

DINE INFORMA RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE DE 2017

ASPECTOS RELEVANTES

- Las ventas del 4T17 alcanzaron \$403.4 millones, mostrando un incremento de 137% respecto al 4T16, principalmente por ventas registradas en los proyectos de “Lagos de la Estadia”, “Punta Mita” 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 31 de diciembre de 2017 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,522.3 millones y tuvo un incremento de 16.4% 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 \$159.6 millones durante el 4T17.
- El monto disponible en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$796.8 millones y representa un incremento de \$128.0 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.

Ciudad de México a 13 de febrero de 2018

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

	4T17	4T16	4T17 vs. 4T16 (\$)	Acum. 2017	Acum. 2016	Acum. 2017 vs. Acum. 2016 (\$)
Ventas	403.4	309.7	93.7	1,425.4	794.2	631.2
Utilidad (Pérdida) antes de otros ingresos	167.4	47.0	120.4	272.5	-17.9	290.4
Margen de Operación	41.5%	15.2%		19.1%	-2.3%	
Resultado Neto Mayoritario	153.1	149.1	4.0	194.2	174.0	20.2
Flujo de Efectivo Operativo	134.2	130.1	4.1	650.7	353.4	297.3
Efectivo e inversiones temporales	796.8	668.8	128.0			
Efectivo restringido	107.0	107.0	0.0			
Inventarios Inmobiliarios	4,302.9	4,451.0	-148.1			
Créditos Bancarios a corto plazo	133.8	122.9	10.9			
Créditos Bancarios a largo plazo	288.8	422.6	-133.8			
Anticipos de clientes	1,522.3	1,308.0	214.3			
Otros pasivos sin costo	669.4	598.4	71.0			
Capital Contable	3,809.8	3,778.1	31.7			

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

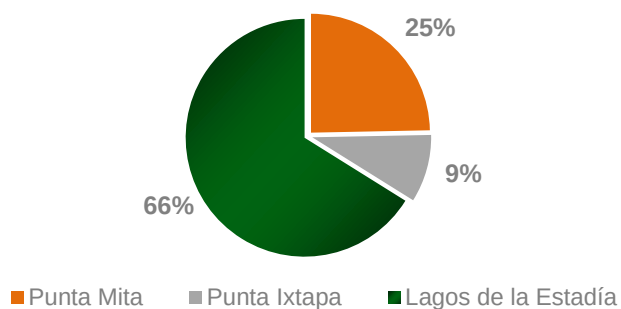
RESULTADOS FINANCIEROS

VENTAS

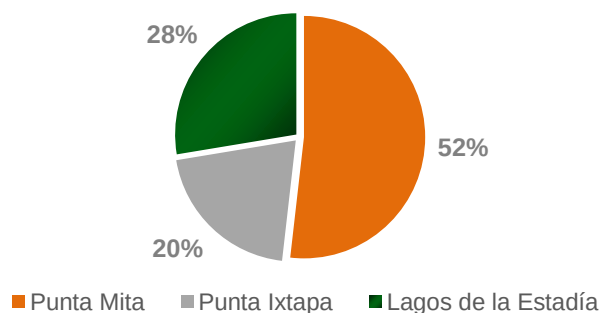
Las ventas del 4T17 alcanzaron \$403.4 millones, mostrando un incremento de 137% respecto al 4T16, principalmente por ventas registradas en los proyectos de “Lagos de la Estadía”, “Punta Mita” y “Punta Ixtapa”.

En la siguiente gráfica se muestra la distribución de ventas por proyecto durante el 4T17, así como el acumulado a diciembre 2017.

Gráfica 1 - Ventas del 4T17



Gráfica 2 - Ventas Acum. 2017



RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

En el 4T17 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de \$167.4 millones, que compara favorablemente contra la Pérdida de \$18.8 millones registrada en el 4T16, 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 de Lagos de la Estadía, los cuales contienen un mayor margen de utilidad en comparación con los productos que tienen un componente de construcción así como de los lotes de otros proyectos.

EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

El importe registrado en este rubro durante el 4T17 fue de \$796.8 millones, debido principalmente a la cobranza del periodo.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS

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

Inventarios Inmobiliarios por Proyecto*		
	4T17	4T16
Punta Mita	2,914.8	3,225.5
Bosques de Santa Fe	291.7	289.1
Torre SEQUOIA**	651.0	440.0
Punta Ixtapa	133.3	304.6
Lagos de la Estadía	18.5	64.5
Otros***	293.6	127.3
Total	4,302.9	4,451.0

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)

	4T17		4T16	
	C.P.	L.P.	C.P.	L.P.
Crédito 1 Inbursa/ BX+	91.3	161.3	91.3	273.8
Crédito 2 Inbursa/ BX+	42.5	127.5	21.2	148.8
Otros Créditos	0.0	0.0	10.3	

ANTICIPOS DE CLIENTES

Ascendieron a \$1,522.3 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.

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	-	194.2	-84.6	2.2	111.8
Saldos al 31 de diciembre 2017	2,163.6	960.2	485.6	200.4	3,809.8

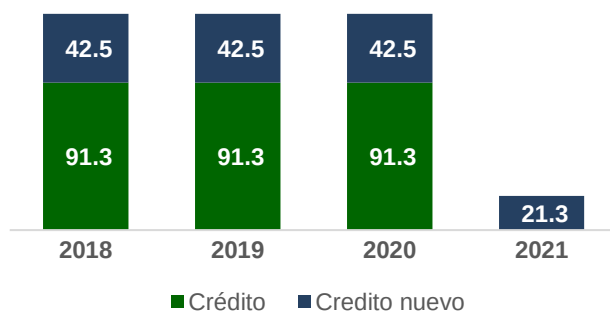
Al cierre del 4T17 se vio reflejado un aumento en el Capital Contable de \$31.7 millones, principalmente por los resultados del periodo así como y por algunas reducciones que se geraron por los efectos de conversión originados por la aplicación del dólar como moneda funcional al inventario, y por el pago de un reembolso de capital decretado en la asamblea celebrada el 24 de abril de 2017.

DEUDA

En términos contractuales, al cierre del 4T17 la deuda fue 100% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 68.3% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 4T17 fue de 10.75%.

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	4T17
Cobranza		1,517.1	416.2
Inversiones en Proyectos		479.9	159.6
Gastos de Operación		278.8	86.4
Comisiones y gastos de venta		107.7	36.0
Flujo de Efectivo Operativo		650.7	134.2
Intereses de créditos bancarios		-53.3	-14.4
Pago de crédito bancario		-121.9	-67.8
Contratación crédito bancario		0.0	
Inversión en Acciones		-147.3	-6.7
Impuestos		-42.5	-6.9
Reembolso de Capital		-80.1	
Reembolso de Capital a Accionistas Minoritarios		-87.1	-49.7
Efecto cambiario y otros		9.5	45.0
Flujo Financiero		-522.7	-100.5
Flujo de Efectivo Neto		128.0	33.7
Caja Inicial		775.8	870.1
Caja final consolidada*		903.8	903.8

* 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 del saldo de las últimas unidades.

C) **Kupuri** – Se están comercializando un total de 34 lotes, de los cuales al cierre del 4T17 se han vendido 33.

D) **Porta Fortuna** – Se ha iniciado la promoción de villas dentro de esta sección de Punta Mita y al cierre del 4T17 se tienen colocadas 2 unidades.

E) **Iyari** – Se tienen disponibles un total de 8 lotes, de los cuales al cierre del 4T17, se han vendido 6.

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 4T17 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 4T17 se se ha concluido la obra y se tiene colocado el 73%.

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	4T17	3T17	2T17	1T17	4T16
Deuda en Pesos	100.0%	99.8%	99.3%	98.8%	98.1%
Deuda Dólares		0.2%	0.7%	1.2%	1.9%

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
(Expresado en millones de pesos)

	Diciembre 2017	Diciembre 2016	Var. %
<u>ACTIVO</u>			
Efectivo e Inversiones Temporales	796.8	668.8	19.1
Efectivo restringido	107.0	107.0	0.0
Clientes y Documentos por cobrar	96.5	25.9	272.6
Otras cuentas por cobrar	170.6	208.9	-18.3
Inventarios Inmobiliarios	4,302.9	4,451.0	-3.3
Inversión Conjunta en Acciones	467.6	375.0	24.7
Activo Fijo	298.0	335.0	-11.0
Propiedades de inversión	101.3	0.0	100.0
Otros Activos	106.3	97.9	8.6
Impuesto sobre la renta diferido	253.4	271.4	-6.6
Total Activo	6,700.4	6,540.9	2.4
<u>Pasivo</u>			
Créditos Bancarios a corto plazo	133.8	122.9	8.9
Proveedores	6.3	5.3	18.9
Anticipos de clientes	1,522.3	1,308.0	16.4
Otros pasivos sin costo	669.4	598.4	11.9
Total Pasivo Circulante	2,331.8	2,034.6	14.6
Créditos Bancarios a Largo Plazo	288.8	422.6	-31.7
Impuesto sobre la renta diferido	270.0	305.6	-11.6
Total Pasivo	2,890.6	2,762.8	4.6
<u>Inversión de los Accionistas:</u>			
Capital Social	2,163.6	2,243.7	-3.6
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	766.0	592.0	29.4
Efecto de conversión	485.6	570.2	-14.8
Resultado Neto del Año	194.2	174.0	11.6
Total Capital Mayoritario	3,609.4	3,579.9	0.8
Participación Minoritaria	200.4	198.2	1.1
Total Capital Contable	3,809.8	3,778.1	0.8
Total Pasivo y Capital Contable	6,700.4	6,540.9	2.4

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

	4T17	% a Vtas	4T16	% a Vtas
Ventas Netas	403.4		309.7	
Costo de Ventas	135.7	33.6	184.7	59.6
Utilidad Bruta	267.7	66.4	125.0	40.4
Gastos Generales:				
Administración	78.4	19.4	53.4	17.2
Ventas	21.9	5.4	24.6	7.9
Resultado antes de otros ingresos	167.4	41.5	47.0	15.2
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	167.4	41.5	47.0	15.2
Gastos (Ingresos) Financieros:				
Gastos financieros neto	4.6		6.9	
Fluctuación cambiaria neta	(14.0)		(11.2)	
Total	(9.4)	(2.3)	(4.3)	(1.4)
Participación en inversiones no consolidadas	9.7	2.4	(23.6)	(7.6)
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	186.5	46.2	27.7	8.9
Impuestos a la Utilidad	27.5	6.8	(124.0)	(40.0)
Resultado neto	159.0	39.4	151.7	49.0
Utilidad Otros Accionistas	5.9	1.5	2.6	0.8
Resultado Neto mayoritario	153.1	38.0	149.1	48.1

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

	Acum 17	% a Vtas	Acum 16	% a Vtas
Ventas Netas	1,425.4		794.2	
Costo de Ventas	793.1	55.6	518.3	65.3
Utilidad Bruta	632.3	44.4	275.9	34.7
Gastos Generales:				
Administración	273.8	19.2	226.0	28.5
Ventas	86.0	6.0	67.8	8.5
Resultado antes de otros ingresos	272.5	19.1	-17.9	-2.3
Otros Gastos e (Ingresos)	-	-	-	-
Resultado de Operación	272.5	19.1	-17.9	-2.3
Gastos (ingresos) financieros:				
Gastos financieros	20.7		23.9	
Fluctuación cambiaria neta	10.3		-32.1	
Total	31.0	2.2	-8.2	-1.0
Participación en inversiones no consolidadas	33.6	2.4	(21.4)	(2.7)
Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad	275.1	19.3	-31.1	-3.9
Impuestos a la Utilidad	66.4	4.7	-212.1	-26.7
Resultado neto	208.7	14.6	181.0	22.8
Utilidad Otros Accionistas	14.5	1.0	7.0	0.9
Resultado Neto mayoritario	194.2	13.6	174.0	21.9

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.