

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015

ASPECTOS RELEVANTES

- 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.
- Las ventas del 2T15 se ubicaron en \$134.5 millones, que representa una disminución de 24% comparado con el 2T14. Lo anterior debido principalmente a menores ventas de los proyectos de “Punta Mita” y “Bosques de Santa Fe”, dado que en 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 virtud de que se tienen obras en proceso de construcción que no se han entregado, se tiene una cantidad importante de anticipos de clientes provenientes de los recursos recibidos.
- El Flujo de Efectivo Operativo se ubicó en \$44.4 millones durante el 2T15, 9.6% superior al obtenido en 2T14, debido principalmente a una mayor cobranza y como consecuencia de los anticipos de clientes.
- Como resultado de los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 27 de abril de 2015, la prima sobre acciones se capitalizó en el rubro de Capital Social, por lo que en el 2T15, se tiene un monto de \$2,279.1 millones.
- A partir de este boletín de prensa, se presenta la información solamente en moneda nacional, dado que la deuda bancaria está denominada en pesos y por considerar que facilita el análisis de la situación de la empresa. Con lo anterior, se busca evitar las distorsiones que se pudieran presentar por convertir a dólares la información financiera que se genera en pesos, dada la volatilidad en el tipo de cambio, no obstante que el proyecto más importante, Punta Mita, está orientado al mercado extranjero y tiene como moneda funcional el dólar americano.

México D.F., a 21 de julio de 2015.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al segundo trimestre del 2015 (2T15). 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)

	2T15	2T14	2T15 vs. 2T14 (\$)	Acumu. 2015	Acumu. 2014	Acum. 2015 vs. Acum. 2014 (\$)
Ventas	134.5	176.7	-42.2	200.9	443.2	-242.3
Pérdida antes de otros ingresos	-28.4	-8.6	-19.8	-67.1	-9.1	-58.0
Margen de Operación	-21.1%	-4.9%		-33.4%	-2.1%	
Pérdida Neta Mayoritaria	-2.4	-24.2	21.8	-29.7	-59.5	29.8
Flujo de Efectivo Operativo ¹	44.4	40.5	3.9	84.6	80.4	4.2
Efectivo e inversiones temporales	298.4	426.6	-128.2			
Efectivo restringido	91.3	0.0	91.3			
Inventarios Inmobiliarios	3,463.0	3,315.9	147.1			
Créditos Bancarios a corto plazo	54.9	131.6	-76.7			
Créditos Bancarios a largo plazo	423.1	741.5	-318.4			
Anticipos de clientes	507.3	259.4	247.9			
Otros pasivos sin costo	490.7	363.4	127.3			
Capital Social	2,279.1	13.7	2,265.4			
Capital Contable	3,158.4	2,970.7	187.7			

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.

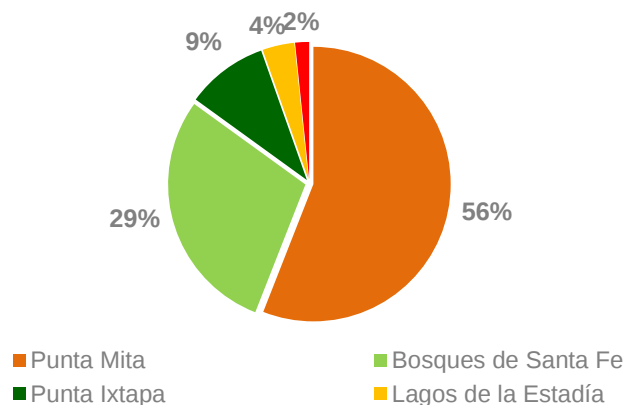
RESULTADOS FINANCIEROS

VENTAS

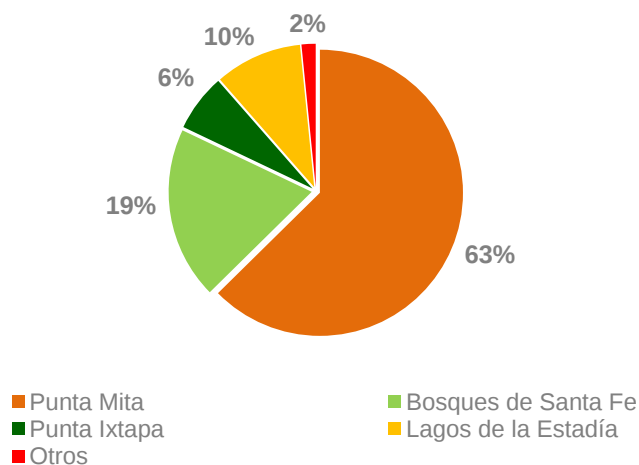
Las ventas del 2T15 se ubicaron en \$134.5 millones, lo que representa una disminución de 24% en comparación con los \$176.7 millones correspondientes al mismo periodo del año anterior. Lo anterior debido principalmente a menores ventas de los proyectos de “Punta Mita” y “Bosques de Santa Fe”, dado que 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 virtud de que se tienen obras en proceso de construcción que no se han entregado, se tiene una cantidad importante de anticipos de clientes provenientes de los recursos recibidos.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto del 2T15 y acumulado a junio 2015.

Gráfica 1 - Ventas del 2T15



Gráfica 2 - Ventas Acum. 2015



PÉRDIDA ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 2T15 la Pérdida antes de Otros Ingresos fue de -\$28.4 millones, lo que representa una disminución con respecto al 2T14, lo anterior debido principalmente a la disminución en las ventas comentada con anterioridad.

PÉRDIDA NETA MAYORITARIA

La Pérdida Neta Mayoritaria del 2T15 fue -\$2.4 millones, que compara favorablemente con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a utilidades cambiarias.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

La reducción registrada del 2T14 al 2T15 fue de \$128.2 millones, debido al prepago del Crédito Sindicado y a la constitución de una garantía líquida, registrada como efectivo restringido, del nuevo crédito por \$91.3 millones. (Ver comentarios a créditos bancarios)

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

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

Inventarios Inmobiliarios por Proyecto*		
	2T15	2T14
Punta Mita	2,406.3	2,082.6
Bosques de Santa Fe	282.1	555.9
Torres del Parque**	290.6	131.0
Punta Ixtapa	302.2	326.2
Lagos de la Estadia	90.1	131.0
Otros***	91.7	89.2
Total	3,463.0	3,315.9

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)

	2T15		2T14	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito Sindicado	0.0	0.0	123.8	741.5
Crédito Inbursa/ BX+	45.6	410.8	0.0	0.0
Otros Créditos	9.3	12.3	7.8	0.0

Se prepagó el Crédito Sindicado que se tenía desde la escisión de DESC en 2007, con recursos propios y la contratación de un nuevo crédito en pesos por \$456.4 millones. El nuevo crédito tiene un plazo de 6 años con vencimientos semestrales iguales a partir de mayo 2016, a una tasa TIIE + 2.75% y con una garantía líquida equivalente a 1 año de pagos de principal y una garantía en acciones de subsidiarias, en una relación de 2 a 1 respecto al saldo insoluto.

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$507.3 millones, lo que 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 2T14 al 2T15 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)

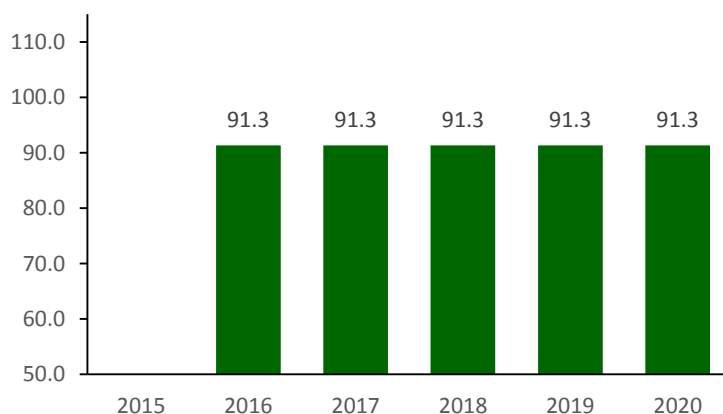
	Capital Social	Prima Sobre Acciones	Utilidades Retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del Capital Contable
Saldos al 1 de enero 2015	14.8	2,264.3	612.7	175.0	181.9	3,248.7
Capitalización de prima sobre acciones	2,264.3	-2,264.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Reembolso 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	-29.7	45.5	6.8	22.6
Saldos al 30 de junio 2015	2,279.1	0.0	534.1	220.5	124.7	3,158.4

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 2T15 la mezcla de la deuda por moneda fue 5% en dólares y 95% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 90% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 2T15 fue de 6.05%.

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	2T15
Cobranza y Anticipo de Clientes	298.0	167.9
Inversiones en Proyectos	92.7	41.6
Gastos de Operación	105.6	70.7
Comisiones y gastos de venta	15.1	11.2
Flujo de Efectivo Operativo	84.6	44.4
Intereses de créditos bancarios	-10.1	-4.0
Pago de crédito bancario	-961.3	-854.5
Contratación crédito bancario	456.4	456.4
Impuestos	-57.2	-29.7
Pago de otros pasivos	-20.4	-18.8
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-49.5	-49.5
Venta de activo fijo	30.6	30.6
Efecto cambiario y otros	32.6	21.1
Flujo Financiero	-578.9	-448.4
Flujo de Efectivo Neto	-494.3	-404.0
Caja Inicial	884.0	793.7
Caja Final Consolidada*	389.7	389.7

*Incluye 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 se vendieron en su totalidad, 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. Durante el 2T14 se inició la comercialización de la 2ª etapa del proyecto, que incluye 10 lotes, de los cuales a la fecha se han vendido 8. La tercera etapa del proyecto se compone de 10 lotes, los cuales se empezarán a comercializar en los próximos meses.

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 56%.

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	2T15	1T15	4T14	3T14	2T14
Deuda en Pesos	95.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Deuda Dólares	5.0%	100.0%	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.

EVENTOS RELEVANTES REPORTADOS EN EL 2T15

- El 22 de mayo de 2015 DINE informó que, por conducto de su subsidiaria Promociones Bosques, dispuso de los recursos provenientes de un nuevo crédito por un monto total de \$456.4 millones de pesos; para pagar anticipadamente en su totalidad el saldo del Crédito Sindicado por un monto de US \$55.5 millones, pago que realizó el 29 de mayo.

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

	Junio 2015	Junio 2014	Var. %
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	298.4	426.6	-30.1
Efectivo restringido	91.3	-	100.0
Clientes y Documentos por cobrar	95.1	70.0	35.9
Otras cuentas por cobrar	170.4	71.9	137.0
Inventarios Inmobiliarios	3,463.0	3,315.9	4.4
Inversión Conjunta en Acciones	350.9	287.2	22.2
Activo Fijo	281.6	306.9	-8.2
Otros Activos	33.3	51.5	-35.3
Total Activo	4,784.0	4,530.0	5.6
<u>PASIVO</u>			
Créditos Bancarios a corto plazo	54.9	131.6	-58.3
Proveedores	2.8	3.3	-15.2
Anticipos de clientes	507.3	259.4	95.6
Otros pasivos sin costo	490.7	363.4	35.0
Total Pasivo Circulante	1,055.7	757.7	39.3
Créditos Bancarios a Largo Plazo	423.1	741.5	-42.9
Impuesto sobre la renta diferido	146.8	60.1	144.3
Total Pasivo	1,625.6	1,559.3	4.3
<u>Inversión de los Accionistas:</u>			
Capital Social	2,279.1	13.7	16,535.8
Prima sobre acciones	0.0	2,106.4	-100.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	563.8	648.9	-13.1
Efecto de conversión	220.5	57.1	286.2
Resultado Neto del Año	-29.7	-59.6	-50.2
Total Capital Mayoritario	3,033.7	2,766.5	9.7
Participación Minoritaria	124.7	204.2	-38.9
Total Capital Contable	3,158.4	2,970.7	6.3
Total Pasivo y Capital Contable	4,784.0	4,530.0	5.6

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

	2T15	% a Vtas	2T14	% a Vtas
Ventas Netas	134.5		176.7	
Costo de Ventas	95.6	71.1	130.5	73.9
Utilidad Bruta	38.9	28.9	46.2	26.1
Gastos Generales:				
Administración	58.0	43.1	40.8	23.1
Ventas	9.3	6.9	14.0	7.9
Resultado antes de otros ingresos	-28.4	-21.1	-8.6	-4.9
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	-28.4	-21.1	-8.6	-4.9
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros	13.0		6.1	
Fluctuación cambiaria neta	-21.4		0.5	
Total	-8.4	-6.2	6.6	3.7
Participación en inversiones no consolidadas	2.0	1.5	-0.5	-0.3
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	-18.0	-13.4	-15.7	-8.9
Impuestos a la Utilidad	-16.6	-12.3	7.3	4.1
Resultado neto	-1.4	-1.0	-23.0	-13.0
Utilidad Otros Accionistas	1.0	0.7	1.2	0.7
Resultado Neto mayoritario	-2.4	-1.8	-24.2	-13.7

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.