

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL TERCER TRIMESTRE DE 2017

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas del 3T17 alcanzaron \$452.4 millones, mostrando un incremento de 165% respecto al 3T16, principalmente por ventas registradas en los proyectos de "Punta Mita", "Lagos de la Estadía" y "Punta Ixtapa".
- 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 2017 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,483.3 millones y tuvo un incremento de 22.4% 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 \$94.7 millones durante el 3T17.
- El monto disponible en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$763.1 millones y representa un incremento de \$279.9 millones frente al mismo periodo del año anterior, principalmente por cobranza del periodo.
- La moneda funcional que aplica a los principales activos del proyecto Punta Mita es el dólar americano, por lo que las fluctuaciones en el tipo de cambio generan variaciones en el valor del inventario y activo fijo, así como en la cuenta de efectos de conversión que forma parte del capital contable.
- El 28 de septiembre se pagó la cantidad de \$80.1 millones por el reembolso de capital decretado en la Asamblea celebrada el pasado mes de abril.

Ciudad de México a 17 de octubre de 2017

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

	3T17	3T16	3T17 vs. 3T16 (\$)	Acumu. 2017	Acumu. 2016	Acum. 2017 vs. Acum. 2016 (\$)
Ventas	452.4	170.4	282.0	1,022.0	484.4	537.6
Utilidad (Pérdida) antes de otros ingresos	99.7	-18.8	118.5	105.0	-64.8	169.8
Margen de Operación	22.0%	-11.0%		10.3%	-13.4%	
Flujo de Efectivo Operativo ¹	85.1	65.4	19.7	516.5	223.3	293.2
Efectivo e inversiones temporales	763.1	483.2	279.9			
Efectivo restringido	107.0	91.3	15.7			
Inventarios Inmobiliarios	3,979.2	4,228.9	-249.7			
Créditos Bancarios a corto plazo	134.7	103.0	31.7			
Créditos Bancarios a largo plazo	355.7	320.5	35.2			
Anticipos de clientes	1,482.3	1,211.9	270.4			
Otros pasivos sin costo	502.0	572.6	-70.6			
Capital Contable	3,497.5	3,534.3	-36.8			

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

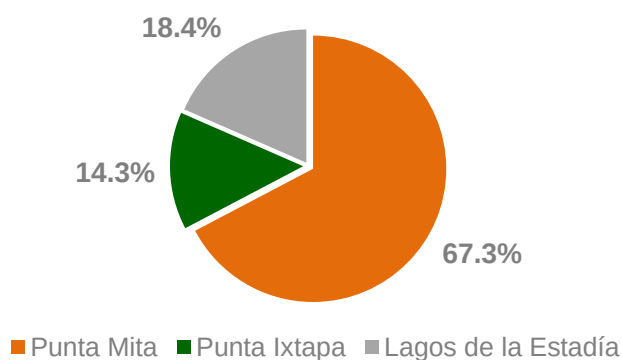
RESULTADOS FINANCIEROS

VENTAS

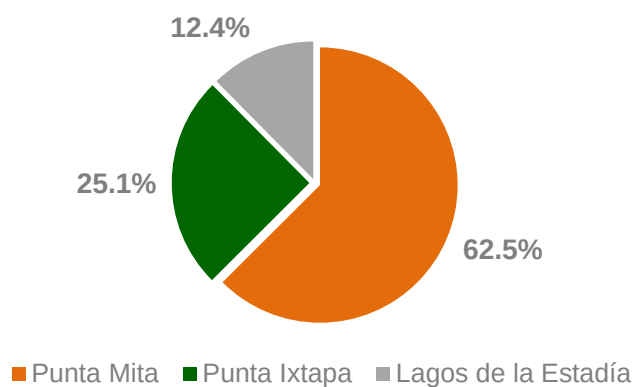
Las ventas del 3T17 alcanzaron \$452.4 millones, mostrando un incremento de 165% respecto al 3T16, principalmente por mayores ventas registradas en los proyectos de "Punta Mita", "Lagos de la Estadía" y "Punta Ixtapa".

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto durante el 3T17, así como el acumulado a septiembre 2017.

Gráfica 1 - Ventas del 3T17



Gráfica 2 - Ventas Acum. 2017



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 3T17 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de \$99.8 millones, que compara favorablemente contra la Pérdida de \$18.8 millones registrada en el 3T16, que se explica principalmente por mayores ventas. También durante el trimestre se refleja una mejora en el costo de ventas debido a que las ventas registradas en su mayoría son de lotes, los cuales contienen un mayor margen de utilidad en comparación con los productos que tienen un componente de construcción.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

El importe registrado en este rubro durante el 3T17 fue de \$763.1 millones, debido principalmente por cobranza del periodo.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

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

Inventarios Inmobiliarios por Proyecto*		
	3T17	3T16
Punta Mita	2,623.1	2,976.1
Bosques de Santa Fe	291.6	288.6
Torre SEQUOIA**	611.2	386.9
Punta Ixtapa	146.8	403.4
Lagos de la Estadia	36.9	47.8
Otros***	269.7	126.1
Total	3,979.2	4,228.9

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.

** "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)

	3T17		3T16	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito 1 Inbursa/ BX+	91.3	228.2	91.3	319.5
Crédito 2 Inbursa/ BX+	42.5	127.5	0.0	0.0
Otros Créditos	0.9	0.0	11.7	1.0

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$1,483.3 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. Cabe destacar que en los últimos 12 meses este concepto ha tenido un crecimiento de \$271.4 millones que representa un incremento del 22.4% respecto al saldo del 3T16.

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	-80.1	-	-	-	-80.1
Resultado integral del periodo	-	41.1	-247.9	6.3	-200.5
Saldos al 30 de septiembre 2017	2,163.6	807.1	322.3	204.5	3,497.5

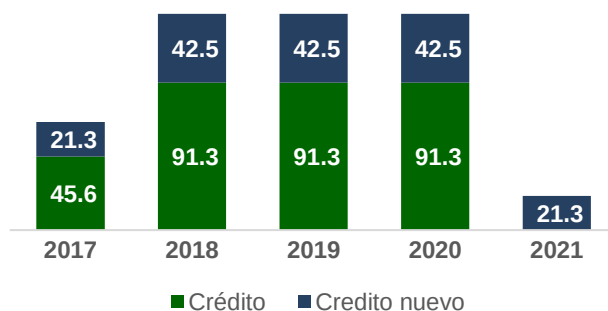
Al cierre del 3T17 se vio reflejada una disminución en el Capital Contable \$280.6 millones, principalmente por los efectos de conversión originados por la aplicación del dólar como moneda funcional al inventario, así como el pago de un reembolso de capital decretado en la asamblea celebrada el 24 de abril de 2017.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 3T17 la deuda fue 99.8% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 72.5% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 3T17 fue de 10.68%.

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		Acum 2017	3T17
Cobranza		1,100.9	281.9
Inversiones en Proyectos		320.3	94.7
Gastos de Operación		192.4	73.9
Comisiones y gastos de venta		71.7	28.2
Flujo de Efectivo Operativo		516.5	85.1
Intereses de créditos bancarios		-38.9	-13.2
Pago de crédito bancario		-54.1	-2.6
Contratación crédito bancario		0.0	
Inversión en Acciones		-140.6	-45.5
Impuestos		-35.6	-8.9
Reembolso de Capital		-80.1	-80.1
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios		-37.4	-18.7
Efecto cambiario y otros		-35.5	9.4
Flujo Financiero		-422.2	-159.6
Flujo de Efectivo Neto		94.3	-74.5
Caja Inicial		775.8	944.6
Caja final consolidada*		870.1	870.1

* Incluye la constitución de una garantía líquida, registrada como efectivo restringido por \$107 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 del saldo de las últimas unidades.

C) **Kupuri** – Se están comercializando un total de 34 lotes, de los cuales al cierre del 3T17 se han vendido 32.

D) **Porta Fortuna** – Se ha iniciado la promoción de villas dentro de esta sección de Punta Mita y al cierre del trimestre se tiene colocada la primera de ellas.

E) **Iyari** – Se tienen disponibles un total de 8 lotes, de los cuales al cierre del 3T17, se han vendido 4.

F) **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 3T17 se tiene colocado el 98% y se encuentra en proceso de construcción.

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 3T17 se tiene colocado el 69%.

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	3T17	2T17	1T17	4T16	3T16
Deuda en Pesos	99.8%	99.3%	98.8%	98.1%	97.0%
Deuda Dólares	0.2%	0.7%	1.2%	1.9%	3.0%

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, 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
Cifras no auditadas
(Expresado en millones de pesos)

	Septiembre 2017	Septiembre 2016	Var. %	Diciembre 2016
<u>ACTIVO</u>				
Efectivo e Inversiones Temporales	763.1	483.2	57.9	668.8
Efectivo restringido	107.0	91.3	17.2	107.0
Clientes y Documentos por cobrar	81.3	28.2	188.3	25.9
Otras cuentas por cobrar	230.3	186.2	23.7	208.9
Inventarios Inmobiliarios	3,979.2	4,228.9	-5.9	4,451.0
Inversión Conjunta en Acciones	384.9	391.7	-1.7	375.0
Activo Fijo	283.2	324.5	-12.7	335.0
Otros Activos	89.7	172.2	-47.9	97.9
Impuesto sobre la renta diferido	271.9	104.8	159.4	271.4
Total Activo	6,190.6	6,011.0	3.0	6,540.9
<u>Pasivo</u>				
Créditos Bancarios a corto plazo	134.7	103.0	30.8	122.9
Proveedores	6.2	4.6	34.8	5.3
Anticipos de clientes	1,483.3	1,211.9	22.4	1,308.0
Otros pasivos sin costo	502.8	572.6	-12.2	598.4
Total Pasivo Circulante	2,127.0	1,892.1	12.4	2,034.6
Créditos Bancarios a Largo Plazo	355.7	320.5	11.0	422.6
Impuesto sobre la renta diferido	210.4	264.1	-20.3	305.6
Total Pasivo	2,693.1	2,476.7	8.7	2,762.8
<u>Inversión de los Accionistas:</u>				
Capital Social	2,163.6	2,243.7	-3.6	2,243.7
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	766.0	592.0	29.4	592.0
Efecto de conversión	322.3	459.6	-29.9	570.2
Resultado Neto del Año	41.1	24.9	65.1	174.0
Total Capital Mayoritario	3,293.0	3,320.2	-0.8	3,579.9
Participación Minoritaria	204.5	214.1	-4.5	198.2
Total Capital Contable	3,497.5	3,534.3	-1.0	3,778.1
Total Pasivo y Capital Contable	6,190.6	6,011.0	3.0	6,540.9

DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estado de Resultados Consolidado bajo IFRS
Cifras no auditadas
(Expresado en millones de pesos)

	3T17	% a Vtas	3T16	% a Vtas
Ventas Netas	452.4		170.4	
Costo de Ventas	259.2	57.3	117.5	69.0
Utilidad Bruta	193.2	42.7	52.9	31.0
Gastos Generales:				
Administración	61.2	13.5	55.5	32.6
Ventas	32.2	7.1	16.2	9.5
Resultado antes de otros ingresos	99.8	22.1	-18.8	-11.0
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	99.8	22.1	-18.8	-11.0
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros neto	5.3		5.6	
Fluctuación cambiaria neta	-4.1		-11.1	
Total	1.2	0.3	-5.5	-3.2
Participación en inversiones no consolidadas	14.4	3.2	2.2	1.3
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	113.0	25.0	-11.1	-6.5
Impuestos a la Utilidad	3.9	0.9	-46.4	-27.2
Resultado neto	109.1	24.1	35.3	20.7
Utilidad Otros Accionistas	2.4	0.5	3.0	1.8
Resultado Neto mayoritario	106.7	23.6	32.3	19.0

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

	Acum 17	% a Vtas	Acum 16	% a Vtas
Ventas Netas	1,022.0		484.4	
Costo de Ventas	657.4	64.3	333.5	68.8
Utilidad Bruta	364.6	35.7	150.9	31.2
Gastos Generales:				
Administración	195.5	19.1	172.5	35.6
Ventas	64.0	6.3	43.2	8.9
Resultado antes de otros ingresos	105.1	10.3	-64.8	-13.4
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	105.1	10.3	-64.8	-13.4
Gastos (ingresos) financieros:				
Gastos financieros	16.2		17.1	
Fluctuación cambiaria neta	24.3		-20.8	
Total	40.5	4.0	-3.7	-0.8
Participación en inversiones no consolidadas	23.9	2.3	2.3	0.5
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	88.5	8.7	-58.8	-12.1
Impuestos a la Utilidad	38.8	3.8	-88.1	-18.2
Resultado neto	49.7	4.9	29.3	6.0
Utilidad Otros Accionistas	8.6	0.8	4.4	0.9
Resultado Neto mayoritario	41.1	4.0	24.9	5.1

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.