

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE DE 2016

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas acumuladas a diciembre de 2016 alcanzaron \$794 millones, mostrando un incremento de 49.8% respecto al 2015. De manera trimestral, las ventas tuvieron un importante crecimiento de 211.9% para ubicarse en \$310 millones, en comparación con los \$99 millones registrados durante 4T15, principalmente por ventas registradas en “Punta Mita”, “Punta Ixtapa” 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 diciembre de 2016 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,308 millones y tuvo un incremento de 67.8% respecto al mismo período del año anterior.
- El dinamismo en el cierre de contratos de venta ha generado un incremento en la construcción de proyectos de la empresa, de modo que los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$164 millones durante el 4T16 y a un acumulado anual de \$455 millones.
- El monto en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$669 millones y representa un incremento de \$248.2 millones frente al mismo periodo del año anterior, producto de una mayor cobranza y a un crédito bancario contratado en diciembre de 2016, por \$170 millones a la largo plazo para inversiones futuras.
- El Estado de Resultados muestra un Resultado de Operación de \$47 millones, debido a un mayor registro en ventas y un resultado neto mayoritario de \$149 millones, debido a ganancias cambiarias, y principalmente a un efecto favorable en impuestos diferidos.

Ciudad de México a 14 de febrero de 2017

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2016. 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)

	4T16	4T15	4T16 vs. 4T15 (\$)	2016	2015	2016 vs. 2015 (\$)
Ventas	309.7	99.3	210.4	794.2	530.2	264.0
Utilidad (Pérdida) antes de otros ingresos	47.0	-74.1	121.1	-17.9	-145.1	127.2
Margen de Operación	15.2%	-74.6%		-2.3%	-27.4%	
Resultado Neto Mayoritario	149.1	10.8	138.3	174.0	85.9	88.1
Flujo de Efectivo Operativo ¹	130.1	138.9	-8.8	353.4	285.4	68.0
Efectivo e inversiones temporales	668.8	420.6	248.2			
Efectivo restringido	107.0	91.3	15.7			
Inventarios Inmobiliarios	4,451.0	3,760.1	690.9			
Créditos Bancarios a corto plazo	122.9	101.6	21.3			
Créditos Bancarios a largo plazo	422.6	373.7	48.9			
Anticipos de clientes	1,308.0	779.7	528.3			
Otros pasivos sin costo	598.4	516.0	82.4			
Capital Contable	3,778.1	3,321.2	456.9			

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

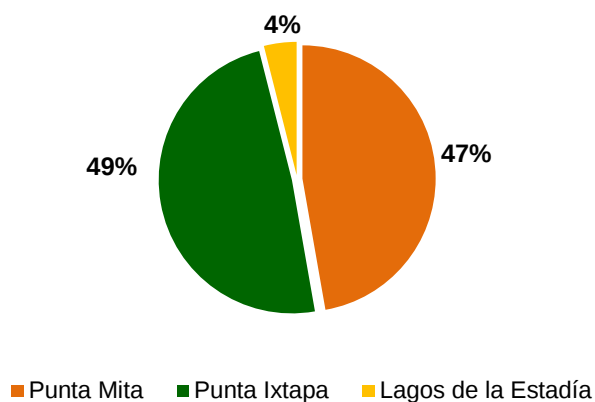
RESULTADOS FINANCIEROS

VENTAS

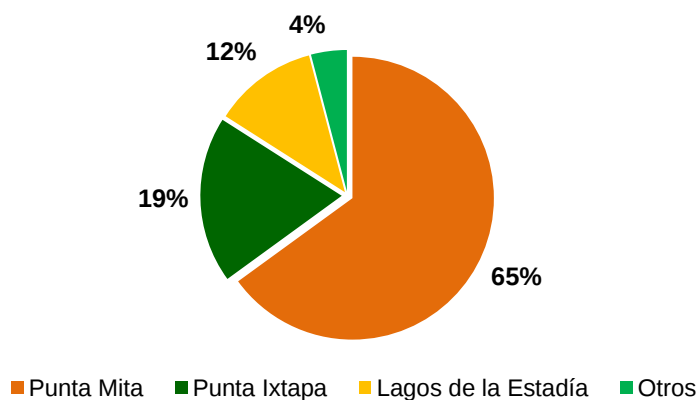
Las ventas del 4T16 se ubicaron en \$310 millones, lo que representa un importante aumento de 211.9% en comparación con los \$99 millones correspondientes al 4T15. Lo anterior se debe principalmente a un mayor registro de ventas en los proyectos "Punta Ixtapa", "Punta Mita" y "Lagos de la Estadía".

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto del 4T16, así como el acumulado a diciembre 2016.

Gráfica 1 - Ventas del 4T16



Gráfica 2 - Ventas 2016



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 4T16 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de \$47 millones, que compara favorablemente contra la Pérdida de \$74 millones registrada en el 4T15, que se explica principalmente por mayores ventas durante el periodo.

RESULTADO NETO MAYORITARIO

El Resultado Neto Mayoritario del 4T16 fue de \$149 millones, que compara favorablemente contra los \$11 millones registrados en el 4T15.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

El importe registrado en este rubro durante el 4T16 fue de \$669 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*		
	4T16	4T15
Punta Mita	3,225.5	2,652.4
Bosques de Santa Fe	289.1	280.9
Torres del Parque**	440.0	311.5
Punta Ixtapa	304.6	343.0
Lagos de la Estadia	64.5	75.9
Otros***	127.3	96.5
Total ****	4,451.0	3,760.1

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.

**** El incremento en el inventario de Punta Mita se debe principalmente al reconocimiento del dólar americano como moneda funcional de este proyecto.

CRÉDITOS BANCARIOS

Tabla 3. Créditos Bancarios
(Cifras en millones de pesos)

	4T16		4T15	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito 1 Inbursa/ BX+ (may 2015)	91.3	273.8	91.3	365.1
Crédito 2 Inbursa/ BX+ (dic 2016)	21.2	148.8	0.0	0.0
Otros Créditos	10.4	0.0	10.3	8.6

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$1,308 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 \$528 millones que representa el 67.8% respecto al saldo del 4T15.

OTROS PASIVOS SIN COSTO

El incremento del 4T15 al 4T16 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 2016	2,279.1	-	592.0	242.2	207.9	3,321.2
Reembolso de capital	-35.4	-	-	-	-	-35.4
Resultado integral del periodo	-	-	174.0	328.0	-9.7	492.3
Saldos al 31 de diciembre 2016	2,243.7	-	766.0	570.2	198.2	3,778.1

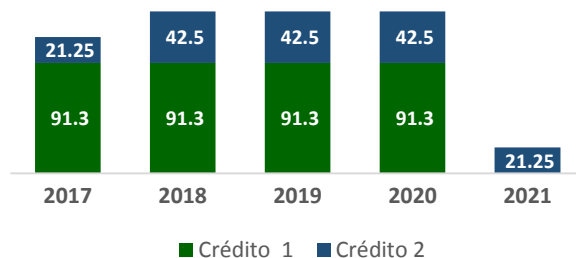
El incremento durante 2016 en el Capital Contable ha sido de \$456 millones, principalmente por los efectos de conversión originados por la aplicación del dólar como moneda funcional al inventario del proyecto Punta Mita.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 4T16 la deuda fue 98.1% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 77.5% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 4T16 fue de 7.7%.

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		
	2016	4T16
Cobranza	1,181.6	391.2
Inversiones en Proyectos	455.0	164.0
Gastos de Operación	284.9	81.5
Comisiones y gastos de venta	88.3	15.6
Flujo de Efectivo Operativo	353.4	130.1
Intereses de créditos bancarios	-31.1	-7.9
Pago de crédito bancario	-102.5	-48.6
Contratación crédito bancario	170.0	170.0
Inversión en Acciones	-15.0	0.0
Impuestos	-56.1	-5.9
Pago de otros pasivos	0.0	0.0
Reembolso de Capital	-35.4	-35.4
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios	-60.9	-14.7
Venta de activo fijo	0.0	0.0
Efecto cambiario y otros	41.5	13.7
Flujo Financiero	-89.5	71.2
Flujo de Efectivo Neto	263.9	201.3
Caja Inicial	511.9	574.5
Caja final consolidada	775.8	775.8

* 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 de las últimas unidades.

C) **Kupuri** – Se están comercializando un total de 34 lotes, de los cuales al cierre del 4T16 se han vendido 30.

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 4T16 se tiene colocado el 93%.

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 4T16 se tiene colocado el 62%.

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	4T16	3T16	2T16	1T16	4T15
Deuda en Pesos	98.1%	97.0%	96.5%	96.5%	96.0%
Deuda Dólares	1.9%	3.0%	3.5%	3.5%	4.0%

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.

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

	Diciembre 2016	Diciembre 2015	Var. %
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	668.8	420.6	59.0
Efectivo restringido	107.0	91.3	17.2
Clientes y Documentos por cobrar	25.9	21.7	19.4
Otras cuentas por cobrar	208.9	180.9	15.5
Inventarios Inmobiliarios	4,451.0	3,760.1	18.4
Inversión Conjunta en Acciones	375.0	358.5	4.6
Activo Fijo	335.0	294.9	13.6
Otros Activos	97.9	69.4	41.1
Impuesto sobre la renta diferido	271.4	125.4	116.4
Total Activo	6,540.9	5,322.8	22.9
<u>Pasivo</u>			
Créditos Bancarios a corto plazo	122.9	101.6	21.0
Proveedores	5.3	4.6	15.2
Anticipos de clientes	1,308.0	779.7	67.8
Otros pasivos sin costo	598.4	516.0	16.0
Total Pasivo Circulante	2,034.6	1,401.9	45.1
Créditos Bancarios a Largo Plazo	422.6	373.7	13.1
Impuesto sobre la renta diferido	305.6	226.0	35.2
Total Pasivo	2,762.8	2,001.6	38.0
<u>Inversión de los Accionistas:</u>			
Capital Social	2,243.7	2,279.1	-1.6
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	592.0	506.1	17.0
Efecto de conversión	570.2	242.2	135.4
Resultado Neto del Año	174.0	85.9	102.6
Total Capital Mayoritario	3,579.9	3,113.3	15.0
Participación Minoritaria	198.2	207.9	-4.7
Total Capital Contable	3,778.1	3,321.2	13.8
Total Pasivo y Capital Contable	6,540.9	5,322.8	22.9

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

	2016	% a Vtas	2015	% a Vtas
Ventas Netas	794.2		530.2	
Costo de Ventas	518.3	65.3	366.3	69.1
Utilidad Bruta	275.9	34.7	163.9	30.9
Gastos Generales:				
Administración	226.0	28.5	221.4	41.8
Ventas	67.8	8.5	87.6	16.5
Resultado antes de otros ingresos	-17.9	-2.3	-145.1	-27.4
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado de Operación	-17.9	-2.3	-145.1	-27.4
Gastos (ingresos) financieros:				
Gastos financieros	23.9		32.5	
Fluctuación cambiaria neta	-32.1		-167.7	
Total	-8.2	-1.0	-135.2	-25.5
Participación en inversiones no consolidadas	-21.4	-2.7	-8.7	-1.6
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	-31.1	-3.9	-18.6	-3.5
Impuestos a la Utilidad	-212.1	-26.7	-139.0	-26.2
Resultado neto	181.0	22.8	120.4	22.7
Utilidad Otros Accionistas	7.0	0.9	34.5	6.5
Resultado Neto mayoritario	174.0	21.9	85.9	16.2

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

	4T16	% a Vtas	4T15	% a Vtas
Ventas Netas	309.7		99.3	
Costo de Ventas	184.7	59.6	51.0	51.4
Utilidad Bruta	125.0	40.4	48.3	48.6
Gastos Generales:				
Administración	53.4	17.2	64.9	65.4
Ventas	24.6	7.9	57.5	57.9
Resultado antes de otros ingresos	47.0	15.2	-74.1	-74.6
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado de Operación	47.0	15.2	-74.1	-74.6
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros neto	6.9		5.9	
Fluctuación cambiaria neta	-11.2		-70.5	
Total	-4.3	-1.4	-64.6	-65.1
Participación en inversiones no consolidadas	-23.6	-7.6	-13.5	-13.6
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	27.7	8.9	-23.0	-23.2
Impuestos a la Utilidad	-124.0	-40.0	-61.9	-62.3
Resultado neto	151.7	49.0	38.9	39.2
Utilidad Otros Accionistas	2.6	0.8	28.1	28.3
Resultado Neto mayoritario	149.1	48.1	10.8	10.9

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.