0	100.0	70.3
Proveedores	8.5	5.6	51.8	6.3
Anticipos de clientes	1,909.7	1,649.7	15.8	1,522.3
Otros pasivos sin costo	832.2	578.0	44.0	669.4
Total Pasivo Circulante	2,941.1	2,370.7	24.1	2,402.1
Créditos Bancarios a Largo Plazo	342.0	355.7	-3.9	288.8
Impuesto sobre la renta diferido	245.2	206.2	18.9	270.0
Total Pasivo	3,528.3	2,932.6	20.3	2,960.9
<u>Inversión de los Accionistas:</u>				
Capital Social	2,163.6	2,163.6	0.0	2,163.6
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	783.8	766.0	2.3	766.0
Efecto de conversión	492.2	312.4	57.6	485.6
Resultado Neto del Año	(54.0)	(65.7)	-17.8	194.2
Total Capital Mayoritario	3,385.6	3,176.3	6.6	3,609.4
Participación Minoritaria	8.1	201.9	-96.0	200.4
Total Capital Contable	3,393.7	3,378.2	0.5	3,809.8
Total Pasivo y Capital Contable	6,922.0	6,310.8	9.7	6,770.7

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

	2T18	% a Vtas	2T17	% a Vtas
Ventas Netas	163.9		267.7	
Costo de Ventas	113.1	69.0	177.1	66.2
Utilidad Bruta	50.8	31.0	90.6	33.8
Gastos Generales:				
Administración	101.7	62.1	68.1	25.4
Ventas	10.9	6.7	23.1	8.6
Resultado antes de otros ingresos	(61.8)	(37.7)	(0.6)	(0.2)
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	(61.8)	(37.7)	(0.6)	(0.2)
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros neto	5.8		4.5	
Fluctuación cambiaria neta	(19.9)		14.3	
Total	(14.1)	(8.6)	18.8	7.0
Participación en inversiones no consolidadas	3.4	2.1	(0.2)	(0.1)
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	(44.3)	(27.0)	(19.6)	(7.3)
ISR corriente	4.3	2.6	(0.8)	(0.3)
ISR Diferido	(47.3)	(28.9)	14.7	5.5
Resultado neto	(1.3)	(0.8)	(33.5)	(12.5)
Utilidad Otros Accionistas	(0.2)	(0.1)	2.7	1.0
Resultado Neto mayoritario	(1.1)	(0.7)	(36.2)	(13.5)

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

	Acum 18	% a Vtas	Acum 17	% a Vtas
Ventas Netas	254.6		569.6	
Costo de Ventas	170.1	66.8	398.2	69.9
Utilidad Bruta	84.5	33.2	171.4	30.1
Gastos Generales:				
Administración	167.5	65.8	134.3	23.6
Ventas	16.0	6.3	31.8	5.6
Resultado antes de otros ingresos	(99.0)	(38.9)	5.3	0.9
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	(99.0)	(38.9)	5.3	0.9
Gastos (ingresos) financieros:				
Gastos financieros	8.3		11.0	
Fluctuación cambiaria neta	(5.2)		28.4	
Total	3.1	1.2	39.4	6.9
Participación en inversiones no consolidadas	6.4	2.5	9.6	1.7
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(95.7)	(37.6)	(24.5)	(4.3)
ISR corriente	4.9	1.9	5.3	0.9
ISR Diferido	(47.7)	(18.7)	29.7	5.2
Resultado neto	(52.9)	(20.8)	(59.5)	(10.4)
Utilidad Otros Accionistas	1.1	0.4	6.2	1.1
Resultado Neto mayoritario	(54.0)	(21.2)	(65.7)	(11.5)

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.