



DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL TERCER TRIMESTRE DE 2015

ASPECTOS RELEVANTES

- 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. Por otro lado, los contratos de venta que ha cerrado la Empresa durante el año 2015, han sido superiores a los del año anterior en un 26%, para llegar a US \$71 millones que incluyen operaciones contratadas, y un importante nivel de cobranza proveniente de anticipo de clientes. Este dinamismo en ventas, a su vez ha generado una actividad de construcción superior a la del año pasado, lo que explica la reducción en el flujo operativo respecto al 3T14, lo cual es natural dentro de la ciclicidad de las operaciones. Así mismo, el saldo final en caja al cierre del 3T15 ascendió a \$423.7 millones, después de la reducción en la deuda financiera que se llevó a cabo a finales del trimestre anterior.
- A finales del segundo trimestre de 2015, DINE redujo parcialmente su deuda bancaria, y el saldo remanente lo modificó a un nuevo crédito en moneda nacional, con el efecto favorable de no tener deuda en moneda extranjera, ante la volatilidad del tipo de cambio. Durante el 3T15 se tuvo una fluctuación cambiaria del orden del 9%, generando un incremento en el valor del inventario de “Punta Mita”, y un efecto de conversión que forma parte del Capital Contable, en virtud de que la moneda funcional en este proyecto es el dólar americano. El incremento en la paridad ha sido del 26% en el periodo octubre 2014 a septiembre 2015.

México D.F., a 27 de octubre de 2015.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al tercer trimestre del 2015 (3T15). 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)

	3T15	3T14	3T15 vs. 3T14 (\$)	Acumu. 2015	Acumu. 2014	Acum. 2015 vs. Acum. 2014 (\$)
Ventas	229.9	286.3	-56.4	430.9	729.5	-298.6
Pérdida antes de otros ingresos	-3.9	-15.4	11.5	-71.0	-24.6	-46.4
Margen de Operación	-1.7%	-5.4%		-16.5%	-3.4%	
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	104.8	-24.1	128.9	75.1	-83.6	158.7
Flujo de Efectivo Operativo ¹	61.9	125.1	-63.2	146.5	205.5	-59.0
Efectivo e inversiones temporales	332.4	668.6	-336.2			
Efectivo restringido	91.3	0.0	91.3			
Inventarios Inmobiliarios	3,618.3	3,227.6	390.7			
Créditos Bancarios a corto plazo	55.8	196.5	-140.7			
Créditos Bancarios a largo plazo	421.7	669.3	-247.6			
Anticipos de clientes	520.2	226.5	293.7			
Otros pasivos sin costo	512.7	403.8	108.9			
Capital Contable	3,349.4	3,120.6	228.8			

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.

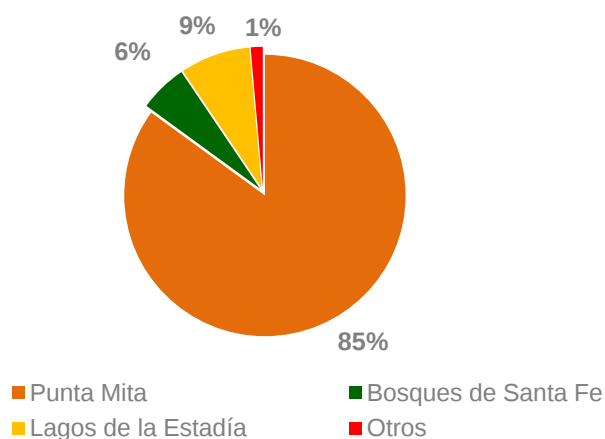
RESULTADOS FINANCIEROS

VENTAS

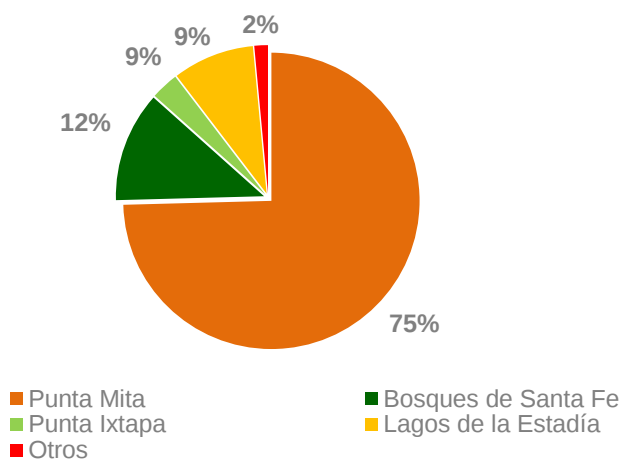
Las ventas del 3T15 se ubicaron en \$229.9 millones, lo que representa una disminución de 20% en comparación con los \$286.3 millones correspondientes al mismo periodo del año anterior. Lo anterior debido principalmente a un menor registro de ventas de los proyectos de “Bosques de Santa Fe” y “Punta Ixtapa”, dado que este trimestre se tienen productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados, que de acuerdo a la normatividad contable, todavía no son registrables como ventas.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto del 3T15 y acumulado a septiembre 2015.

Gráfica 1 - Ventas del 3T15



Gráfica 2 - Ventas Acum. 2015



PÉRDIDA ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 3T15 la Pérdida antes de Otros Ingresos fue de -\$3.9 millones, lo que representa una disminución con respecto al 3T14, lo anterior debido principalmente a menores gastos administrativos.

UTILIDAD NETA MAYORITARIA

La Utilidad Neta Mayoritaria del 3T15 fue de \$104.8 millones, que compara favorablemente con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a utilidades cambiarias y a un efecto favorable de impuestos diferidos.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

La reducción registrada del 3T14 al 3T15 fue de \$336.2 millones, debido 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*		
	3T15	3T14
Punta Mita	2,536.9	2,090.6
Bosques de Santa Fe	282.2	559.9
Torres del Parque**	295.0	49.0
Punta Ixtapa	325.8	309.2
Lagos de la Estadía	82.2	129.8
Otros***	96.2	89.1
Total	3,618.3	3,227.6

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)

	3T15		3T14	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito Sindicado	0.0	0.0	188.4	652.5
Crédito Inbursa/ BX+	45.6	410.7	0.0	0.0
Otros Créditos	10.2	11.0	8.1	16.8

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$520.2 millones. Este 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 3T14 al 3T15 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 2015	14.8	2,264.3	612.7	175.0	181.9	3,248.7
Capitalización de prima sobre acciones	2,264.3	-2,264.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Reembolso de capital participación no controladora	0.0	0.0	-48.9	0.0	-64.0	-112.9
Resultado integral del periodo	0.0	0.0	75.1	127.2	11.3	213.6
Saldos al 30 de septiembre 2015	2,279.1	0.0	638.9	302.2	129.2	3,349.4

El incremento durante el año en el Capital Contable ha sido de \$100.7 millones, principalmente por el resultado integral del periodo y los efectos de conversión, que han compensado los reembolsos de capital decretados en favor de socios minoritarios.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 3T15 la deuda fue 95.5% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 88% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 3T15 fue de 6.06%.

Deuda Total:

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



FLUJO DE EFECTIVO

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

Flujo de Efectivo	Acum 2015	3T15
Cobranza	526.7	228.7
Inversiones en Proyectos	150.7	58.0
Gastos de Operación	175.9	70.3
Comisiones y gastos de venta	53.6	38.5
Flujo de Efectivo Operativo	146.5	61.9
Intereses de créditos bancarios	-17.5	-7.4
Pago de crédito bancario	-963.7	-2.4
Contratación crédito bancario	456.4	0.0
Impuestos	-65.7	-8.5
Pago de otros pasivos	-20.4	0.0
Aportación de Capital	0.0	0.0
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-68.2	-18.7
Venta de activo fijo	30.6	0.0
Efecto cambiario y otros	41.7	9.1
Flujo Financiero	-606.8	-27.9
Flujo de Efectivo Neto	-460.3	34.0
Caja Inicial	884.0	389.7
Caja Final Consolidada*	423.7	423.7

*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 55 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 52 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 finalizó la comercialización de la 1ª sección del proyecto Kupuri compuesto de 14 lotes unifamiliares con frente y vista de mar, de los cuales a la fecha se han vendido 11 lotes. Durante el 2T14 se inició la comercialización de la 2ª etapa del proyecto, que incluye 10 lotes, contando a la fecha con 9 lotes vendidos. La tercera etapa del proyecto se compone de 10 lotes, de los cuales a la fecha se han vendido 6.

BOSQUES DE SANTA FE

En el 2T14 se concluyeron ambas fases del proyecto “**Torres del Parque**”, cada una 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 se tiene colocado el 52%.

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 se tiene colocado el 42%. “Villas del Este” contempla un total de 102 departamentos divididos en 4 edificios.

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 ha estado analizando diferentes alternativas para el desarrollo de esta reserva y recientemente se inició el desarrollo de un proyecto para la construcción de casas, y otro proyecto para la venta de lotes unifamiliares. Ambos desarrollos ocupan solo una parte de la reserva total disponible.

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	3T15	2T15	1T15	4T14	3T14
Deuda en Pesos	95.5%	95.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Deuda Dólares	4.5%	5.0%	100.0%	100.0%	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)

	Septiembre 2015	Septiembre 2014	Var. %
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	332.4	668.6	-50.3
Efectivo restringido	91.3	-	100.0
Clientes y Documentos por cobrar	97.2	75.8	28.2
Otras cuentas por cobrar	182.0	66.9	172.0
Inventarios Inmobiliarios	3,618.3	3,227.6	12.1
Inversión Conjunta en Acciones	358.7	288.7	24.2
Activo Fijo	297.3	305.0	-2.5
Otros Activos	55.0	61.1	-10.0
Total Activo	5,032.2	4,693.7	7.2
<u>PASIVO</u>			
Créditos Bancarios a corto plazo	55.8	196.5	-71.6
Proveedores	4.9	3.1	58.1
Anticipos de clientes	520.2	226.5	129.7
Otros pasivos sin costo	512.7	403.8	27.0
Total Pasivo Circulante	1,093.6	829.9	31.8
Créditos Bancarios a Largo Plazo	421.7	669.3	-37.0
Impuesto sobre la renta diferido	167.5	73.9	126.7
Total Pasivo	1,682.8	1,573.1	7.0
<u>Inversión de los Accionistas:</u>			
Capital Social	2,279.1	14.7	15,404.1
Prima sobre acciones	0.0	2,251.8	-100.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	563.8	649.6	-13.2
Efecto de conversión	302.2	84.0	259.8
Resultado Neto del Año	75.1	-83.6	-189.8
Total Capital Mayoritario	3,220.2	2,916.5	10.4
Participación Minoritaria	129.2	204.1	-36.7
Total Capital Contable	3,349.4	3,120.6	7.3
Total Pasivo y Capital Contable	5,032.2	4,693.7	7.2

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

	3T15	% a Vtas	3T14	% a Vtas
Ventas Netas	229.9		286.3	
Costo de Ventas	168.0	73.1	221.7	77.4
Utilidad Bruta	61.9	26.9	64.6	22.6
Gastos Generales:				
Administración	47.2	20.5	61.5	21.5
Ventas	18.6	8.1	18.5	6.5
Resultado antes de otros ingresos	-3.9	-1.7	-15.4	-5.4
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado de Operación	-3.9	-1.7	-15.4	-5.4
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros	8.6		5.6	
Fluctuación cambiaria neta	-69.5		4.3	
Total	-60.9	-26.5	9.9	3.5
Participación en inversiones no consolidadas	2.7	1.2	0.0	0.0
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	59.7	26.0	-25.3	-8.8
Impuestos a la Utilidad	-46.4	-20.2	1.0	0.3
Resultado neto	106.1	46.2	-26.3	-9.2
Utilidad Otros Accionistas	1.3	0.6	-2.2	-0.8
Resultado Neto mayoritario	104.8	45.6	-24.1	-8.4

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.