

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL TERCER TRIMESTRE DE 2018

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas reportadas en el estado de resultados del 3T18 alcanzaron \$320.1 millones, mostrando una disminución de 29% respecto al registro contable del 3T17. En las ventas del 3T18 participan principalmente los proyectos “Bosques de Santa fe” y “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 septiembre de 2018 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,853.3 millones y tuvo un incremento de 24.9% 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 \$139.3 millones durante el 3T18.
- El monto disponible en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$626.3 millones y representa una disminución de \$136.8 millones frente al mismo periodo del año anterior.

Ciudad de México a 11 de septiembre de 2018

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

	3T18	3T17	3T18 vs. 3T17 (\$)	Acumu. 2018	Acumu. 2017	Acum. 2018 vs. Acum. 2017 (\$)
Ventas	320.1	452.4	-132.3	574.7	1,022.0	-447.3
Utilidad antes de otros ingresos	7.0	99.7	-92.7	-92.0	105.0	-197.0
Margen de Operación	2.2%	22.0%		-16.0%	10.3%	
Resultado Neto Mayoritario	18.4	106.7	-88.3	-35.7	41.1	-76.8
Flujo de Efectivo Operativo	-26.4	85.1	-111.5	156.8	516.5	-359.7
Efectivo e inversiones temporales	626.3	763.1	-136.8			
Efectivo restringido	72.0	107.0	-35.0			
Inventarios Inmobiliarios	4,395.6	3,979.2	416.4			
Créditos Bancarios a corto plazo	18.0	134.7	-116.7			
Créditos Bancarios a largo plazo	342.0	355.7	-13.7			
Anticipos de clientes	1,853.3	1,482.3	371.0			
Otros pasivos sin costo	895.2	502.0	393.2			
Capital Contable	3,242.9	3,497.5	-254.6			

1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.
2. La utilidad antes de otros ingresos se redujo significativamente respecto al 3T17 debido principalmente a un menor registro de ventas conforme a la normatividad contable vigente así como a una composición de ventas diferente ya que en el ejercicio actual la mayor parte de éstas se refiere a departamentos construidos que tienen un menor margen que la venta de terrenos que constituyeron el principal producto vendido en 2017.

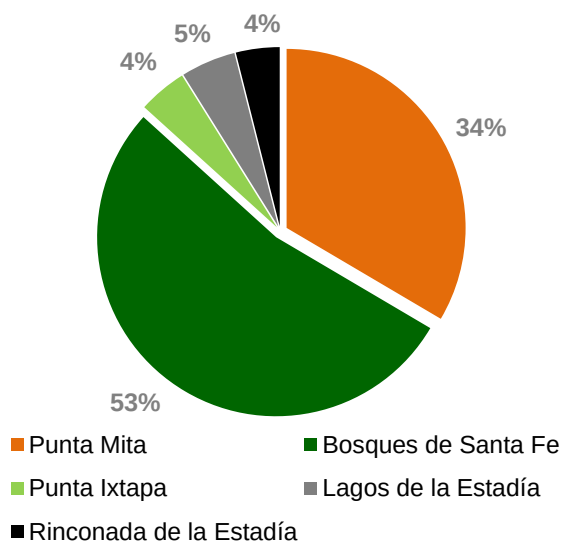
RESULTADOS FINANCIEROS

REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

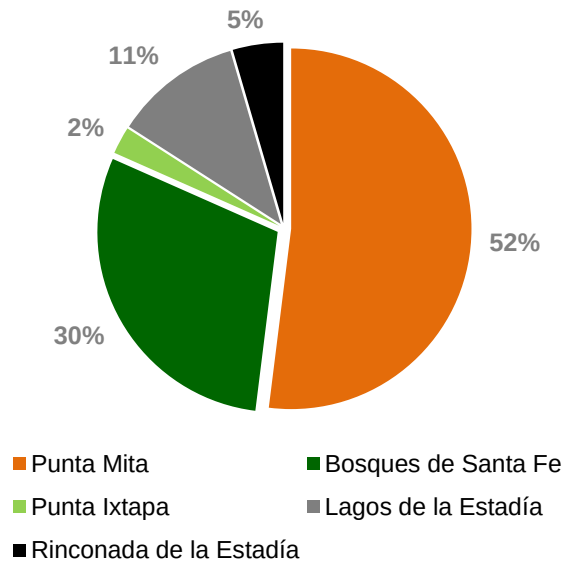
El registro contable de ventas del 3T18 alcanzó \$320.1 millones, mostrando una disminución de 29% respecto al 3T17, debido principalmente a que no hubo entregas importantes de productos terminados en este periodo.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución del registro contable de ventas por proyecto durante el 3T18.

Gráfica 1 - Ventas del 3T18



Gráfica 2 - Ventas Acum. 2018



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 3T18 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de \$7.0 millones, contra la Utilidad de \$99.8 millones registrada en el 3T17, que se explica principalmente por la falta de entregas de producto terminado comentada anteriormente.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

El resultado neto mayoritario fue de \$18.4 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*		
	3T18	3T17
Punta Mita	2,808.3	2,623.1
Bosques de Santa Fe	291.8	291.6
Torre SEQUOIA**	812.7	611.2
Punta Ixtapa	142.7	146.8
Lagos de la Estadia	10.8	36.9
Rinconada de la Estadia	58.6	-
Otros***	270.7	269.7
Total	4,395.6	3,979.2

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)

	3T18		3T17	
	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	18.0	342.0		
Otros Créditos			0.9	

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$1,853.3 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	Utilidades	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del Capital Contable
	Social	Retenidas			
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
Reembolso de capital	-95.3				-95.3
Resultado integral del periodo		-35.7	-67.1	0.8	-102.0
Saldos al 30 de septiembre 2018	2,068.3	748.1	418.5	8.0	3,242.9

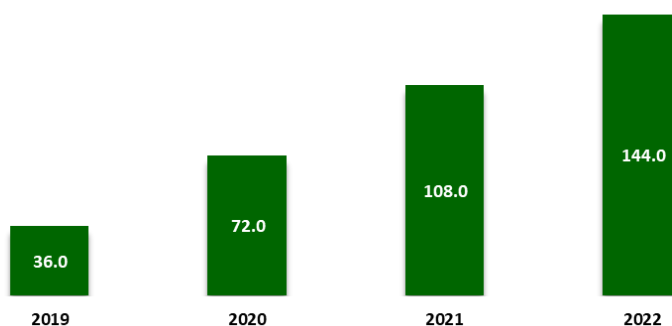
Al cierre del 3T18 se vio reflejada una disminución en el Capital Contable de \$566.9 millones, principalmente por el decreto de un reembolso de capital a accionistas minoritarios, así como por el reembolso de capital decretado en asamblea de accionistas de la sociedad el pasado 24 de septiembre por un monto de 95.3 millones de pesos.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 3T18 la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 95.0% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 3T18 fue de 12.14%.

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	Acum 2018	3T18
Cobranza	813.0	241.9
Inversiones en Proyectos	377.0	139.3
Gastos de Operación	225.7	111.8
Comisiones y gastos de venta	53.5	17.2
Flujo de Efectivo Operativo	156.8	-26.4
Intereses de créditos bancarios	-37.0	-11.8
Pago de crédito bancario	-512.6	-90.0
Contratación crédito bancario	450.0	
Inversión en Acciones	-20.8	-20.8
Impuestos	-30.3	-5.9
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-210.4	
Efecto cambiario y otros	-1.2	-13.5
Flujo Financiero	-362.3	-142.0
Flujo de Efectivo Neto	-205.5	-168.4
Caja Inicial	903.8	866.7
Caja final consolidada	698.3	698.3

* 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 3T18.

B) **Porta Fortuna** – Se ha iniciado la promoción de villas dentro de esta sección de Punta Mita y al cierre del 3T18 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 3T18, se han vendido 8.

D) **Marietas** – Es un proyecto en asociación con inversionistas privados que consiste en 6 torres de 7 departamentos cada una, al 3T18 se tiene colocados 34 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 3T18 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 77% 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 3T18 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	3T18	2T18	1T18	4T17	3T17
Deuda en Pesos	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%
Deuda Dólares	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%

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 (No Auditado)
(Cifras en millones de pesos)

	Septiembre 2018	Septiembre 2017	Var. %	Diciembre 2017
ACTIVO				
Efectivo e Inversiones Temporales	626.3	763.1	-17.9	796.8
Efectivo restringido	72.0	107.0	-32.7	107.0
Clientes y Documentos por cobrar	99.0	81.3	21.8	96.5
Otras cuentas por cobrar	210.0	230.3	-8.8	170.6
Inventarios Inmobiliarios	4,395.6	3,979.2	10.5	4,373.2
Inversión Conjunta en Acciones	452.8	384.9	17.6	467.6
Activo Fijo	274.0	283.2	-3.2	298.0
Propiedades de Inversión	101.3	0.0	100.0	101.3
Otros Activos	115.1	89.7	28.3	106.3
Impuesto sobre la renta diferido	281.9	271.9	3.7	253.4
Total Activo	6,628.0	6,190.6	7.1	6,770.7
Pasivo				
Créditos Bancarios	360.0	490.4	-26.6	422.6
Ingresos por amortizar (IFRS 15)	72.2	0.0	100.0	70.3
Proveedores	9.5	6.2	53.2	6.3
Anticipos de clientes	1,853.3	1,483.3	24.9	1,522.3
Otros pasivos sin costo	895.2	502.8	78.0	669.4
Impuesto sobre la renta diferido	195.0	210.4	-7.3	270.0
Total Pasivo	3,385.2	2,693.1	25.7	2,960.9
Inversión de los Accionistas:				
Capital Social	2,068.2	2,163.6	-4.4	2,163.6
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	783.8	766.0	2.3	766.0
Efecto de conversión	418.5	322.3	29.8	485.6
Resultado Neto del Año	(35.7)	41.1	-186.9	194.2
Total Capital Mayoritario	3,234.8	3,293.0	-1.8	3,609.4
Participación Minoritaria	8.0	204.5	-96.1	200.4
Total Capital Contable	3,242.8	3,497.5	-7.3	3,809.8
Total Pasivo y Capital Contable	6,628.0	6,190.6	7.1	6,770.7

DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estado de Resultados Consolidado (No Auditado)
(Cifras en millones de pesos)

	3T18	% a Vtas	3T17	% a Vtas
Ventas Netas	320.1		452.4	
Costo de Ventas	247.1	77.2	259.2	57.3
Utilidad Bruta	73.0	22.8	193.2	42.7
Gastos Generales:				
Administración	42.2	13.2	61.2	13.5
Ventas	23.8	7.4	32.2	7.1
Resultado antes de otros ingresos	7.0	2.2	99.8	22.1
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	7.0	2.2	99.8	22.1
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros neto	5.3		5.3	
Fluctuación cambiaria neta	7.5		(4.1)	
Total	12.8	4.0	1.2	0.3
Participación en inversiones no consolidadas	12.3	3.8	14.4	3.2
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	6.5	2.0	113.0	25.0
ISR corriente	0.8	0.2	3.9	0.9
ISR Diferido	(12.8)	(4.0)	-	-
Resultado neto	18.5	5.8	109.1	24.1
Utilidad Otros Accionistas	0.1	0.0	2.4	0.5
Resultado Neto mayoritario	18.4	5.7	106.7	23.6

DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estado de Resultados Consolidado (No Auditado)
(Cifras en millones de pesos)

	Acum 18	% a Vtas	Acum 17	% a Vtas
Ventas Netas	574.6		1,022.0	
Costo de Ventas	417.2	72.6	657.4	64.3
Utilidad Bruta	157.4	27.4	364.6	35.7
Gastos Generales:				
Administración	209.7	36.5	195.5	19.1
Ventas	39.7	6.9	64.0	6.3
Resultado antes de otros ingresos	(92.0)	(16.0)	105.1	10.3
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	(92.0)	(16.0)	105.1	10.3
Gastos (ingresos) financieros:				
Gastos financieros	13.5		16.2	
Fluctuación cambiaria neta	2.4		24.3	
Total	15.9	2.8	40.5	4.0
Participación en inversiones no consolidadas	18.7	3.3	23.9	2.3
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	(89.2)	(15.5)	88.5	8.7
ISR corriente	5.7	1.0	38.8	3.8
ISR Diferido	(60.4)	(10.5)	-	-
Resultado neto	(34.5)	(6.0)	49.7	4.9
Utilidad Otros Accionistas	1.1	0.2	8.6	0.8
Resultado Neto mayoritario	(35.6)	(6.2)	41.1	4.0

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.