

DINE REPORTA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2018.

Ciudad de México a 12 de febrero de 2019

Nota: Todas las cifras de este reporte han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera. Las cifras en este documento no son auditadas, se encuentran expresadas en millones de pesos excepto cuando se especifique lo contrario y pueden variar por efectos de redondeo. La normatividad contable vigente establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, es decir, una vez que el producto está totalmente construido y pagado. Debido a lo anterior, los enganches y pagos periódicos de los contratos de compra venta celebrados por DINE, son registrados contablemente como anticipos de clientes en el pasivo y representan ventas pendientes de reconocerse en el estado de resultados.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) (DINE), desarrollador inmobiliario con más de 40 años de experiencia en México, anuncia sus resultados no auditados con Ingresos de \$969.2 millones en el trimestre y de \$1,543.9 millones en el año completo, e Inventarios Inmobiliarios por \$4,352.9 millones al cierre del año.

Andrés Baños, Director General de DINE, mencionó: “Durante 2018 el Registro Contable de Ventas alcanzó \$1,543 millones de pesos, principalmente impulsado por el proyecto Punta Mita. Adicionalmente, al cierre del año, la Deuda Neta mostró un exceso de liquidez por \$285 millones de pesos, lo anterior como resultado de una Deuda Bancaria por \$360 millones de pesos, la más baja en los últimos diez años, así como a un saldo de \$645 millones de pesos en la cuenta de Efectivo e Inversiones Temporales”.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 4T18 COMPARADOS CON EL 4T17

- Al 31 de diciembre de 2018 la cuenta de Anticipos de Clientes ascendió a \$1,631.5 millones, un incremento de 7.2% respecto al mismo período del año anterior. Esta cuenta está compuesta por la cobranza de ventas que de acuerdo a la normatividad aplicable están pendientes de registrarse.
- DINE continúa con el dinamismo en sus operaciones, lo que ha generado un incremento en la construcción de proyectos, de modo que los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$133.9 millones durante el 4T18 y a \$510.9 millones en el año completo.
- La Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos, al cierre del 4T18 el monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$644.5 millones,
- Cabe destacar la contribución del proyecto Punta Mita a los resultados del año con ventas registradas de \$622.7 millones en el 4T18 y \$921.3 millones en el total del año.

CIFRAS SELECCIONADAS CONSOLIDADAS Resultados No Auditados

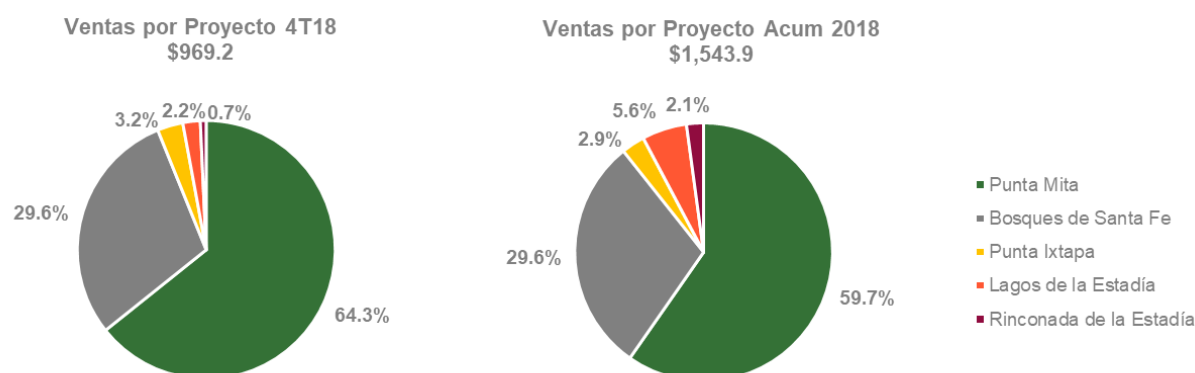
(Cifras en millones de pesos)	Cuarto Trimestre			Acumulado		
	2018	2017	Variación (\$)	2018	2017	Variación (\$)
Registro Contable de Ventas	969.2	403.4	565.8	1,543.9	1,425.4	118.5
Resultado Antes de Otros Ingresos	198.3	167.4	30.9	106.3	272.5	-166.2
Resultado Neto Mayoritario	214.5	153.1	61.4	178.9	194.2	-15.3
Flujo de Efectivo Operativo ¹	286.0	134.2	151.8	442.8	650.7	-207.9
Efectivo e Inversiones Temporales	716.5	903.8	-187.3			
Inventarios Inmobiliarios	4,352.9	4,373.2	-20.3			
Deuda Financiera	360.0	422.6	-62.6			
Anticipos de Clientes	1,631.5	1,522.3	109.2			
Capital Contable	3,501.6	3,809.8	-308.2			

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 4T18 alcanzó \$969.2 millones, mostrando un incremento de 140% respecto al 4T17. En el año completo el Registro Contable de Ventas se incrementó 8% para alcanzar \$1,543.9 millones, principalmente debido a las ventas en Punta Mita, proyecto que participó con el 60% del total.



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos en el trimestre se incrementó 18.5%, alcanzando una utilidad de \$198.3 millones, mientras que en el año mostró una disminución de 61.0%, para alcanzar una utilidad de \$106.3 millones. Este resultado se explica principalmente por una operación no recurrente que se presentó en 2017 con un mayor margen de utilidad.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

El Resultado Neto Mayoritario mostró una utilidad de \$214.5 millones en el trimestre, un incremento de 40.1%. En el año ese resultado disminuyó 7.9%, alcanzando \$178.9 millones de utilidad, esta disminución se explica principalmente por la operación no recurrente en 2017, mencionada anteriormente.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS*

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,352.9 millones, un incremento de 1.2% con respecto al cierre del 4T17. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	4T18	4T17
Punta Mita	2,718.6	2,914.8
Bosques de Santa Fe	978.5	942.8
Punta Ixtapa	126.7	133.3
Lagos y Rinconada de la Estadía	75.8	18.5
Otras reservas territoriales	453.3	293.6
Total	4,352.9	4,302.9

Notas:

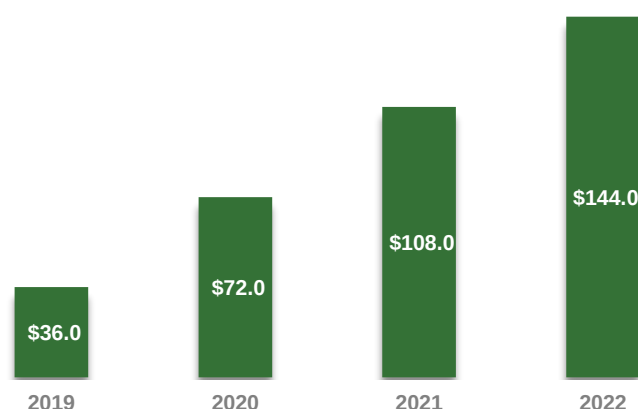
*Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

DEUDA FINANCIERA

Actualmente la compañía mantiene contratada una línea de crédito por \$360.0 millones de pesos. Al cierre del año la deuda neta mostró un exceso de liquidez por \$284.5 millones de pesos.

En términos contractuales, al cierre del año la deuda fue 100% en pesos, con tasa fija, el perfil de vencimientos fue 90.0% a largo plazo y el costo promedio de la deuda fue de 12.1%.

A continuación, se muestra el perfil de vencimientos de la deuda contratada al cierre de diciembre:



ANTICIPOS DE CLIENTES

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. Al cierre del 4T18, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$1,631.5 millones, un incremento de 7.2% respecto al mismo periodo de 2017.

CAPITAL CONTABLE

Al cierre del 4T18 se vio reflejada una disminución en el Capital Contable por \$308.2 millones, principalmente por el decreto de un Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios, así como por el Reembolso de Capital decretado en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad el pasado 24 de septiembre por un monto de \$95.4 millones de pesos.

	Capital Social	Utilidades Retenidas	Efecto 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)
Reembolso de Capital	(95.4)				(95.4)
Dividendo de Minoritarios RCPM		2.9	(2.9)	(3.6)	(3.6)
Resultado Integral del Periodo		178.9	(15.8)	(2.7)	160.4
Saldos al 31 de diciembre 2018	2,068.2	965.6	466.9	0.9	3,501.6

OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

- Durante 2018 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de US 79.5 millones de dólares. De los cuales el 51.4% corresponden a productos con construcción, el 36.5% a terrenos y el 12.1% a otros ingresos operativos.

COBERTURA DE ANÁLISIS

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.

ACERCA DE DINE

DINE es un desarrollador inmobiliario enfocado en un mercado de alto poder adquisitivo. Con más de 40 años de experiencia en la industria la Compañía ha desarrollado propiedades residenciales, turísticas, comerciales y corporativas.

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.

CONTACTO

Antonia Gutiérrez
+52 (55) 5261.8344
antonia.gutierrez@kuo.com.mx
ir@dine.com.mx

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados de Posición Financiera Consolidados (No Auditados)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en millones de pesos)

	Diciembre 2018	Diciembre 2017	Var. %
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	644.5	796.8	-19.1%
Efectivo Restringido	72.0	107.0	-32.7%
Clientes y Documentos por Cobrar	228.8	96.5	137.1%
Otras Cuentas por Cobrar	122.5	170.6	-28.2%
Inventarios Inmobiliarios	4,352.9	4,373.2	-0.5%
Inversión Conjunta en Acciones	457.4	467.6	-2.2%
Activo Fijo	276.8	298.0	-7.1%
Propiedades de Inversión	101.3	101.3	100.0%
Otros Activos	108.4	106.3	2.0%
Impuesto Sobre la Renta Diferido	297.5	253.4	17.4%
Total Activo	6,662.1	6,770.7	-1.6%
<u>PASIVO</u>			
Créditos Bancarios a Corto Plazo	360.0	422.6	-14.8%
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	70.7	70.3	100.0%
Proveedores	20.1	6.3	219.0%
Anticipos de Clientes	1,631.5	1,522.3	7.2%
Otros Pasivos sin Costo	867.7	669.4	29.6%
Impuesto Sobre la Renta Diferido	210.5	270.0	-22.0%
Total Pasivo	3,160.5	2,960.9	6.7%
<u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	2,068.2	2,163.6	-4.4%
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	786.7	766.0	2.7%
Efecto de Conversión	466.9	485.6	-3.9%
Resultado Neto del Año	178.9	194.2	-7.9%
Total Capital Mayoritario	3,500.7	3,609.4	-3.0%
Participación Minoritaria	0.9	200.4	-99.6%
Total Capital Contable	3,501.6	3,809.8	-8.1%
Total Pasivo y Capital Contable	6,662.1	6,770.7	-1.6%

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Cuarto Trimestre 2018 y 2017

(Cifras en millones de pesos)

	4T18	% a Vtas	4T17	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	969.2		403.4	
Costo de Ventas	615.7	63.5%	135.7	33.6%
Utilidad Bruta	353.5	36.5%	267.7	66.4%
Gastos Generales:				
Administración	107.8	11.1%	78.4	19.4%
Ventas	47.4	4.9%	21.9	5.4%
Resultado Antes de Otros Ingresos	198.3	20.5%	167.4	41.5%
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.2)	0.0%	0.0	0.0%
Resultado de Operación	198.5	20.5%	167.4	41.5%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos Financieros Neto	3.0	0.3%	4.6	1.1%
Fluctuación Cambiaria Neta	4.8	0.5%	(14.0)	-3.5%
Total	7.8	0.8%	(9.4)	-2.3%
Participación en Inversiones No Consolidadas	(7.7)	-0.8%	9.7	2.4%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	183.0	18.9%	186.5	46.2%
ISR Corriente	7.3	0.8%	0.7	0.2%
ISR Diferido	(34.8)	-3.6%	26.8	6.6%
Resultado Neto	210.5	21.7%	159.0	39.4%
Utilidad Otros Accionistas	(4.0)	-0.4%	5.9	1.5%
Resultado Neto Mayoritario	214.5	22.1%	153.1	38.0%

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 18	% a Vtas	Acum 17	% a Vtas
Registro Contable de Ventas	1,543.9		1,425.4	
Costo de Ventas	1,032.9	66.9%	793.1	55.6%
Utilidad Bruta	511.0	33.1%	632.3	44.4%
Gastos Generales:				
Administración	317.6	20.6%	273.8	19.2%
Ventas	87.1	5.6%	86.0	6.0%
Resultado Antes de Otros Ingresos	106.3	6.9%	272.5	19.1%
Otros Gastos e (Ingresos)	(0.3)	0.0%	0.0	0.0%
Resultado de Operación	106.6	6.9%	272.5	19.1%
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos Financieros	16.6	1.1%	20.7	1.5%
Fluctuación Cambiaria Neta	7.2	0.5%	10.3	0.7%
Total	23.8	1.5%	31.0	2.2%
Participación en Inversiones No Consolidadas	11.0	0.7%	33.6	2.4%
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	93.8	6.1%	275.1	19.3%
ISR Corriente	13.0	0.8%	6.5	0.5%
ISR Diferido	(95.3)	-6.2%	59.9	4.2%
Resultado Neto	176.1	11.4%	208.7	14.6%
Utilidad Otros Accionistas	(2.8)	-0.2%	14.5	1.0%
Resultado Neto Mayoritario	178.9	1158.8%	194.2	13.6%

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Cuarto Trimestre y Acumulado al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2018	4T18
Cobranza	1,386.7	573.7
Inversiones en Proyectos	510.9	133.9
Gastos de Operación	340.5	114.8
Comisiones y Gastos de Venta	92.5	39.0
Flujo de Efectivo Operativo	442.8	286.0
Intereses de Créditos Bancarios	(48.0)	(11.0)
Pago de Crédito Bancario	(512.6)	
Contratación Crédito Bancario	450.0	
Inversión en Acciones	(187.9)	(167.1)
Impuestos	(32.0)	(1.7)
Reembolso de Capital	(95.3)	(95.3)
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	(210.4)	
Efecto Cambiario y Otros	6.1	7.3
Flujo Financiero	(630.1)	(267.8)
Flujo de Efectivo Neto	(187.3)	18.2
Caja Inicial	903.8	698.3
Caja Final Consolidada*	716.5	716.5

* Incluye la constitución de una garantía líquida, registrada como efectivo restringido por \$72 millones de pesos