

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER TRIMESTRE DE 2017

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas del 1T17 alcanzaron \$301 millones, mostrando un incremento de 132.8% respecto al 1T16, principalmente por una operación no recurrente en “Punta Ixtapa” y por ventas registradas en “Punta Mita” y “Lagos de la Estadía”.
- 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 31 de marzo de 2017 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,494 millones y tuvo un incremento de 69.4% respecto al mismo período del año anterior.
- DINE continua con el dinamismo en el cierre de contratos de venta, 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 \$105.2 millones durante el 1T17.
- El monto en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$723 millones y representa un incremento de \$350.5 millones frente al mismo periodo del año anterior, producto de una mayor cobranza y a un crédito bancario contratado en diciembre de 2016.
- El Estado de Resultados muestra una Pérdida Neta Mayoritaria de \$29.5 millones, debido principalmente por apreciación del peso frente al dólar durante el 1T17.



Ciudad de México a 25 de abril de 2017

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al primer trimestre de 2017. 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)

	1T17	1T16	1T17 vs. 1T16 (\$)
Ventas	301.9	129.7	172.2
Utilidad (Pérdida) antes de otros ingresos	5.9	-27.8	33.7
Margen de Operación	2.0%	-21.4%	
Resultado Neto Mayoritario	-29.5	-0.6	-28.9
Flujo de Efectivo Operativo	225.6	285.4	-59.8
Efectivo e inversiones temporales	723.2	372.7	350.5
Efectivo restringido	107.0	91.3	15.7
Inventarios Inmobiliarios	4,194.1	3,823.9	370.2
Créditos Bancarios a corto plazo	119.1	101.7	17.4
Créditos Bancarios a largo plazo	422.6	371.2	51.4
Anticipos de clientes	1,494.1	882.1	612.0
Otros pasivos sin costo	524.9	514.5	10.4
Capital Contable	3,577.1	3,323.7	253.4

1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

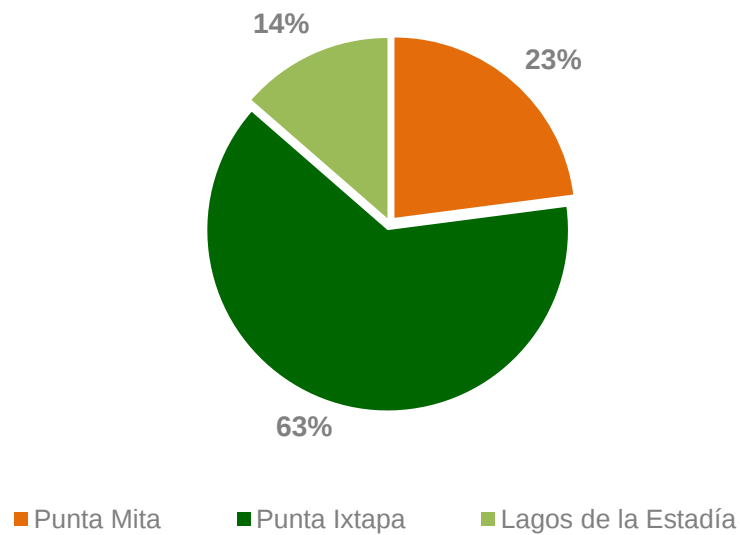
RESULTADOS FINANCIEROS

VENTAS

Las ventas del 1T17 alcanzaron \$301 millones, mostrando un incremento de 132.8% respecto al 2016, principalmente por ventas registradas en “Punta Ixtapa”, “Punta Mita” y “Lagos de la Estadía”.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto del 1T17.

Gráfica 1 - Ventas del 1T17



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 1T17 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de \$5.9 millones, que compara favorablemente contra la Pérdida de \$27.8 millones registrada en el 1T16 , que se explica principalmente por mayores ventas durante el periodo.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

El Estado de Resultados muestra una Pérdida Neta Mayoritaria de \$29.5 millones, debido principalmente por la apreciación del peso frente al dólar durante el 1T17.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

El importe registrado en este rubro durante el 1T17 fue de \$723 millones, debido principalmente a una mayor cobranza y a un crédito bancario contratado en diciembre de 2016 .

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

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

Inventarios Inmobiliarios por Proyecto*		
	1T17	1T16
Punta Mita	2,948.9	2,699.6
Bosques de Santa Fe	291.1	282.6
Torres del Parque**	497.8	332.1
Punta Ixtapa	186.2	352.1
Lagos de la Estadía	55.4	59.7
Otros***	214.7	97.7
Total	4,194.1	3,823.9

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)

	1T17		1T16	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito 1 Inbursa/ BX+	91.3	273.8	91.3	273.8
Crédito 2 Inbursa/ BX+	21.2	148.8	21.2	148.8
Otros Créditos	6.6	0.0	10.4	0.0

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$1,494 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. Cabe destacar que en los últimos 12 meses este concepto ha tenido un crecimiento de \$612 millones que representa un incremento del 69.4% respecto al saldo del 1T16.

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 2017	2,243.7	766.0	570.2	198.2	3,778.1
Reembolso de capital	-	-	-	-	0.0
Resultado integral del periodo	-	-29.5	-173.3	1.8	-201.0
Saldos al 31 de marzo 2017	2,243.7	736.5	396.9	200.0	3,577.1

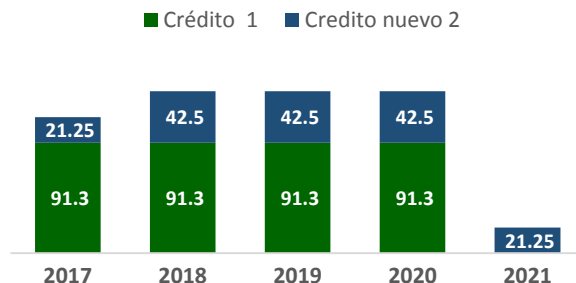
Durante el 1T17 se vio reflejada una disminución en el Capital Contable \$201 millones, principalmente por los efectos de conversión originados por la aplicación del dólar como moneda funcional al inventario del proyecto Punta Mita, así como por la pérdida del ejercicio, en la que influye de manera importante la pérdida en cambios del periodo.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 1T17 la deuda fue 98.8% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 78% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 1T17 fue de 9.9%.

Gráfica 3.- 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		
	1T17	1T16
Cobranza	387.1	182.0
Inversiones en Proyectos	105.2	106.4
Gastos de Operación	37.0	43.2
Comisiones y gastos de venta	19.3	33.1
Flujo de Efectivo Operativo	225.6	-0.7
Intereses de créditos bancarios	-12.4	-7.5
Pago de crédito bancario	-3.1	-2.7
Contratación crédito bancario	0.0	0.0
Inversión en Acciones	-95.1	0.0
Impuestos	-10.6	-15.1
Pago de otros pasivos	0.0	0.0
Reembolso de Capital	0.0	0.0
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-18.7	-27.5
Venta de activo fijo	0.0	0.0
Efecto cambiario y otros	-31.3	5.6
Flujo Financiero	-171.2	-47.2
Flujo de Efectivo Neto	54.4	-47.9
Caja Inicial	775.8	511.9
Caja final consolidada	830.2	464.0

* 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 54 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 53 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 1T17 se han vendido 31.

D) Nuevos Proyectos – Existe una reserva territorial importante para el desarrollo de nuevos proyectos que están en sus fases preliminares.

BOSQUES DE SANTA FE

En el 4T14 se inició la comercialización de la tercera etapa de este proyecto, representada por una torre de 45 departamentos, de los cuales al cierre del 1T17 se tiene colocado el 98%.

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 del 1T17 se tiene colocado el 65%.

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 inició la comercialización de lotes residenciales y comerciales, que hasta la fecha solo ocupan una parte de la reserva total disponible. Se sigue analizando las alternativas para el desarrollo y venta de las siguientes etapas.

CONTACTO

Antonia Gutiérrez
Tel.: (5255) 5261 8344
ir@dine.com.mx

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Tabla 6. Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	1T17	4T16	3T16	2T16	1T16
Deuda en Pesos	98.8%	98.1%	97.0%	96.5%	96.5%
Deuda Dólares	1.2%	1.9%	3.0%	3.5%	3.5%

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 bajo IFRS
(Expresado en millones de pesos)

	Marzo 2017	Marzo 2016	Var. %	Diciembre 2015
<u>ACTIVO</u>				
Efectivo e Inversiones Temporales	723.2	372.7	94.0	668.8
Efectivo restringido	107.0	91.3	17.2	107.0
Cientes y Documentos por cobrar	80.8	51.5	56.9	25.9
Otras cuentas por cobrar	206.7	189.8	8.9	208.9
Inventarios Inmobiliarios	4,194.1	3,823.9	9.7	4,451.0
Inversión Conjunta en Acciones	377.9	358.4	5.4	375.0
Activo Fijo	303.4	292.6	3.7	335.0
Otros Activos	102.3	89.2	14.7	97.9
Impuesto sobre la renta diferido	288.9	148.8	94.2	271.4
Total Activo	6,384.3	5,418.2	17.8	6,540.9
<u>Pasivo</u>				
Créditos Bancarios a corto plazo	119.1	101.7	17.1	122.9
Proveedores	4.8	3.8	26.3	5.3
Anticipos de clientes	1,494.1	882.1	69.4	1,308.0
Otros pasivos sin costo	524.9	514.5	2.0	598.4
Total Pasivo Circulante	2,142.9	1,502.1	42.7	2,034.6
Créditos Bancarios a Largo Plazo	422.6	371.2	13.8	422.6
Impuesto sobre la renta diferido	241.7	221.2	9.3	305.6
Total Pasivo	2,807.2	2,094.5	34.0	2,762.8
<u>Inversión de los Accionistas:</u>				
Capital Social	2,243.7	2,279.1	(1.6)	2,243.7
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	766.0	592.0	29.4	592.0
Efecto de conversión	396.9	244.3	62.5	570.2
Resultado Neto del Año	(29.5)	(0.6)	4,816.7	174.0
Total Capital Mayoritario	3,377.1	3,114.8	8.4	3,579.9
Participación Minoritaria	200.0	208.9	(4.3)	198.2
Total Capital Contable	3,577.1	3,323.7	7.6	3,778.1
Total Pasivo y Capital Contable	6,384.3	5,418.2	17.8	6,540.9

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

	1T17	% a Vtas	1T16	% a Vtas
Ventas Netas	301.9		129.7	
Costo de Ventas	221.1	73.2	87.2	67.2
Utilidad Bruta	80.8	26.8	42.5	32.8
Gastos Generales:				
Administración	66.1	21.9	57.9	44.6
Ventas	8.8	2.9	12.4	9.6
Resultado antes de otros ingresos	5.9	2.0	-27.8	-21.4
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado de Operación	5.9	2.0	-27.8	-21.4
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros neto	6.4		5.8	
Fluctuación cambiaria neta	14.2		-25.2	
Total	20.6	6.8	-19.4	-15.0
Participación en inversiones no consolidadas	9.8	3.2	-1.3	-1.0
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	-4.9	-1.6	-9.7	-7.5
Impuestos a la Utilidad	21.1	7.0	-10.0	-7.7
Resultado neto	-26.0	-8.6	0.3	0.2
Utilidad Otros Accionistas	3.5	1.2	0.9	0.7
Resultado Neto mayoritario	-29.5	-9.8	-0.6	-0.5

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.