



Una empresa  DESC

DINE INFORMA RESULTADOS (NO AUDITADOS) CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO DEL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y DEL CUARTO TRIMESTRE DEL MISMO AÑO

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas del 2015 se ubicaron en \$530.2 millones, lo que representa un decremento de 47% en comparación con los \$1,007.0 millones correspondientes al 2014. Lo anterior principalmente por un menor registro de ventas en los proyectos “Punta Mita”, “Bosques de Santa Fe” y “Punta Ixtapa”, dado que 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.
- El Flujo de Efectivo Operativo se ubicó en \$285.4 millones durante el 2015, debido principalmente a una mayor inversión en los proyectos de “Punta Mita” y “Bosques de Santa Fe”, lo cual es natural dentro de la ciclicidad de las operaciones.
- 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. El incremento en la paridad ha sido del 17% en el periodo de diciembre 2014 a diciembre 2015, generando un aumento 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.

México D.F., a 16 de febrero de 2016.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados (no auditados) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y al cuarto trimestre del mismo año (4T15). 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)

	4T15	4T14	4T15 vs. 4T14 (\$)	Acum. 2015	Acum. 2014	Acum. 2015 vs. Acum. 2014 (\$)
Ventas	99.3	277.5	-178.2	530.2	1,007.0	-476.8
Resultado antes de otros ingresos	-74.1	82.1	-156.2	-145.1	57.5	-202.6
Margen de Operación	-74.6%	29.6%		-27.4%	5.7%	
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	10.8	46.8	-36.0	85.9	-36.8	122.7
Flujo de Efectivo Operativo ¹	138.9	231.5	-92.6	285.4	437.0	-151.6
Efectivo e inversiones temporales	420.6	884.1	-463.5			
Efectivo restringido	91.3	0.0	91.3			
Inventarios Inmobiliarios	3,760.1	3,323.1	437.0			
Créditos Bancarios a corto plazo	101.6	214.9	-113.3			
Créditos Bancarios a largo plazo	373.7	730.0	-356.3			
Anticipos de clientes	779.7	356.7	423.0			
Otros pasivos sin costo	516.0	418.7	97.3			
Capital Contable	3,321.2	3,248.7	72.5			

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

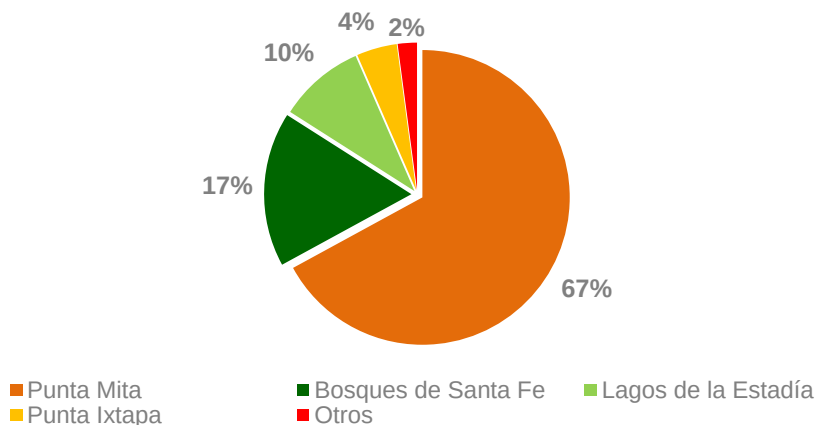
VENTAS

Las ventas del 2015 se ubicaron en \$530.2 millones, lo que representa un decremento de 47% en comparación con los \$1,007.0 millones correspondientes al 2014. Lo anterior principalmente por un menor registro de ventas en los proyectos “Punta Mita”, “Bosques de Santa Fe” y “Punta Ixtapa”, dado que 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.

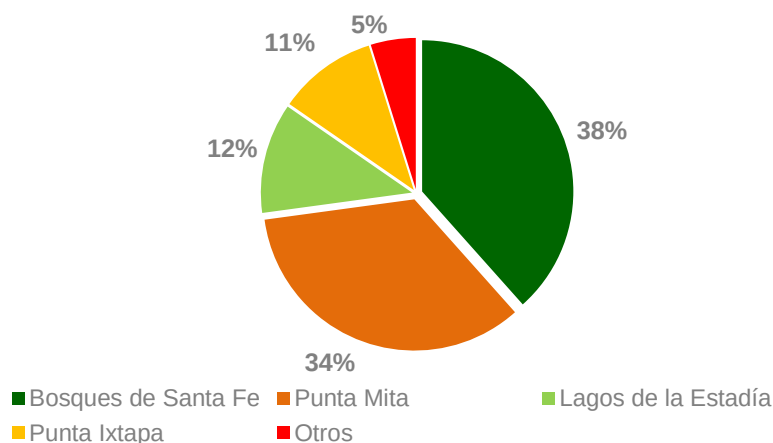
Las ventas del 4T15 se ubicaron en \$99.3 millones, lo que representa una disminución de 64% en comparación con los \$277.5 millones correspondientes al mismo periodo del 2014, por los motivos anteriormente mencionados.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto acumuladas del ejercicio 2015 y del 4T15.

Gráfica 1 - Ventas Acum. 2015



Gráfica 1A - Ventas del 4T15



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 2015 el Resultado antes de Otros Ingresos fue de -\$145.1 millones, lo que representa una disminución con respecto al año pasado, debido principalmente a las menores ventas mencionadas anteriormente.

En el 4T15 el Resultado antes de Otros Ingresos fue de -\$74.1 millones, lo que representa una decremento con respecto al 4T14, lo anterior debido principalmente a menores ventas.

UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA MAYORITARIA

La Utilidad Neta Mayoritaria del 2015 fue \$85.9 millones, que representa una importante mejoría con respecto al año pasado, debido principalmente a utilidades cambiarias y a un efecto favorable de impuestos diferidos. En el 4T15 la Utilidad Neta Mayoritaria fue de \$10.8 millones, es decir, una disminución en comparación al 4T14.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

La reducción registrada del 4T14 al 4T15 fue de \$463.5 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*				
	4T15	3T15	2T15	1T15
Punta Mita	2,652.4	2,536.9	2,406.3	2,330.8
Bosques de Santa Fe	280.9	282.2	282.1	513.4
Torres del Parque**	311.5	295.0	290.6	81.3
Punta Ixtapa	343.0	325.8	302.2	306.3
Lagos de la Estadía	75.9	82.2	90.1	92.5
Otros***	96.5	96.2	91.7	89.7
Total	3,760.1	3,618.3	3,463.0	3,414.1

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)

	4T15		4T14	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito Sindicado	0.0	0.0	206.1	713.8
Crédito Inbursa/ BX+	91.3	365.1	0.0	0.0
Otros Créditos	10.3	8.6	8.8	16.2

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$779.7 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. (Ver nota sobre normatividad contable al pie de la Tabla 1).

OTROS PASIVOS SIN COSTO

El incremento del 4T14 al 4T15 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	-30.9	-18.0	-88.7	-137.6
Adquisición de activos de subsidiaria			-75.7		75.7	
Resultado integral del periodo	0.0	0.0	85.9	85.2	39.0	210.1
Saldos al 31 de diciembre 2015	2,279.1	0.0	592.0	242.2	207.9	3,321.2

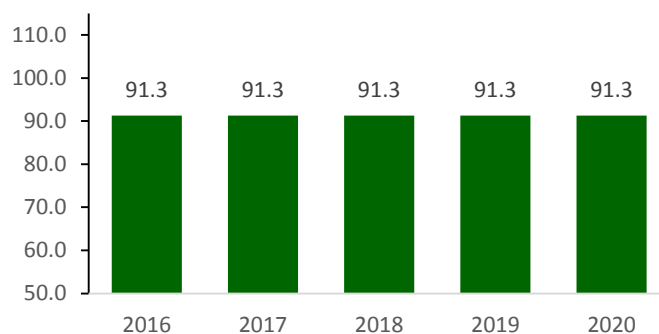
El incremento durante el año en el Capital Contable ha sido de \$72.5 millones, principalmente por el resultado integral del periodo y los efectos de conversión, que han compensado los reembolsos de capital decretados en favor de socios minoritarios.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 4T15 la deuda fue 96% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 79% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 4T15 fue de 6.07%.

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	Acum. 2015	4T15	3T15	2T15	1T15
Cobranza	878.5	351.8	228.7	167.9	130.1
Inversiones en Proyectos	270.7	120.0	58.0	41.6	51.1
Gastos de Operación	238.9	65.5	70.3	70.7	34.9
Comisiones y gastos de venta	83.5	27.4	38.5	11.2	3.9
Flujo de Efectivo Operativo	285.4	138.9	61.9	44.4	40.2
Intereses de créditos bancarios	-24.8	-7.3	-7.4	-4.0	-6.1
Pago de crédito bancario	-966.2	-2.5	-2.4	-854.5	-106.8
Contratación crédito bancario	456.4	0.0	0.0	456.4	0.0
Impuestos	-76.8	-11.1	-8.5	-29.7	-27.5
Pago de otros pasivos	-20.4	0.0	0.0	-18.8	-1.6
Aportación de Capital	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-102.4	-34.2	-18.7	-49.5	0.0
Venta de activo fijo	30.6	0.0	0.0	30.6	0.0
Efecto cambiario y otros	46.1	4.4	9.1	21.1	11.5
Flujo Financiero	-657.5	-50.7	-27.9	-448.4	-130.5
Flujo de Efectivo Neto	-372.1	88.2	34.0	-404.0	-90.3
Caja Inicial	884.0	423.7	389.7	793.7	884.0
Caja final consolidada*	511.9	511.9	423.7	389.7	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 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 están comercializando un total de 34 lotes, de los cuales al cierre del 2015 se han vendido 24.

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 de 2015 se tiene colocado el 63%.

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 de 2015 se tiene colocado el 42%.

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	4T15	3T15	2T15	1T15	4T14
Deuda en Pesos	96.0%	95.5%	95.0%	0.0%	0.0%
Deuda Dólares	4.0%	4.5%	5.0%	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.

EVENTOS RELEVANTES REPORTADOS EN EL 2015

- A finales del mes de mayo se prepagó el Crédito Sindicado, que tenía un saldo a esa fecha de US \$55.5 millones, con una combinación de recursos provenientes de un nuevo crédito por \$456.4 millones de pesos y recursos propios. De este modo, se mejoraron las condiciones crediticias en plazo, moneda y flexibilidad, para poder obtener nuevos financiamientos y la posibilidad de pagar dividendos.

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

	Diciembre 2015	Diciembre 2014	Var. %
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	420.6	884.1	-52.4
Efectivo restringido	91.3	-	100.0
Clientes y Documentos por cobrar	21.7	110.2	-80.3
Otras cuentas por cobrar	180.9	137.5	31.6
Inventarios Inmobiliarios	3,760.1	3,323.1	13.2
Inversión Conjunta en Acciones	358.5	345.8	3.7
Activo Fijo	294.9	278.4	5.9
Otros Activos	69.4	33.9	104.7
Total Activo	5,197.4	5,113.0	1.7
<u>PASIVO</u>			
Créditos Bancarios a corto plazo	101.6	214.9	-52.7
Proveedores	4.6	3.0	53.3
Anticipos de clientes	779.7	356.7	118.6
Otros pasivos sin costo	516.0	418.7	23.2
Total Pasivo Circulante	1,401.9	993.3	41.1
Créditos Bancarios a Largo Plazo	373.7	730.0	-48.8
Impuesto sobre la renta diferido	100.6	141.0	-28.7
Total Pasivo	1,876.2	1,864.3	0.6
<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	506.1	649.5	-22.1
Efecto de conversión	242.2	175.0	38.4
Resultado Neto del Año	85.9	-36.8	-333.4
Total Capital Mayoritario	3,113.3	3,066.8	1.5
Participación Minoritaria	207.9	181.9	14.3
Total Capital Contable	3,321.2	3,248.7	2.2
Total Pasivo y Capital Contable	5,197.4	5,113.0	1.7

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

	Acum. 15	% a Vtas.	Acum. 14	% a Vtas.
Ventas Netas	530.2		1,007.0	
Costo de Ventas	366.3	69.1	666.7	66.2
Utilidad Bruta	163.9	30.9	340.3	33.8
Gastos Generales:				
Administración	221.4	41.8	220.2	21.9
Ventas	87.6	16.5	62.6	6.2
Resultado antes de otros ingresos	-145.1	-27.4	57.5	5.7
Otros Gastos e (Ingresos)			-14.1	-1.4
Resultado de Operación	-145.1	-27.4	71.6	7.1
Gastos (ingresos) financieros:				
Gastos financieros	32.5		22.4	
Fluctuación cambiaria neta	-167.7		10.0	
Total	-135.2	-25.5	32.4	3.2
Participación en inversiones no consolidadas	-8.7	-1.6	-40.4	-4.0
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	-18.6	-3.5	-1.2	-0.1
Impuestos a la Utilidad	-139.0	-26.2	28.3	2.8
Resultado neto	120.4	22.7	-29.5	-2.9
Utilidad Otros Accionistas	34.5	6.5	7.3	0.7
Resultado Neto mayoritario	85.9	16.2	-36.8	-3.7

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

	4T15	% a Vtas	4T14	% a Vtas
Ventas Netas	99.3		277.5	
Costo de Ventas	51.0	51.4	104.1	37.5
Utilidad Bruta	48.3	48.6	173.4	62.5
Gastos Generales:				
Administración	64.9	65.4	74.1	26.7
Ventas	57.5	57.9	17.2	6.2
Resultado antes de otros ingresos	-74.1	-74.6	82.1	29.6
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-14.1	-5.1
Resultado de Operación	-74.1	-74.6	96.2	34.7
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros	5.9		4.7	
Fluctuación cambiaria neta	-70.5		3.5	
Total	-64.6	-65.1	8.2	3.0
Participación en inversiones no consolidadas	-13.5	-13.6	-34.7	-12.5
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	-23.0	-23.2	53.3	19.2
Impuestos a la Utilidad	-61.9	-62.3	3.7	1.3
Resultado neto	38.9	39.2	49.6	17.9
Utilidad Otros Accionistas	28.1	28.3	2.8	1.0
Resultado Neto mayoritario	10.8	10.9	46.8	16.9

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.