

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Dine, S.A.B. de C.V.

OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad o Dine), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2021. Las cuestiones clave de auditoría fueron seleccionadas de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría de Dine, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra

opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que los asuntos importantes que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de ingresos asociado a la venta de proyectos residenciales y turísticos, la IFRS 15 establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes en el cual una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes y servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes y servicios. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables en la que nos enfocamos en este rubro, por lo cual realizamos diversos procedimientos para cerciorarnos de que DINE está cumpliendo con las condiciones establecidas en la Norma, la cual establece que debe reconocerse un ingreso por ventas cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente, lo cual 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.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) la revisión de las cláusulas de los contratos celebrados con clientes, los cuales fueron seleccionados mediante muestreo; ii) hemos obtenido la documentación que soporta que la Entidad ha transferido al comprador el control de los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes tales como actas de entrega o escritura y hemos verificado las obligaciones que tiene la Entidad posterior a las actas de entrega y escrituraciones; iii) análisis y revisión de los supuestos y metodologías utilizadas por la Entidad para recibir los pagos mínimos que garanticen que la cobranza está razonablemente asegurada; iv) enfocarnos en lo apropiado de las revelaciones de la Entidad sobre los supuestos y políticas contables para el reconocimiento de los ingresos, las cuales están incluidas en la Nota 3.s a los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

VALUACIÓN DE LOS INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Identificamos un riesgo en la valuación de inventarios inmobiliarios, debido a la probabilidad de que los valores contables pudieran exceder su valor neto de realización, tal y como lo disponen las Normas Internacionales de Información Financiera.

Tomando como base diversos elementos que pudieran ser indicativos del valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios, tales como transacciones de compra-venta sobre activos de características similares, referencias de valor contenidas en avalúos o cotizaciones emitidas por terceros, entre otros, nuestros procedimientos consistieron en realizar una comparación contra el valor registrado contablemente, verificando que este último no excediera dicha referencia. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y DEL INFORME DE AUDITOR

La administración de Dine es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Dine está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DE DINE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ADJUNTOS

La administración de Dine es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Dine de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con Dine en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría es responsable de supervisar el proceso de información financiera de Dine, revisar el contenido de los estados financieros consolidados y someterlos a aprobación del Consejo de Administración de la Entidad.

RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR INDEPENDIENTE EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de

seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Dine.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que Dine deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades y actividades empresariales dentro de Dine para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoria de Dine en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoria de Dine una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Dine, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2021 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
25 de marzo de 2022

Estados consolidados de posición financiera

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 Y 2019
(EN MILES DE PESOS)

Activos	Notas	2021	2020	2019
Activo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5 \$	1,629,719 \$	365,081 \$	385,705
Efectivo restringido	5	60,600	72,000	72,000
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	252,703	106,428	185,040
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19	32,564	54,061	69,618
Inventarios inmobiliarios	7	3,925,073	3,636,977	3,472,727
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	8	276,581	271,403	243,936
Propiedades de inversión		126,731	126,460	125,737
Activos por derecho de uso	9	23,583	28,695	51,190
Inversión en negocios conjuntos	10	540,529	517,035	475,843
Impuestos a la utilidad diferidos	15	252,012	318,555	259,521
Otros activos	11	129,501	40,212	46,495
Total del activo	\$	7,249,596 \$	5,536,907 \$	5,387,812
Pasivos y capital contable				
Pasivos:				
Deuda financiera	13 \$	286,000 \$	324,000 \$	324,000
Cuentas por pagar a contratistas		15,617	10,772	11,318
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19	190,492	164,858	173,347
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	14	3,042,921	1,299,125	1,183,470
Pasivos por arrendamiento	9	26,074	30,585	52,226
Impuestos a la utilidad diferidos	15	104,354	243,874	221,822
Total del pasivo		3,665,458	2,073,214	1,966,183
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	2,068,237	2,068,237	2,068,237
		2,068,237	2,068,237	2,068,237
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		889,692	908,846	951,428
Otros resultados integrales:				
Obligaciones laborales al retiro		(305)	(192)	-
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		624,886	484,983	401,540
Participación controladora		3,582,510	3,461,874	3,421,205
Participación no controladora	17	1,628	1,819	424
Total del capital contable		3,584,138	3,463,693	3,421,629
Total de pasivo y capital contable	\$	7,249,596 \$	5,536,907 \$	5,387,812

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.