



2021

el reflejo
de lo que
somos



2021
Alcanzar
resultados
extraordinarios

1500
es el reflejo
de lo que
somos



SOMOS

EXPE RIEN CIA

Para integrar un
equipo de primer
nivel con pasión y
metas comunes.

+68%

ventas vs. 2020



\$3,925MDP
en inventarios inmobiliarios

Creación de
VA
SOMOS
LOR

A partir de la calidad
de ejecución,
arquitectura, diseño
y ubicación de
nuestros inmuebles.

Para impulsar el desarrollo de las comunidades en las que operamos.

COM PRO MI SO

SOMOS



+1.4MDP
en donativos



CON UNA TRAYECTORIA DE MÁS
DE 40 AÑOS, EN DINE CONTAMOS
CON UN PORTAFOLIO ÚNICO DE
PROPIEDADES QUE SE DISTINGUEN
POR SU EXCELENTE UBICACIÓN,
ARQUITECTURA Y DISEÑO.

SO
MOS
DINE

Proyectos



Nuestro compromiso, experiencia y disciplina en la ejecución de proyectos inmobiliarios de gran escala, nos ha permitido convertirnos en catalizadores para impulsar el desarrollo urbano y turístico en las regiones donde participamos, teniendo como objetivo final la creación de valor para todos nuestros Grupos de Interés.

EN DESARROLLO

1

PUNTA MITA
Nayarit

2

BOSQUES DE SANTA FE
Ciudad de México

3

**RINCONADA
DE LA ESTADÍA**
Estado de México

4

PUNTA GORDA
Baja California Sur

TERMINADOS



BOSQUES DE LAS LOMAS
Ciudad de México



**CENTRO COMERCIAL
SANTA FE**
Ciudad de México



**ARCOS BOSQUES
CORPORATIVO**
Ciudad de México



PUNTA IXTAPA
Guerrero

misión

Ser la empresa líder en negocios inmobiliarios de gran escala y calidad que satisfaga las necesidades de mercados específicos, con productos que ofrezcan el mayor valor agregado, procurando siempre una alta rentabilidad para nuestros accionistas y contribuyendo al desarrollo de nuestro personal y de las comunidades en que participamos.

valores

INTEGRIDAD

LIDERAZGO

TRABAJO EN EQUIPO

INNOVACIÓN

INSTITUCIONALIDAD

visión

En DINE visualizamos nuestro crecimiento y consolidación a partir de la creación de valor que se fundamenta en los siguientes conceptos:

LA ALTA RENTABILIDAD de la empresa reflejada en la generación sostenida de valor en sus proyectos.

LAS ALIANZAS que establecemos con nuestros socios, contratistas y proveedores, siempre orientadas a crear valor para ambos.

LA SATISFACCIÓN derivada de superar las expectativas de nuestros clientes por ser su mejor opción en calidad, servicio, innovación y tecnología.

LA FORTALEZA que significa ser integrante de un equipo de colaboradores de primer nivel, motivados, que ven su preparación constante como una prioridad y que comparten los valores de DINE.

EL COMPROMISO con las comunidades en donde se ubican nuestros proyectos, que se refleja en nuestra participación activa en favor de su desarrollo y un ambiente sustentable.

UNA ORGANIZACIÓN conformada por un portafolio dinámico de proyectos orientado a la creación de valor sostenido, con una estructura ágil y flexible que favorece la adecuación oportuna a las demandas del mercado.

EL EQUIPO orienta de manera consistente su acción y compromiso a la creación de valor.

Accionistas, socios, clientes y colaboradores

A NOMBRE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL EQUIPO DIRECTIVO DE DINE, QUEREMOS COMPARTIR CON USTEDES LOS RESULTADOS OBTENIDOS DURANTE EL AÑO. ESTAS CIFRAS REFLEJAN EL DESEMPEÑO FINANCIERO, OPERATIVO Y SUSTENTABLE, ASÍ COMO LOS PROYECTOS QUE SERÁN LA BASE PARA CONTINUAR CONSOLIDANDO NUESTRA ESTRATEGIA EN LOS PRÓXIMOS AÑOS.

Este año ha sido récord en los resultados financieros de DINE. Durante este periodo, observamos un gran dinamismo en los distintos proyectos inmobiliarios, en particular Punta Mita, que ha tenido una fuerte demanda entre nuestros clientes, quienes lo reconocen como un destino seguro, tanto para vivir como para disfrutar de una temporada vacacional.

De igual manera, hemos continuado con el fortalecimiento de la estructura financiera de la Compañía, destacando la disminución de la Deuda y el incremento en el nivel de Flujo de Efectivo, que continuará contribuyendo al desarrollo de los demás proyectos, particularmente Punta Mita y Bosques de Santa Fe.

Estos resultados demuestran la solidez de nuestro modelo de negocio y el enfoque de la Compañía en la continuidad operativa, en ofrecer espacios seguros, funcionales y únicos para clientes y residentes.

Prueba de esto, es el desempeño sobresaliente que se observó en Punta Mita, un destino reconocido por su seguridad para vivir, vacacionar, e incluso, trabajar y estudiar. Rodeado de una belleza natural excepcional en donde hemos aumentado la oferta de nuevos servicios, productos y amenidades para satisfacer la demanda del mercado nacional e internacional.

Este año ha sido récord en los resultados financieros de DINE

Un claro ejemplo de ello, es la reciente incorporación del Surf Club, un espacio fresco y moderno, que se distingue por brindar una experiencia inigualable, mientras se disfruta de una excelente gastronomía, en una de las mejores playas para surfear en el país.

Durante todo el año, mantuvimos la operación de los campos de Golf, una actividad muy atractiva para los visitantes, obteniendo resultados que sobrepasaron las expectativas.

También, nos complace compartir con ustedes, que se agotó el inventario disponible en Punta Ixtapa y estamos por concluir las ventas de la primera y segunda etapa del desarrollo Rinconada de la Estadía. Asimismo, se vendió el total del inventario en Torre Sequoia y se continúa con la promoción de unidades disponibles en Torre Arbia, en el desarrollo Bosques de Santa Fe.

Queremos agradecer el profesionalismo y compromiso de los equipos de trabajo, del personal médico y de operaciones quienes hicieron posible que nuestros desarrollos se mantuvieran abiertos, en las mejores condiciones de seguridad, ellos han sido clave para alcanzar los resultados hasta ahora y para garantizar la permanencia de DINE en el futuro.

Nuestros equipos de trabajo han sido clave para alcanzar estos resultados

ENFOQUE EN SUSTENTABILIDAD

El enfoque en sustentabilidad ha sido fundamental en la creación de valor para nuestros accionistas y grupos de interés. Esta cultura se ha adoptado desde la fundación de la Compañía y continúa reflejándose en nuestro compromiso con el bienestar, la salud y seguridad de nuestra gente y de las comunidades con las que convivimos, las acciones en cuidado y mejora del medio ambiente y recursos naturales, así como en una sólida responsabilidad en materia de Transparencia, Integridad y Gobierno Corporativo.

Con la finalidad de fortalecer el vínculo entre DINE y la comunidad de Punta Mita y continuar el trabajo en equipo con las fundaciones, durante el año llevamos a cabo diversos eventos, entre los que destacan “Punta Mita Gourmet and Golf”, “Punta Mita New Year’s Charity Proam” y “Pack for Punta de Mita”, mediante los cuales se brinda apoyo a las comunidades cercanas y a diferentes Fundaciones.

ASPECTOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS RELEVANTES

Durante el año observamos una importante recuperación en los sectores turístico y de construcción, que se vio reflejada en una mayor venta de unidades en la mayoría de los desarrollos, destacando el fuerte dinamismo de los clientes de Punta Mita, con un crecimiento en el cierre de contratos de venta, representado el 90% de las ventas anuales.



+15.8x
FLUJO DE EFECTIVO
OPERATIVO VS. 2020



**ALEJANDRO DE
LA BARRERA GÓMEZ**

Director General



**FERNANDO
SENDEROS MESTRE**

Presidente Ejecutivo y del
Consejo de Administración

Continuaremos posicionando nuestros desarrollos como los mejores destinos en México

Lo anterior, nos permitió alcanzar resultados récord, con crecimientos de 68% en el Registro Contable de Ventas, más de 15.8 veces en Flujo de Efectivo Operativo y más de 3.4 veces en el cierre de Contratos de Compraventa, comparado con los resultados de 2020.

Por otra parte, nuestro enfoque en robustecer la estructura financiera de la Compañía nos permitió finalizar el año con una Deuda Financiera de \$286 millones, teniendo un superávit neto por \$1,404 millones.

Al cierre del año, la Cuenta de Anticipos a Clientes mostró un crecimiento de más de 2.7 veces, mientras que la Caja cerró en \$1,690 millones.

HACIA ADELANTE

En 2022 esperamos continuar con un excelente desempeño en Punta Mita, ofreciendo nuevos productos y amenidades para nuestros clientes.

Asimismo, vemos un mayor dinamismo en el sector residencial en la Ciudad de México, que buscaremos aprovechar al mantener las ventajas competitivas que nos diferencian de otros jugadores, adaptándonos y reaccionando a las nuevas circunstancias y enfocándonos en continuar posicionando nuestros desarrollos como los mejores destinos en México.

No podemos dejar de lado los retos y la volatilidad que ya se comienzan a ver, el reciente conflicto en Europa, aunado a un posible repunte en los casos de COVID-19, sin duda traerán mayor volatilidad al mercado mexicano, sin embargo, buscaremos garantizar la continuidad y crecimiento de la operación en todos nuestros desarrollos, al mismo tiempo que mantendremos un balance sólido, capitalizando las ventajas competitivas que hemos desarrollado a través de los años, adaptándonos y encontrando soluciones a nuevos desafíos.

Continuaremos reforzando la cultura de sustentabilidad de la Compañía, en un marco de transparencia e integridad, manteniendo un firme compromiso con todos nuestros grupos de interés, con especial cuidado al medio ambiente y a la vinculación con las comunidades, apoyados del talento de nuestro equipo.

Finalmente, queremos agradecer a nuestros socios, clientes, proveedores, contratistas y accionistas por la confianza depositada en DINE, estamos seguros de que nuestra atención en la creación de valor con rentabilidad seguirá siendo la mejor estrategia para el futuro.

Contenido

08 PERFIL
CORPORATIVO

12 MENSAJE DEL
PRESIDENTE EJECUTIVO
Y DEL DIRECTOR GENERAL

20 CIFRAS FINANCIERAS
RELEVANTES

22

Punta Mita

30

Bosques
de Santa Fe

32

Rinconada
de la Estadía

34

Punta Gorda

36 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Y COMITÉS AUXILIARES

39 EQUIPO DIRECTIVO

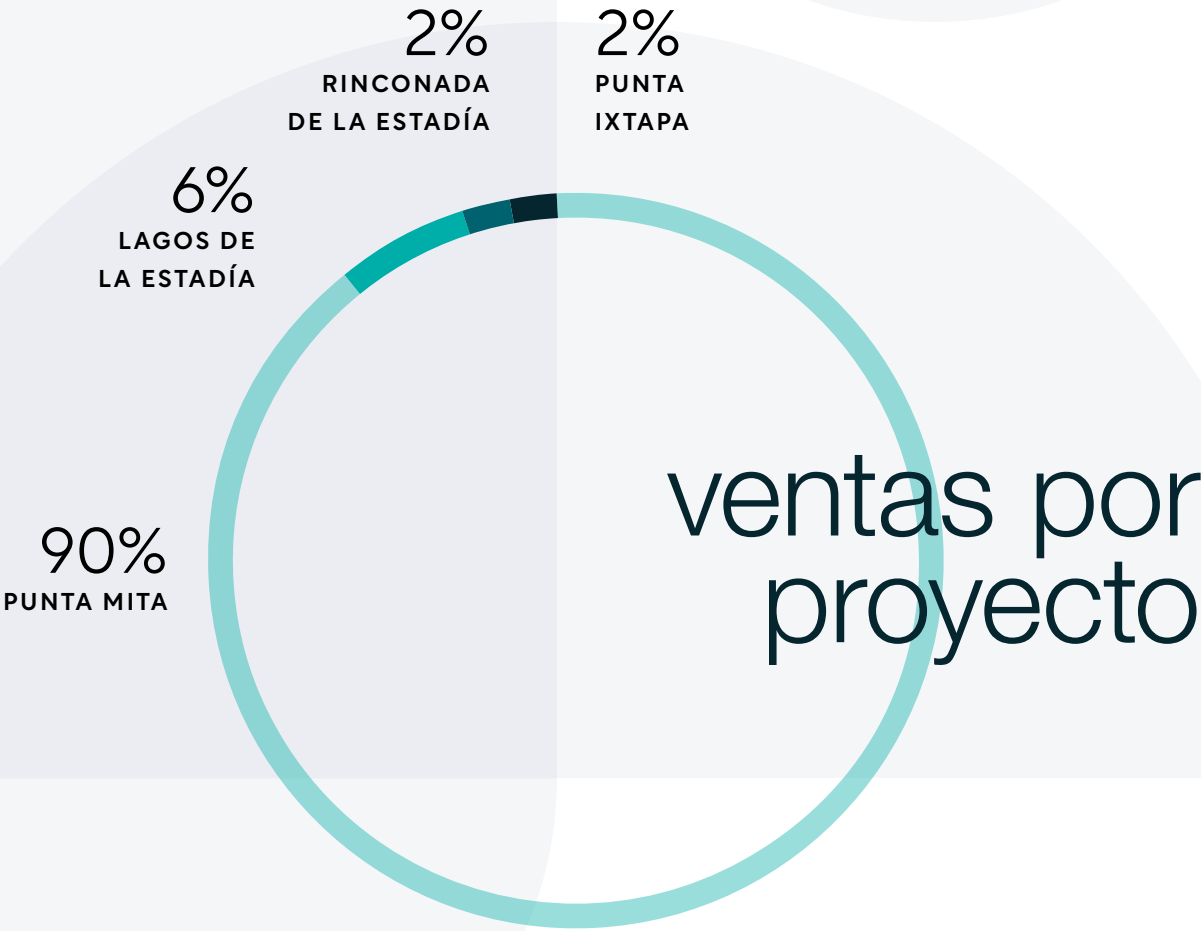
40 INFORMACIÓN FINANCIERA

Cifras Financieras

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS	2021	2020	21 Vs. 20 \$
Registro Contable de Ventas	1,279	761	518
Resultado Antes de Otros Ingresos	154	-100	254
Resultado Neto Mayoritario	83	-42	125
Flujo de Efectivo Operativo ¹	1,522	91	1,431
Efectivo e Inversiones Temporales	1,690	437	1,253
Inventarios Inmobiliarios	3,925	3,637	288
Deuda Financiera	286	324	-38
Anticipos de Clientes	1,888	510	1,378
Capital Contable	3,584	3,464	120

CIFRAS EN PESOS	2021	2020	21 Vs. 20 %
Valor en libros de la acción	5.6	5.4	3%
Valor de mercado por acción Serie "B"	19.4	14.0	39%

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



Punta Mita

RIVIERA NAYARIT

PUNTA MITA ES UNO DE LOS DESTINOS MÁS ATRACTIVOS Y SEGUROS EN EL PAÍS, ALTAMENTE RECONOCIDO POR SU ENFOQUE EN LA EXCELENCIA Y POR SU GRAN BELLEZA NATURAL.

El desarrollo cuenta con una amplia variedad de lotes, villas y departamentos que ofrecen la máxima calidad y vanguardia en diseño, además de albergar dos de los resorts 5 diamantes más prestigiados del mundo: The St. Regis Punta Mita Resort y Four Seasons Resort Punta Mita. Adicionalmente, los huéspedes que rentan de manera vacacional, pueden elegir entre más de 40 opciones de residencias, a través de nuestro sitio Punta Mita Rentals.

La infraestructura del proyecto ha sido diseñada y construida de acuerdo con los más altos estándares internacionales, buscando el equilibrio perfecto entre funcionalidad, calidad y armonía con la naturaleza emblemática de la región.



1994-2030
HORIZONTE ESTIMADO

700ha
SUPERFICIE ORIGINAL

%
VENDIDO

100

IYARI II
10 unidades

98

TAU
42 unidades

94

DEPARTAMENTOS
EL ENCANTO
18 unidades

80

BAHÍA
SIGNATURE ESTATES
5 lotes frente al mar

30

SURF RESIDENCES
40 unidades



Punta Mita se consolidó como uno de los destinos más seguros para vivir

El desarrollo ofrece experiencias únicas a través de sus amenidades, las cuales incluyen dos campos de golf con 18 hoyos cada uno, diseñados por Jack Nicklaus, tres clubes de playa, un muelle, una singular experiencia gastronómica, actividades de bienestar y un club de surf, además de brindar seguridad las 24 horas del día los 7 días de la semana.

El plan maestro considera una densidad de aproximadamente 1,000 unidades residenciales en tiempo completo, más unidades adicionales en tiempo fraccional, 4 hoteles, y un plan de membresías que incluye dos campos de golf, clubes de playa, un club de tenis, un club de surf, andadores y un muelle, entre otros servicios.

Enfocados en garantizar la continuidad de las operaciones y la seguridad de los colaboradores, residentes e instalaciones, hemos implementado los más estrictos protocolos de seguridad, de acuerdo con los lineamientos emitidos por las diferentes entidades gubernamentales. Gracias a estas acciones, Punta Mita se consolidó como uno de los destinos más seguros para vivir, vacacionar e incluso, trabajar y estudiar de manera remota.

Continuamente llevamos a cabo actividades enfocadas en comunidad y medio ambiente

\$50kUSD

RECAUDADOS PARA
LAS FUNDACIONES
LORENA OCHOA Y
PEACE PUNTA DE MITA

Siguiendo nuestro firme compromiso con apoyar y fortalecer el vínculo con las comunidades de la región de Bahía de Banderas, continuamente llevamos a cabo actividades enfocadas en el bienestar de las comunidades cercanas al desarrollo y el medio ambiente. Adicionalmente, trabajamos con fundaciones ya establecidas en la comunidad para proporcionar apoyo en diversos ámbitos sociales.

Los principales programas que se realizaron durante el año son los siguientes:

X PUNTA MITA GOURMET AND GOLF

Evento insignia del destino, en el cual se recaudaron fondos por \$50 mil dólares para las Fundaciones Lorena Ochoa y PEACE Punta de Mita. Entre las actividades realizadas se encuentran:

- Subasta en línea de experiencias en Punta Mita, estadías en diversos hoteles, actividades, cenas, entre otros.
- Recaudación de donativos directos durante almuerzo de premiación del torneo de golf.

PUNTA MITA NEW YEAR'S EVE – CHARITY PRO AM

Mediante la Fundación PEACE Punta de Mita, realizamos un torneo de golf en beneficio del proyecto Centro Educativo Punta de Mita. En este evento logramos recaudar \$15.5 mil dólares y contamos con la participación de profesionales del golf como Abraham Ancer, Gaby López, Carlos Ortiz, entre otros y el automovilista de F1, Checo Pérez.





PUNTA MITA CHARITY GOLF

Aprovechando los Campos de Golf reconocidos mundialmente, con los que cuenta el desarrollo, durante el año realizamos un torneo abierto al público y la rifa de artículos y actividades donadas por nuestros proveedores de servicios. Mediante estas actividades logramos recaudar \$300 mil pesos para Fundación Punta de Mita y PEACE Punta de Mita.

5K FUN RACE

En conjunto con St. Regis Punta Mita Resort, realizamos una carrera deportiva para toda la familia, en la que logramos recaudar \$60 mil pesos en apoyo a programas de las fundaciones PEACE Punta de Mita y Fundación Punta de Mita.

AMIGAS DE PUNTA MITA

Amigas de Punta Mita es un grupo de mujeres residentes de Punta Mita que se enfocan en apoyar proyectos escolares de la comunidad los cuales son desarrollados por Peace Punta de Mita o Fundación Punta de Mita.

Durante el año, realizamos un evento en conjunto, en el que se lograron recaudar más de \$45 mil pesos destinados a proyectos dentro de la comunidad.

PACK FOR PUNTA DE MITA

Mediante la participación de huéspedes y visitantes de Punta Mita, a través de esta iniciativa logramos recolectar materiales didácticos, juguetes y útiles escolares, entre otros artículos, los cuales fueron entregados a la Fundación PEACE Punta de Mita.

TAIL OF THE WHALE

Comprometidos con el cuidado del medio ambiente en Punta Mita, durante el año iniciamos con la primera etapa de este proyecto, en la que se reemplazó el uso de botellas de plástico en el club de playa por uso de botellas biodegradables fabricadas a base de plantas.

Adicionalmente, llevamos a cabo la entrega de un donativo anual a Fundación Punta de Mita y a Punta Mita Hospital Foundation.

+\$3.6k

RECAUDADOS PARA
LAS FUNDACIONES
PUNTA DE MITA Y
PEACE PUNTA DE MITA

\$45k

DESTINADOS A
PROYECTOS DENTRO
DE LA COMUNIDAD

Bosques de Santa Fe

CIUDAD DE MÉXICO

DESARROLLO RESIDENCIAL ENFOCADO
EN OFRECER UN LUGAR PARA VIVIR EN
ARMONÍA CON EL MEDIO AMBIENTE,
EN UNA ATMÓSFERA DE TRANQUILIDAD.

Desarrollo residencial enfocado en ofrecer un lugar para vivir en armonía con el medio ambiente, en una atmósfera de tranquilidad y en una ubicación estratégica por su proximidad con uno de los principales centros de negocios y comerciales de la Ciudad de México.

El proyecto cuenta con más de 35 hectáreas de espacios verdes, permitiendo a sus residentes tener un contacto directo y disfrutar de la naturaleza, ofreciendo altos estándares de seguridad y una excelente calidad de vida.

Dentro del desarrollo se ofrecen amenidades como un campo de golf de 9 hoyos diseñado por Jack Nicklaus, una casa club con restaurante, gimnasio, alberca, canchas de fútbol y tenis, entre otros.



1998-2025
HORIZONTE ESTIMADO

675
UNIDADES

107ha
SUPERFICIE ORIGINAL

%
VENDIDO

100

33

SEQUOIA
45 departamentos

ARBIA
12 departamentos

Rinconada de la Estadía

ESTADO DE MÉXICO

EL DESARROLLO PERMITE HABITAR EN
UN AMBIENTE TRANQUILO Y SEGURO
EN MEDIO DE UNA ZONA BOScosa.

Proyecto ubicado dentro del fraccionamiento residencial La Estadía, en Zona Esmeralda, Estado de México.

El desarrollo permite habitar en un ambiente tranquilo y seguro en medio de una zona boscosa que permite a sus habitantes estar en contacto directo con la naturaleza.

Las residencias han tenido gran demanda, gracias a que ofrecen la belleza, diseño y acabados característicos de nuestros proyectos.



[%]
VENDIDO

85

PRIMERA ETAPA
13 casas

50

SEGUNDA ETAPA
14 lotes

2017-2022
HORIZONTE ESTIMADO

27
UNIDADES

2.0ha
SUPERFICIE ORIGINAL

Punta Gorda

BAJA CALIFORNIA

EL PLAN MAESTRO DEL PROYECTO

CONTEMPLA VILLAS CON VISTA AL MAR,

LOTES UNIFAMILIARES, UN CAMPO DE

GOLF Y CLUBES DE PLAYA.

Reserva de 750 hectáreas ubicada en Los Cabos, Baja California. El plan maestro del proyecto contempla villas con vista al mar, lotes unifamiliares, un campo de golf y clubes de playa, entre otras amenidades. Actualmente, estamos llevando a cabo el proceso de conceptualización el cual incluye la definición del plan maestro preliminar y el proyecto arquitectónico.

DINE participa como propietario del 21.9% del terreno y comparte al 50% con un grupo inmobiliario la responsabilidad de desarrollar y comercializar este proyecto.

2022-2040
HORIZONTE ESTIMADO

650
UNIDADES

750ha
SUPERFICIE ORIGINAL

Consejo de Administración

FERNANDO SENDEROS MESTRE

Consejero Relacionado

Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de DINE y Grupo KUO

JAVIER ARRIGUNAGA GÓMEZ DEL CAMPO

Consejero Independiente

Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y Asesor en Materia de Inversiones

JOSÉ MANUEL CANAL HERNANDO

Consejero Independiente

Consejero Independiente, Comisario y Asesor en temas de Gobierno Corporativo

ARTURO D'ACOSTA RUIZ

Consejero Relacionado

Asesor Independiente de Empresas

JOSÉ MANUEL DEL BARRIO MOLINA

Consejero Independiente

Socio de Integra M&A Automotriz

ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ

Consejero Relacionado

Director General de DINE y Grupo KUO

VALENTÍN DÍEZ MORODO

Consejero Independiente

Presidente de Grupo Nevadi Internacional

ARTURO ELÍAS AYUB

Consejero Relacionado

Director de Alianzas Estratégicas y Contenidos de América Móvil

FEDERICO FERNÁNDEZ SENDEROS

Consejero Relacionado

Presidente de Grupo Sim y Consejero Independiente de Grupo Chedraui

CARLOS GÓMEZ Y GÓMEZ

Consejero Relacionado

Presidente del Consejo de Administración de Estudia Más

VÍCTOR RIVERO MARTÍN

Consejero Independiente

Director General de Telehotel

ERNESTO VEGA VELASCO

Consejero Independiente

Consejero Independiente de Empresas

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO

Secretario del Consejo

Director General Adjunto de DINE y Grupo KUO

Comités Auxiliares del Consejo de Administración

COMITÉ DE AUDITORÍA

JOSÉ MANUEL CANAL HERNANDO

Presidente

ERNESTO VEGA VELASCO

Miembro Independiente

JOSÉ MANUEL DEL BARRIO MOLINA

Miembro Independiente

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO

Secretario

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

VALENTÍN DÍEZ MORODO

Presidente

ERNESTO VEGA VELASCO

Miembro Independiente

VÍCTOR RIVERO MARTÍN

Miembro Independiente

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO

Secretario

Equipo Directivo

FERNANDO SENDEROS MESTRE

Presidente Ejecutivo
y del Consejo de Administración

ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ

Director General

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO

Director General Adjunto / General Counsel

ROGER PATRÓN GONZÁLEZ

Director General Adjunto

JORGE F. PADILLA EZETA

Director de Finanzas y Planeación

ALFREDO BONNIN ERALES

Director Punta Mita

SERAPIÓN FERNÁNDEZ SENDEROS

Director Punta Gorda y Punta Ixtapa

HÉCTOR RIVAS CAMACHO

Director de Planeación Estratégica
y Nuevos Negocios

CARL EMBERSON

Director de Operaciones Punta Mita

SANTIAGO LAZO ELIZONDO

Director Jurídico

MARCELO LÓPEZ IBARRA

Director de Ventas Punta Mita

MANUEL PAULSEN DONDÉ

Director de Construcción

Información Financiera

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS

CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS QUE

TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE

DE 2021, 2020 Y 2019, E INFORME

DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DEL 25 DE MARZO DE 2022

42

INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES

50

ESTADOS CONSOLIDADOS
DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
CONTABLE

47

ESTADOS CONSOLIDADOS
DE POSICIÓN FINANCIERA

52

ESTADOS CONSOLIDADOS
DE FLUJOS DE EFECTIVO

48

ESTADOS CONSOLIDADOS
DE RESULTADOS Y OTROS
RESULTADOS INTEGRALES

54

NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS
CONSOLIDADOS

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.

Estados consolidados
de resultados y otros resultados integrales

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 Y 2019
(EN MILES DE PESOS, EXCEPTO UTILIDAD POR ACCIÓN)

	Notas	2021	2020	2019
Ventas netas de bienes y servicios	\$	1,278,736	\$ 761,224	\$ 1,987,000
Costo de ventas de bienes y servicios	20	713,160	546,881	1,482,339
Gastos de operación	20	411,873	314,174	341,596
Otros gastos (ingresos)- Neto		816	17,571	(229)
Utilidad (pérdida) de operación		152,887	(117,402)	163,294
Ingreso por intereses		10,265	15,892	22,601
Gasto por intereses		(53,787)	(41,770)	(48,125)
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta		7,324	13,611	(1,243)
		(36,198)	(12,267)	(26,767)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	10	84,463	48,263	42,243
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		201,152	(81,406)	178,770
Impuestos a la utilidad:	15			
Causado		196,455	49,427	11,227
Diferido		(77,671)	(89,731)	82,203
		118,784	(40,304)	93,430
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	\$	82,368	\$ (41,102)	\$ 85,340
Utilidad (pérdida) neta aplicable a:				
Participación controladora	\$	82,559	\$ (42,497)	\$ 85,808
Participación no controladora		(191)	1,395	(468)
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	\$	82,368	\$ (41,102)	\$ 85,340
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria	\$	0.13	\$ (0.07)	\$ 0.13

	Notas	2021	2020	2019
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		635,730	635,730	635,730
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$	82,368	\$ (41,102)	\$ 85,340
Otros componentes de utilidad integral:				
Pasivo adicional por obligaciones laborales		(109)	(277)	-
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		139,903	83,443	(65,376)
Utilidad integral consolidada		222,162	42,064	19,964
Utilidad integral consolidada aplicable a:				
Participación controladora		222,353	40,669	20,454
Participación no controladora		(191)	1,395	(490)
Utilidad integral consolidada		222,162	42,064	19,964
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	\$	139,903	\$ 83,443	\$ (65,376)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados
de cambios en el capital contable

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 Y 2019
(EN MILES DE PESOS)

	Capital contribuido		
	Número de acciones	Capital social	Utilidades retenidas
Saldos al inicio de 2019	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 965,620
Dividendo decretados asamblea anual	-	-	(100,000)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,068,237	865,620
Utilidad integral del año	-	-	85,808
Saldos al 31 de diciembre de 2019	635,730,056	2,068,237	951,428
Obligaciones laborales al retiro	-	-	(85)
Utilidad integral del año	-	-	(42,497)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	635,730,056	2,068,237	908,846
Dividendos decretados	-	-	(101,717)
Obligaciones laborales al retiro	-	-	4
Utilidad integral del año	-	-	82,559
Saldos al 31 de diciembre de 2021	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 889,692

Capital ganado			
Obligaciones laborales al retiro	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del capital contable
\$ -	\$ 466,894	\$ 914	\$ 3,501,665
-	-	-	(100,000)
-	466,894	914	3,401,665
-	(65,354)	(490)	19,964
-	401,540	424	3,421,629
(192)	-	-	(277)
-	83,443	1,395	42,341
(192)	484,983	1,819	3,463,693
-	-	-	(101,717)
(113)	-	-	(109)
-	139,903	(191)	222,271
\$ (305)	\$ 624,886	\$ 1,628	\$ 3,584,138

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados
de flujos de efectivo

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 Y 2019
(EN MILES DE PESOS)

	2021	2020	2019
Flujo de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 82,368	\$ (41,102)	\$ 85,340
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	118,784	(40,304)	93,430
Depreciación	27,771	25,809	32,660
Obligaciones laborales	215	-	-
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	233	-	(229)
(Utilidad) en participación en el resultado de negocios conjuntos	(84,463)	(48,263)	(42,243)
Ingreso por intereses	(10,265)	(15,892)	(22,601)
Intereses a cargo	53,787	38,384	48,125
Fluctuación cambiaria no realizada	55,789	64,554	(15,754)
	244,219	(16,814)	178,728
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	(108,318)	74,355	25,810
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14,381	14,109	64,205
Inventarios inmobiliarios	(75,243)	(2,088)	705,604
Intereses cobrados	10,265	15,891	22,601
Otros activos	(86,291)	8,316	61,552
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	4,841	(582)	(8,351)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45,680	1,924	2,164
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,464,094	(38,262)	(1,123,916)
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(40,587)	(494)	(7,257)
Flujos netos de efectivo generados (usados) en actividades de operación	1,473,041	56,355	(78,860)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(50,444)	(26,281)	(1,240)
Inversión en acciones en compañías asociadas	77,337	6,375	21,047
Reembolso de capital minoritario	(22,191)	(13,965)	(13,965)
Inversión en desarrollo de propiedades de inversión	(270)	(724)	(5,008)
Otros activos	(670)		
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	15	-	564
Flujos netos de efectivo generados (usados) en actividades de inversión	3,777	(34,595)	1,398

	2021	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	210,000	-	30,000
Pagos de deuda financiera	(248,000)	-	(66,000)
Pagos de arrendamiento	(5,058)	(13,314)	(6,060)
Dividendos pagados	(101,717)	-	(99,955)
Intereses pagados	(52,361)	(38,492)	(48,173)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(197,136)	(51,806)	(190,188)
Aumento (disminución) neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido			
	1,279,682	(30,046)	(267,650)
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera			
	(26,444)	9,422	8,817
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año			
	437,081	457,705	716,538
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 1,690,319	\$ 437,081	\$ 457,705

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 Y 2019
(EN MILES DE PESOS)

1. ACTIVIDADES, CICLO OPERATIVO Y EVENTOS IMPORTANTES

a. Actividades

Dine, S.A.B. de C.V. (“Dine” o la “Entidad”) es accionista mayoritario de un grupo de empresas cuyas actividades primordiales son la adquisición, desarrollo y enajenación de proyectos residenciales, turísticos y hoteleros.

La Entidad está constituida en México y el domicilio de sus oficinas es Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28, colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México.

b. Ciclo operativo

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 60 meses aproximadamente. Por lo tanto, los activos y pasivos en los balances consolidados no se clasifican a corto y largo plazo.

c. Eventos importantes

- 1) Durante el ejercicio 2021, los ingresos aumentaron con respecto de 2020 en un 68%, principalmente por la entrega de villas y lotes en Punta Mita, Punta Ixtapa y Rinconada la Estadía, que debido a la normatividad contable vigente no podían reconocerse como ingreso hasta que se efectuara la entrega, actualmente se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas en los próximos meses.
- 2) El 23 de abril de 2021, fue aprobada y publicada en el Diario Oficial de la Federación, la Reforma que regula el régimen de subcontratación de personal (“outsourcing”). Para dar cumplimiento a las nuevas disposiciones, la Entidad llevó a cabo la clasificación correspondiente entre prestadores de servicio y empleados operativos, la certificación de ciertas empresas como prestadores de servicios especializados, así como un análisis y ampliación de procesos basados en infraestructura tecnológica, para la gestión de proveedores de ciertos servicios.
- 3) El 3 de marzo de 2021, la Entidad recibió los recursos derivados de la celebración de un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. Esta nueva línea es por \$210 millones de pesos, a una tasa TIIE 28 + 3.60%, con un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinarán a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México, durante el 2021 la Entidad realizó pagos por \$140 millones de pesos.

- 4) El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud declaró al COVID-19 como una Pandemia Global, su expansión motivó una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se tomaron una serie de medidas de seguridad sanitaria por las autoridades para detener la propagación de este virus.

Durante el ejercicio 2020, la Entidad implementó estrictos protocolos de seguridad de acuerdo a los lineamientos emitidos por las diferentes entidades gubernamentales enfocados en garantizar la continuidad de las operaciones y la seguridad de los colaboradores, residentes e instalaciones. Adicionalmente se llevaron a cabo medidas financieras para fortalecer la posición de liquidez, tales como el refinanciamiento de amortizaciones de deuda en 2020 hasta 2023 y un estricto control de costos y gastos.

Durante el ejercicio 2021, la Entidad continua con el modelo de operación híbrido sin interrupción operativa, por otra parte, la economía mundial inició su recuperación a medida que se fueron implementando los programas de vacunación contra el COVID-19, ayudando a disminuir las restricciones de bloqueos e impulsando el crecimiento de la actividad comercial y turística, así como la recuperación de la movilidad. En consecuencia, la demanda de productos inmobiliarios en particular Punta Mita, representó un incremento significativo del 370% en comparación con el ejercicio 2020 en el flujo operativo de la Entidad.

2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS

a. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia

En años previos, se publicó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia. La enmienda Fase 1 no es relevante para la Entidad, ya que no aplica contabilidad de coberturas a su exposición por tasa de interés de referencia

Durante 2021, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros.

Las modificaciones son relevantes para los instrumentos financieros de la Entidad, cuyo vencimiento se extienda más allá de junio 2023, fecha en la cual se espera se implemente dicha reforma:

- Préstamos bancarios que se referencian a LIBOR cuyo vencimiento sea más allá de junio 2023
- Pasivos por arrendamiento que se referencian con LIBOR

Como resultado de las modificaciones de la Fase 2:

- Cuando los términos contractuales de los préstamos de la Entidad sean modificados, como una consecuencia directa de la reforma de tasas de referencia, y la nueva base para determinar los flujos de efectivo contractuales es equivalente a la base inmediata que precede el cambio, la Entidad cambiará la base para determinar los flujos de efectivo contractuales prospectivamente revisando la tasa de interés efectiva. Si se realizan cambios adicionales, que no sean directamente relacionados a la reforma, se aplican los requerimientos de la IFRS 9 a otras modificaciones.
- Cuando un arrendamiento es modificado como consecuencia de la reforma de tasa de referencia y la nueva base para determinar los pagos de arrendamiento son económicamente equivalentes a la base previa, la Entidad remide el pasivo por arrendamiento para reflejar el pago de arrendamiento descontado, usando una tasa de descuento revisada que refleja el cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales

Gestión del riesgo de tasa de interés

La Entidad está expuesta al riesgo de tasa de interés debido a que las entidades del Grupo piden préstamos a tipos de interés fija y variable. El riesgo es gestionado por la Entidad evaluando la combinación adecuada entre préstamos a tipo fijo y variable.

La Entidad ha monitoreado cercanamente el mercado a través de los anuncios hechos por los reguladores de IBOR. La FCA (Financial Conduct Authority) ha confirmado que todas las configuraciones LIBOR dejarán de ser proporcionadas por cualquier administrador o dejarán de ser representativas:

- Inmediatamente después del 31 de diciembre de 2021, en el caso de todas las configuraciones de libras esterlinas, euros, francos suizos y yenes japoneses, y las configuraciones de dólares estadounidenses de 1 semana y 2 meses; e
- Inmediatamente después del 30 de junio de 2023, en el caso de las configuraciones restantes en dólares estadounidenses.

En respuesta a los anuncios, la Entidad ha fijado una transición relacionada a la reforma IBOR que comprende los siguientes flujos de trabajo: administración del riesgo, impuestos, tesorería, legal, contabilidad y sistemas. El programa está a cargo del CFO, principalmente llevado a cabo por el área de tesorería y financiamientos.

Riesgos derivados de la reforma del tipo de interés de referencia:

Los siguientes son los riesgos clave para la Entidad derivados de la transición:

1. Riesgo de base de la tasa de interés: Si las negociaciones bilaterales con las contrapartes de la Entidad no se concluyen con éxito antes del cese de las LIBOR, existen importantes incertidumbres con respecto a la tasa de interés que aplicaría. Esto da lugar a un riesgo de tasa de interés adicional que no se anticipó cuando se celebraron los contratos.
2. Riesgo de liquidez: Existen diferencias fundamentales entre las LIBOR y las distintas tasas de referencia alternativas que adoptará la Entidad. Las LIBOR son tasas prospectivas publicadas para un período (por ejemplo, 3 meses) al comienzo de este e incluyen un margen de crédito interbancario, mientras que las tasas de referencia alternativas son tasas de un día sin riesgo publicadas al final del período de un día sin diferencial de crédito incorporado o tasas a término (construidas a partir de las tasas de un día sin riesgo). Estas diferencias resultarán en una incertidumbre adicional con respecto a los pagos de intereses de tasa variable, lo que requerirá una gestión adicional de la liquidez.
3. Riesgo de litigio: si no se llega a un acuerdo para implementar la reforma de la tasa de interés de referencia en los contratos existentes (por ejemplo, como resultado de una interpretación diferente de los términos alternativos existentes), existe el riesgo de disputas prolongadas con las contrapartes que podrían dar lugar a costos legales y otros adicionales. La Entidad está trabajando en estrecha colaboración con todas las contrapartes para evitar que esto ocurra. Esta reforma no tuvo algún efecto en la información financiera de la Entidad.

Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, enmienda a la IFRS 16

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente *Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16)* que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió *Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16)*. Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

El expediente práctico permite que un arrendatario elija no evaluar si una renta relacionada por COVID-19 es una modificación al arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes de la concesión de rentas relacionadas a COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

Estas modificaciones no originaron algún efecto en la información financiera de la Entidad.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Modificaciones a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con

una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros consolidados de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten en los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a dos normas.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros consolidados de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros consolidados de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros consolidados.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los “4 pasos del proceso de materialidad” descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros consolidados que son sujetas a medir incertidumbre”.

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
 - Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.
- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las deudas que fueron valuadas a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico:

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

Negocio en Marcha:

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Dine y las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los negocios sobre los que ejerce control de manera conjunta con uno o más socios, se presentan en el renglón de inversiones en negocios conjuntos.

Las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 de la Entidad son:

Compañía	Participación			Actividad
	2021	2020	2019	
Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Dine 28, S. A. de C. V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	50%	50%	50 %	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

(1) La Entidad consolida su inversión en función de que ha demostrado que cumple con los siguientes indicadores que demuestran el control en su subsidiaria:

- Poder sobre la inversión;
- Exposición, o derechos, a retornos variables derivados de su inversión en la entidad, y
- La capacidad de afectar tales rendimientos mediante su poder sobre la entidad en la que invierte.

Las inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre son:

Compañía	Participación		
	2021	2020	2019
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso CIB 2182	50.0%	50.0%	50.0%
VH Patrimonial S.A.P.I.	27.5%	27.5%	27.5%

De acuerdo con lo mencionado anteriormente sobre los indicadores de control, la Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones intercompañías se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora.

Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IFRS 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringidos

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el efectivo restringido se integra de una garantía líquida de \$60,600, \$72,000 y \$72,000, respectivamente, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 13 Deuda Financiera.

e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- La entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos por intereses” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

(ii) Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales

Los bonos corporativos mantenidos por la Entidad se clasifican a Valor razonable a través de otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la manera descrita en la nota b (ii). Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas como resultados.

(iii) Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital como en Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación en valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntas y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos se incluyen en la partida del ‘ingreso financiero’ en el resultado del ejercicio.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

(iv) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados.

Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican como en valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios como en valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada “disparidad contable”) que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros en Valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero. El valor razonable es determinado de la manera descrita en la nota 2 (ii).

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente:

- para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados.
- para los instrumentos de deuda medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;

- para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados.

- Para los instrumentos de capital medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Véase la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(v) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de

un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(vi) Definición de incumplimiento

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(vii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(viii) Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(ix) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

g. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “otros ingresos, neto”.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida “(Pérdida) utilidad cambiaria” - neta para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier

tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas Del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

h. Inventarios inmobiliarios

Los terrenos en breña representan reservas territoriales no urbanizadas, que al igual que los terrenos urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos. Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos y se reconocen los gastos de acuerdo al costeo absorbente, al cierre de cada período. Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

i. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los inmuebles, mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición; se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

	Años promedio
Campos de golf	40
Otros inmuebles	40
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3.3

j. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

k. Deterioro de activos tangibles

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

I. Inversiones en negocios conjuntos

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en el negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Una inversión en negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en un negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la re-evaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en el negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable del negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en el negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición del negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a ese negocio conjunto con la misma base que se requeriría si ese negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicho negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.

Cuando la Entidad reduce su participación en un negocio conjunto pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Las acciones de Promotora El Estero, S.A. de C.V., SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S.A.P.I. se valúan y contabilizan a través del método de participación, con base en los estados financieros preparados con las mismas políticas contables de la Entidad.

m. Intereses en operaciones conjuntas

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes tienen control conjunto del acuerdo por lo que tienen el derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un negocio, el cual únicamente existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Cuando la Entidad lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su participación de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de su parte de la producción derivada de la operación conjunta.
- Su participación en los ingresos de la venta de la producción en la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

La Entidad contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS aplicables a los activos, pasivos, ingresos y gastos.

Cuando la Entidad realiza transacciones con una operación conjunta en la cual participa (como una venta o aportación de activos), se considera que la Entidad lleva a cabo la transacción con las otras partes en la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de los intereses de las otras partes en la operación conjunta.

Cuando una entidad de la Entidad realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Entidad es un operador conjunto (ej. una compra de activos), la Entidad no reconoce su participación en los resultados hasta que revende esos activos a un tercero.

n. Arrendamientos

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales de financiamiento de la Entidad.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad realizó ajustes en el ejercicio 2020 debido a modificación en contrato de renta de inmueble por disminución de m² arrendados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Inmuebles, mobiliario y equipo’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Gastos de operación” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

o. Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de las subsidiarias que se consolidan, son como sigue:

Compañía	Moneda de registro	Moneda funcional
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de los negocios conjuntos reconocidos bajo método de participación, son como sigue:

Compañía	Moneda de registro	Moneda funcional
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense
Fideicomiso CIB 2182	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

El resto de las subsidiarias y negocios conjuntos tienen como moneda funcional y de registro el Peso Mexicano.

p. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la

presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de “venta” que establecen las modificaciones de la IAS 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeto a ningún impuesto sobre la renta con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

q. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

r. Derivados implícitos

La Entidad revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con las condiciones establecidas en la normatividad; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados de conformidad con esta política.

s. Reconocimiento de ingresos

1. Ingresos por desarrollo y enajenación de proyectos residenciales y turísticos

La Entidad desarrolla y vende propiedades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes. Las partes del contrato lo han aprobado por escrito y se han comprometido a cumplir con cada una de sus obligaciones. Con respecto a modificaciones, éstas no están contempladas ya que los clientes no pueden modificar o especificar los principales elementos estructurales del diseño y/o durante el desarrollo, esto es, el proyecto considera el contrato como venta de bienes y no como un servicio de construcción.

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por las ventas, se determinó que el control de la obligación de desempeño se transfiere al momento de la entrega física (a través del acta entrega-recepción) y/o legal (a través de escritura pública) en la cual en forma expresa se transfieren los derechos de uso y obligaciones del bien inmueble objeto de la transacción.

2. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

3. Ingresos por arrendamiento

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES

En la aplicación de las políticas contables la Administración de la Entidad, realiza juicios, estimaciones y supuestos sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en un análisis cualitativo y cuantitativo con base en el conocimiento de los diversos negocios que conforman la Entidad. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y supuestos se revisan regularmente. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se realiza la modificación y en periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios contables críticos y aspectos clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados son los siguientes:

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 4 b), realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

- Reconocimiento de ingresos

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por la venta de inmuebles, la Entidad realizó un análisis para efectos de determinar el tratamiento contable. Al considerar que los clientes no pueden especificar los principales elementos estructurales del diseño y/o durante la construcción, la Entidad concluyó que este tipo de venta se debe de considerar como una venta de bienes y no como un servicio de construcción.

- Valuación de los inventarios inmobiliarios

De forma anual la Entidad realiza un análisis del valor de mercado de sus inventarios inmobiliarios, con la finalidad de concluir sobre la razonabilidad de los mismos al cierre de cada período.

- Clasificación de SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V., Promotora el Estero, S.A. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S.A.P.I. como negocios conjuntos

SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., es una sociedad de responsabilidad limitada cuya forma jurídica confiere la separación entre las partes en el negocio conjunto y la propia Entidad. Por otra parte, no hay acuerdo contractual para SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Promotora el Estero, S.A. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S.A.P.I. o cualquier otro hecho y circunstancia que indican que las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos de estas entidades. En consecuencia, se clasifican como negocios conjuntos de la Entidad. Ver Nota 10.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

- Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo

La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, mobiliario y equipo al final de cada periodo anual y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de una manera prospectiva. Adicionalmente, revisa los valores en libros a fin de determinar si existe un indicativo de que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Dichas estimaciones se detallan en la Nota 3.

- Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota 15, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y, por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$1,128, \$50,972 y \$57,481 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

5. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

	2021	2020	2019
Efectivo	\$ 26,486	\$ 44,866	\$ 59,099
Equivalentes de efectivo ⁽¹⁾	1,603,233	320,215	326,606
	\$ 1,629,719	\$ 365,081	\$ 385,705

(1) Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 13, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido por un monto de \$60.6 millones al 31 de diciembre de 2021 y \$72 millones al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

6. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2021	2020	2019
Clientes	\$ 51,400	\$ 34,219	\$ 57,608
Menos - Reserva del valor presente ⁽¹⁾	(358)	(358)	(7,989)
	51,042	33,861	49,619
Impuestos por recuperar	56,798	42,831	80,020
Anticipo a proveedores	118,575	26,916	29,454
Deudores diversos	26,288	2,820	25,947
	\$ 252,703	\$ 106,428	\$ 185,040

(1) Para efectos de calcular el valor razonable de la contraprestación a recibir, la Entidad descuenta los ingresos futuros, imputando una tasa de interés, considerando la tasa vigente para un instrumento similar de un emisor con una calificación crediticia similar. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIIE 28 + 3.6 puntos base.

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2021	2020	2019
2021	\$ -	\$ -	\$ 55,713
2022	51,400	34,219	1,895
	\$ 51,400	\$ 34,219	\$ 57,608

La reserva de valor presente se determina aplicando una tasa de descuento al saldo de las cuentas por cobrar a largo plazo:

7. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	2021	2020	2019
Terrenos en breña	\$ 790,475	\$ 765,945	\$ 1,067,452
Terrenos urbanizados	214,103	227,433	176,238
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,814,178	2,398,641	2,111,178
Proyectos inmobiliarios terminados	99,657	239,248	114,083
Otros	6,660	5,710	3,776
	\$ 3,925,073	\$ 3,636,977	\$ 3,472,727

8. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO – NETO

	2021	2020	2019
Campos de golf	\$ 423,083	\$ 555,996	\$ 410,751
Otros inmuebles	50,203	70,153	36,368
Mobiliario y equipo de transporte	125,647	79,960	53,510
	598,933	706,109	500,629
Menos - Depreciación acumulada	(358,465)	(471,608)	(292,612)
	240,468	234,501	208,017
Terrenos	36,113	36,902	35,919
	\$ 276,581	\$ 271,403	\$ 243,936

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Bajas	Efecto de conversió	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Inversión:					
Terreno	\$ 36,902	\$ -	\$ -	(789)	\$ 36,113
Campos de Golf	555,996	30,307	-	(163,220)	423,083
Otros Inmuebles	70,153	644	-	(20,594)	50,203
Mobiliario y equipo de transporte	79,960	1,057	-	44,630	125,647
Total inversión	743,011	32,008	-	(139,973)	635,046
Depreciación:					
Campos de Golf	(405,469)	(14,305)	-	119,997	(299,777)
Otros Inmuebles	(21,822)	(2,942)	-	6,458	(18,306)
Mobiliario y equipo de transporte	(44,317)	(2,404)	-	6,339	(40,382)
Total depreciación acumulada	(471,608)	(19,651)	-	132,794	(358,465)
Inversión neta	\$ 271,403	\$ 12,357	\$ -	(7,179)	\$ 276,581

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Bajas	Efecto de conversió	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Inversión:					
Terreno	\$ 35,919	\$ -	\$ -	983	\$ 36,902
Campos de Golf	410,751	-	-	145,245	555,996
Otros Inmuebles	36,368	32,277	-	1,508	70,153
Mobiliario y equipo de transporte	53,510	13,685	-	12,765	79,960
Total inversión	536,548	45,962	-	160,501	743,011
Depreciación:					
Campos de Golf	(244,250)	(20,355)	-	(140,864)	(405,469)
Otros Inmuebles	(19,512)	(1,710)	-	(600)	(21,822)
Mobiliario y equipo de transporte	(28,850)	(7,233)	-	(8,234)	(44,317)
Total depreciación acumulada	(292,612)	(29,298)	-	(149,698)	(471,608)
Inversión neta	\$ 243,936	\$ 16,664	\$ -	10,803	\$ 271,403

9. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones	Disposiciones	Neteo	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Costo:					
Edificios	\$ 22,260	\$ -	\$ -	211	\$ 22,471
Vehículos	15,348	-	(301)	(7,212)	7,835
Total inversión	37,608	-	(301)	(7,001)	30,306
Depreciación:					
Edificios	(2,247)	(2,180)	-	-	(4,427)
Vehículos	(6,666)	(4,109)	1,478	7,001	(2,296)
Total depreciación acumulada	(8,913)	(6,289)	1,478	7,001	(6,723)
Costo neto	\$ 28,695	\$ (6,289)	\$ 1,177	\$ -	\$ 23,583

		Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adquisiciones	Disposiciones		Neteo	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Costo:							
Edificios	\$	52,361	\$ 18,770	\$ (48,871)	\$	-	\$ 22,260
Vehículos		6,381	9,963	-		(966)	15,348
Total inversión		58,742	28,733	(48,871)		(966)	37,608
Depreciación:							
Edificios		(5,059)	(2,834)	5,646		-	(2,247)
Vehículos		(2,493)	(5,169)	-		(966)	(6,666)
Total depreciación acumulada		(7,552)	(8,003)	5,646		(966)	(8,913)
Costo neto	\$	51,190	\$ 20,730	\$ (43,225)	\$	-	\$ 28,695

	Saldo al 31 de diciembre de 2018		Adquisiciones	Disposiciones	Neteo		Saldo al 31 de diciembre de 2019
Costo:							
Edificios	\$	-	\$ 52,255	\$ 106	\$	-	\$ 52,361
Vehículos		-	6,031	946		(596)	6,381
Total inversión		-	58,286	1,052		(596)	58,742
Depreciación:							
Edificios		-	-	(5,059)		-	(5,059)
Vehículos		-	-	(2,493)		-	(2,493)
Total depreciación acumulada		-	-	(7552)		-	(7,552)
Costo neto	\$	-	\$ 58,286	\$ (6,500)	\$	(596)	\$ 51,190

	2021	2020	2019
a. Importes reconocidos en estado consolidado de resultados y otros resultados integrales			
Gasto por depreciación del activo por derecho de uso	\$ 7,185	\$ 7,246	\$ 7,552
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	1,506	1,781	2,794
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor	962	5,299	9,644
b. Pasivos por arrendamiento			
Corto plazo	\$ 5,553	\$ 7,469	\$ 8,641
Largo plazo	20,521	23,116	43,585
	\$ 26,074	\$ 30,585	\$ 52,226

10. INVERSIÓN EN NEGOCIOS CONJUNTOS

a. Los negocios conjuntos de la Entidad se detallan a continuación:

Nombre del negocio conjunto	Actividad principa	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2021	2020	2019
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
VH Patrimonial S.A.P.I.	Sector inmobiliario	México	27.5%	27.5%	27.5%

Los negocios conjuntos anteriores se reconocen utilizando el método de participación en los estados financieros consolidados:

- De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S.A. de C.V., SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y el 27.50% en VH Patrimonial, S.A.P.I.
- La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión			Participación en el resultado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V.	\$ 278,672	\$ 242,794	\$ 242,895	\$ 35,876	\$ (100)	\$ (167)
Promotora el Estero, S.A. de C.V. (ii)	154,252	150,346	149,093	(12,670)	490	(3,127)
Fideicomiso CIB 2182 (i), (ii) y (iv)	56,459	69,782	41,337	62,387	50,015	53,019
VH Patrimonial, S.A.P.I. (iii)	51,146	54,113	42,518	(1,130)	(2,142)	(7,482)
	\$ 540,529	\$ 517,035	\$ 475,843	\$ 84,463	\$ 48,263	\$ 42,243

- (i) Durante el ejercicio de 2021 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$72,913 conforme a contrato de Fideicomiso.
- (ii) Durante el ejercicio de 2020 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$20,111 conforme a contrato de Fideicomiso.
- (iii) Durante el ejercicio de 2020 se aportaron \$13,736 a VH Patrimonial, S.A.P.I. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.
- (iv) Durante el ejercicio de 2019 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$26,922 conforme a contrato de Fideicomiso.

b. Un resumen de la información respecto de los negocios conjuntos de la Entidad se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.

	2021	2020	2019
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.:			
Activos	\$ 730,476	\$ 619,728	\$ 584,680
Pasivos	\$ 173,132	\$ 134,140	\$ 98,890
Capital contable	\$ 557,344	\$ 485,588	\$ 485,790
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 278,672	\$ 242,794	\$ 242,895
Participación no controladora	\$ 278,672	\$ 242,794	\$ 242,895
Ingresos	\$ -	\$ 934	\$ -
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 75,332	\$ (200)	\$ (334)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 37,666	\$ (100)	\$ (167)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 37,666	\$ (100)	\$ (167)
Promotora el Estero, S. A. de C. V.:			
Activos	\$ 466,763	\$ 452,425	\$ 430,588
Pasivos	\$ 158,259	\$ 151,733	\$ 132,402
Capital contable	\$ 308,504	\$ 300,692	\$ 298,186
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 154,252	\$ 150,346	\$ 149,093
Participación no controladora	\$ 154,252	\$ 150,346	\$ 149,093

	2021	2020	2019
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (28,014)	\$ 980	\$ (6,254)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (14,007)	\$ 490	\$ (3,127)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ (14,007)	\$ 490	\$ (3,127)
Fideicomiso CIB 2182:			
Activos	\$ 743,645	\$ 587,092	\$ 631,081
Pasivos	\$ 630,727	\$ 447,528	\$ 548,407
Capital contable	\$ 112,918	\$ 139,564	\$ 82,674
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 56,459	\$ 69,782	\$ 41,337
Participación no controladora	\$ 56,459	\$ 69,782	\$ 41,337
Utilidad neta del año	\$ 75,005	\$ 100,030	\$ 106,038
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 37,503	\$ 50,015	\$ 53,019
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ 37,502	\$ 50,015	\$ 53,019

11. OTROS ACTIVOS

	2021	2020	2019
Pagos anticipados de comisiones	\$ 115,442	\$ 30,766	\$ 37,933
Depósitos en garantía	4,764	4,749	4,510
Otros pagos anticipados	9,295	4,697	4,052
	\$ 129,501	\$ 40,212	\$ 46,495

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.

b. Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2021	2020	2019
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,690,319	\$ 437,081	\$ 457,705
Cuentas y documentos por cobrar	77,688	37,039	83,555
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	32,564	54,061	69,618
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Deuda financiera	\$ 286,000	\$ 324,000	\$ 324,000
Cuentas por pagar a contratistas	15,617	10,772	11,318
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,492	164,858	173,347
Pasivo por arrendamiento	32,859	38,499	66,214
Otras cuentas por pagar	1,053,640	727,764	706,161

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad identifica, evalúa y toma decisiones respecto a la forma de mitigar los riesgos financieros. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por los auditores internos de forma continua. La administración de la Entidad reporta periódicamente los riesgos y las políticas implementadas para mitigarlos a los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, que son órganos del Consejo de Administración.

d. Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de precio, de tasas de interés y cambiarios.

Los análisis de sensibilidad que se presentan, consideran que todas las variables se mantienen constantes.

e. Riesgo cambiario

La Entidad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio.

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

Miles de dólares estadounidenses			
	2021	2020	2019
Activos monetarios	76,000	18,193	18,616
Pasivos monetarios	(111,484)	(44,384)	(37,171)
Posición pasiva - Neta	(35,484)	(26,191)	(18,955)

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

31 de diciembre de			
	2021	2020	2019
Dólar bancario	20.5835	19.9487	18.9445

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Entidad se encuentra principalmente expuesta a la paridad del peso frente al dólar estadounidense.

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$35,484, \$26,191 y \$18,955 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa menos del 1% del capital contable a esas fechas.

f. Riesgo de tasas de interés

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en tasa de interés TIIE sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables. Se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del periodo de reporte ha sido el pasivo pendiente para todo el año. La Entidad informa internamente al Consejo de Administración sobre el riesgo en las tasas de interés cuando su impacto pueda ser significativo.

- Análisis de sensibilidad para la tasa de interés del crédito de Banco Inbursa y Banco “Ve por más”

La Entidad se encuentra principalmente expuesta a la variación en la tasa TIIE.

Con respecto de la deuda contratada el pasado 3 de marzo de 2021, la Entidad está obligada a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de aplicar una tasa TIIE a 28 días más 3.60 puntos porcentuales.

Con respecto de la deuda contratada el pasado 27 de junio de 2018, la Entidad está obligada a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de aplicar una tasa fija ordinaria anual del 12.14%.

g. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$51,400, \$34,219 y \$57,608 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$1,800,571, \$528,181 y \$610,878 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

h. Riesgo de liquidez

La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y créditos bancarios, mediante la vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales. Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 13. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

La siguiente tabla detalla el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efec-

tivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

El vencimiento contractual se basa en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

2021	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Deuda financiera	\$ 169,599	\$ 152,754	\$ -	\$ 322,353
Cuentas por pagar a contratistas	15,617	-	-	15,617
Cuentas por pagar a partes relacionadas	52,370	138,122	-	190,492
Pasivo por arrendamiento	3,432	13,802	15,625	32,859
Acreedores diversos	307,234	176,382	570,024	1,053,640
Total	\$ 548,252	\$ 481,060	\$ 585,649	\$ 1,614,961

2020	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Deuda financiera	\$ 141,156	\$ 238,795	\$ -	\$ 379,951
Cuentas por pagar a contratistas	10,772	-	-	10,772
Cuentas por pagar a partes relacionadas	27,780	137,078	-	164,858
Pasivo por arrendamiento	7,696	13,060	17,743	38,499
Acreedores diversos	81,176	646,588	-	727,764
Total	\$ 268,580	\$ 1,035,521	\$ 17,743	\$ 1,321,844

2019	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Deuda financiera	\$ 106,538	\$ 287,920	\$ -	\$ 394,458
Cuentas por pagar a contratistas	11,318	-	-	11,318
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,048	153,299	-	173,347
Pasivo por arrendamiento	8,918	21,126	36,170	66,214
Acreedores diversos	105,696	600,465	-	706,161
Total	\$ 252,518	\$ 1,062,810	\$ 36,170	\$ 1,351,498

i. Valor razonable de los instrumentos financieros

- Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado
Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable:

	2021		2020		2019	
	Valor en Libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor razonable
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:						
Deuda financiera	\$ 286,000	\$ 286,000	\$ 324,000	\$ 323,999	\$ 324,000	\$ 334,309

	Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 286,000	\$ -	\$ -

	Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 323,999	\$ -	\$ 323,999

	Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 334,309	\$ -	\$ 334,309

13. DEUDA FINANCIERA

	2021	2020	2019
Garantizados -			
Préstamos bancarios	\$ 286,000	\$ 324,000	\$ 324,000

Resumen de acuerdos de préstamos

El 3 de marzo de 2021, la Entidad recibió los recursos derivados de la celebración de un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. Esta nueva línea es por \$210 millones de pesos, a una tasa TIIE 28 + 3.60%, con un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinarán a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México, durante el 2021 la Entidad realizó pagos por \$140 millones de pesos, quedando un saldo remanente de \$70 millones de pesos.

El 27 de junio de 2018, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$360,000, el cual genera intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de aplicar una tasa fija ordinaria anual del 12.14% todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital es pagadero a partir del mes de junio de 2019 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

El pasado 12 de junio de 2020 se reestructuró el vencimiento de la deuda, logrando diferir las amortizaciones del 2020 al 2023.

Durante el 2021 se realizaron prepagos por \$248 millones de los Créditos bancarios con Inbursa/BX+ y Banco Actinver.

Dicho financiamiento establece obligaciones de hacer y no hacer para la Entidad; adicionalmente, requiere que, con base en los estados financieros consolidados, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras; al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2021 son:

Año	
2022	\$ 144,000
2023	72,000
2024	70,000
	\$ 286,000

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y ANTICIPOS DE CLIENTES

	2021	2020	2019
Acreedores diversos ⁽ⁱ⁾	\$ 1,053,640	\$ 727,764	\$ 706,161
Ingresos diferidos	101,292	61,752	11,320
Anticipos de clientes	1,887,989	509,609	465,989
	\$ 3,042,921	\$ 1,299,125	\$ 1,183,470

(i) El saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 incluye depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre “transmisión de membresías” en el “plan de membresías” por un importe de \$570,024, \$450,754 y \$397,862, respectivamente.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 13, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, ascienden a \$643, \$328 y \$437, respectivamente.

15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2021, 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2021	2020	2019
ISR:			
Causado	\$ 196,455	\$ 49,427	\$ 11,227
Diferido	(77,671)	(89,731)	82,203
	\$ 118,784	\$ (40,304)	\$ 93,340

Impuesto diferido del efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	2021	2020	2019
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ 4,694	\$ (52,749)	\$ 32,913

b. Los principales conceptos que originan el saldo neto por ISR diferido son:

	2021	2020	2019
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 946,964	\$ 417,670	\$ 284,182
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(794,105)	(417,655)	(343,927)
Inmuebles, mobiliario y equipo	22,531	5,255	13,078
Otros activos	(32,073)	4,385	(11,979)
Anticipos de clientes	11,101	11,101	29,328
Reservas acumuladas	(5,926)	4,915	11,948
Anticipos a contratistas	(1,962)	(1,962)	(2,412)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	1,128	50,972	57,481
Total ISR diferido, neto	\$ 147,658	\$ 74,681	\$ 37,699

c. A continuación, se muestran los saldos del impuesto diferido activo (pasivo) presentados en el estado de situación financiera consolidado:

	2021	2020	2019
Impuesto diferido activo	\$ 252,012	\$ 318,555	\$ 259,521
Impuesto diferido pasivo	(104,354)	(243,874)	(221,822)
Impuesto diferido activo, neto	\$ 147,658	\$ 74,681	\$ 37,699

d. Los movimientos del impuesto diferido activo (pasivo) neto del ejercicio son como sigue:

	2021	2020	2019
Saldo inicial	\$ 74,681	\$ 37,699	\$ 86,989
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	77,671	89,731	(82,203)
Reconocidos en otros resultados integrales	(4,694)	(52,749)	32,913
Saldo final	\$ 147,658	\$ 74,681	\$ 37,699

e. Saldos de impuestos diferidos:

	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	RECONOCIDO EN RESULTADOS	RECONOCIDO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	RECONOCIDO EN RESULTADOS	RECONOCIDO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
Diferencias temporales:							
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 284,182	\$ 133,488	\$ -	\$ 417,670	\$ 514,686	\$ 14,608	\$ 946,964
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(343,927)	(20,027)	(53,701)	(417,655)	(357,258)	(19,192)	(794,105)
Inmuebles, mobiliario y equipo	13,078	(8,810)	987	5,255	16,790	486	22,531
Otros activos	(11,979)	16,516	(152)	4,385	(35,711)	(747)	(32,073)
Anticipos de clientes	29,328	(18,227)	-	11,101	0	0	11,101
Reservas acumuladas	11,948	(7,150)	117	4,915	(10,992)	151	(5,926)
Anticipo de contratistas	(2,412)	450	-	(1,962)	0		(1,962)
	(19,782)	96,240	(52,749)	23,709	127,515	(4,694)	146,531
Pérdidas fiscales por recuperar:							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	57,481	(6,509)	-	50,972	(49,844)	0	1,128
	57,481	(6,509)	-	50,972	(49,844)	0	1,128
	\$ 37,699	\$ 89,731	\$ (52,749)	\$ 74,681	\$ 77,671	\$ (4,694)	\$ 147,658

f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2021 son:

Año	
Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2022	\$ 10,045
2023	63,944
2024	55,096
2025	78,097
2026	40,475
2027	112,150
2028	51,848
2029	78,676
2030	15,939
2031	57,109
	\$ 563,379

g. En la determinación del impuesto sobre la renta diferido según incisos anteriores, no se incluyeron los siguientes efectos por las pérdidas fiscales por amortizar sobre las cuales no existe una alta probabilidad de que puedan recuperarse:

Año	
Año de vencimiento	Reserva de pérdidas
2022	\$ 10,044
2023	63,944
2024	55,096
2025	78,097
2026	40,475
2027	112,150
2028	51,848
2029	78,676
2030	14,414
2031	54,448
	\$ 559,192

h. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva de la utilidad antes de provisiones es como sigue:

	2021	2020	2019
Tasa legal	30%	30%	30%
Más (menos):			
Gastos no deducibles, ingresos no acumulables y otros	30	96	(11)
Reserva de pérdidas fiscales y otros – Neta de disminuciones por recuperación del beneficio	(1)	(76)	33
Tasa efectiva	59%	50%	52%

16. CAPITAL CONTABLE

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	Número de acciones			Importe		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	324,883,867	\$ 1,056,952	\$ 1,056,952	\$ 1,056,952
Capital variable (Serie B)	310,846,189	310,846,189	310,846,189	1,011,285	1,011,285	1,011,285
Total	635,730,056	635,730,056	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 2,068,237	\$ 2,068,237

El capital social está integrado por acciones comunes, sin expresión de valor nominal. Las acciones de la Serie “A” y la Serie “B” son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

- b. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 9 de noviembre de 2021, se aprobó un pago de dividendos por \$101,717, el cual al 31 de diciembre de 2021 ya fue liquidado.
- c. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 26 de abril de 2021, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Entidad durante el ejercicio 2021 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio 2022 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2022, al 31 de diciembre de 2021 no se han adquirido acciones propias.
- d. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2020, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Sociedad durante el ejercicio 2020 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del próximo ejercicio y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2021, al 31 de diciembre de 2020 no se han adquirido acciones propias.
- e. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de abril de 2019, se aprobó un pago de dividendo a los accionistas de la Entidad con cargo a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores, por la cantidad de \$100,000, el dividendo fue liquidado el 10 de octubre de 2019.

f. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, su importe a valor nominal asciende a \$55,716, \$55,716 y \$51,425.

g. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución.

El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

h. La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de su estructura de capital.

La Administración de la Entidad revisa la estructura de capital cuando presenta sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. Como parte de esta revisión el Consejo de Administración considera el costo de capital y sus riesgos asociados.

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El capital mínimo fijo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es de \$1,056,952 en miles de pesos mexicanos.

17. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

	2021	2020	2019
Saldo al inicio del año	\$ 1,819	\$ 424	\$ 914
Participación en el resultado del año	(191)	1,395	(468)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	-	-	(22)
Saldo al final del año	\$ 1,628	\$ 1,819	\$ 424

Durante el ejercicio 2021 la Entidad pagó \$22,191 por concepto de reembolso de la participación no controladora, principalmente del proyecto de Residencial Chiluca, la probación de dicho reembolso se realizó en el acta de asamblea del 23 de abril de 2018.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión			Participación no controladora		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 82	\$ 116	\$ 175	\$ (35)	\$ (59)	\$ 8
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	1,546	1,703	249	(156)	1,454	(476)
	\$ 1,628	\$ 1,819	\$ 424	\$ (191)	\$ 1,395	\$ (468)

- 1) Un resumen de la información respecto de las Entidades con participación no controladora se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de las entidades preparados de acuerdo con las IFRS.
- 2) La Entidad posee 50% de las acciones de capital de Holding Dicomex, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Holding Dicomex, S.A. de C.V. Las actividades correspondientes de Holding Dicomex, S.A. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos, por lo tanto, Holding Dicomex, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad, un resumen de la información de la Entidad se detalla a continuación:

	2021	2020	2019
Holding Dicomex, S.A. de C.V.:			
Activos	\$ 164	\$ 232	\$ 350

	2021	2020	2019
Capital contable	\$ 164	\$ 232	\$ 350
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 82	\$ 116	\$ 175
Participación no controladora	\$ 82	\$ 116	\$ 175
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (69)	\$ (118)	\$ 15
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (35)	\$ (59)	\$ 7
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ (34)	\$ (59)	\$ 8

- 3) La Entidad posee 50.54% de las acciones de capital de Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. Las actividades correspondientes de Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos. Por lo tanto, Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. es controlada por la Entidad.

	2021		2020		2019
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.:					
Activos	\$	10,219	\$	11,330	\$ 8,391
Pasivos	\$	7,094	\$	7,888	\$ 7,888
Capital contable	\$	3,125	\$	3,442	\$ 503
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$	1,579	\$	1,739	\$ 254
Participación no controladora	\$	1,546	\$	1,703	\$ 249
Ingresos	\$	-	\$	2,461	\$ -
(Pérdida) utilidad neta del año	\$	(317)	\$	2,939	\$ (962)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$	(161)	\$	1,485	\$ (486)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$	(156)	\$	1,454	\$ (476)

18. OPERACIONES EN MONEDAS DISTINTAS AL PESO MEXICANO

- a. La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se muestra en la Nota 12 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue:

	(Miles de dólares estadounidenses)		
	2021	2020	2019
Ventas netas	25,467	23,331	36,413
Ingreso por intereses	68	62	312
Otros ingresos	2,334	1,094	1,374
Gastos de administración	(1,188)	(2,841)	(1,196)
Gastos de venta	(2,319)	(1,696)	(3,131)
Gastos por intereses	(62)	(62)	(61)

- c. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 12 e).

19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

- a. Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	2021		2020		2019	
Con afiliadas:						
Servicios administrativos	\$	(162,250)	\$	(87,496)	\$	(85,991)
Ingresos por servicios		562		1,076		-
Arrendamiento		(2,366)		(1,905)		(6,183)
Con otras partes relacionadas:						
Compra de activo	\$	-	\$	(32,277)	\$	-
Ingresos por servicios		14,197		13,046		18,831
Honorarios		(298)		(398)		(424)

- b. Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

	2021		2020		2019	
Por cobrar-						
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$	26,362	\$	14,524	\$	6,956
Directivos		4,160		8,485		14,173
Fideicomiso 2125		376		251		-
Desc Corporativo, S.A. de C.V.		-		99		-
Fideicomiso CIB 2182		1,666		30,702		48,489
	\$	32,564	\$	54,061	\$	69,618

	2021		2020		2019	
Por pagar-						
Grupo KUO, S.A.B. de C.V.	\$	111,605	\$	107,944	\$	122,122
Accionistas		30,400		32,995		34,782
Fideicomiso CIB 2182		57		17,447		-
Aeropycsa, S. A. de C. V.		2,583		-		585
Desc Corporativo, S. A. de C. V.		45,847		6,472		15,858
	\$	190,492	\$	164,858	\$	173,347

- c. Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial y/o directivos clave de la Entidad, fueron como sigue:

	2021		2020		2019	
Beneficios directos	\$	26,874	\$	33,615	\$	43,560

Después de concluir cada ejercicio fiscal, la Entidad con base al desempeño y cumplimiento de metas individuales y del negocio, otorga una compensación variable a favor de sus ejecutivos, la cual está incluida en los montos mostrados anteriormente.

La Entidad tiene implementado un plan contributivo voluntario de beneficios al retiro, consistente en una aportación mensual que hace el empleado sobre su sueldo integrado, hasta por un 6%, aportando la Entidad otro porcentaje igual, dependiendo de la edad y antigüedad del empleado. Cuando el empleado deja de prestar sus servicios puede retirar las aportaciones realizadas más sus rendimientos y dependiendo de su edad, antigüedad y motivo de retiro, hasta el 100% de las aportaciones y rendimientos realizados por la Entidad.

20. INTEGRACIÓN DE COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Costos de venta:

		2021	2020	2019
Costo de venta bienes inmobiliarios	\$	415,408	\$ 303,834	\$ 1,188,214
Otros costos inmobiliarios		255,435	207,887	203,809
Comisiones		42,317	35,160	90,316
	\$	713,160	\$ 546,881	\$ 1,482,339

Gastos de operación:

		2021	2020	2019
Honorarios y servicios administrativos	\$	176,758	\$ 79,360	\$ 78,326
Mantenimiento y reparaciones		74,165	63,651	58,363
Sueldos y beneficios a empleados		68,740	73,148	95,429
Publicidad y mercadotecnia		41,194	13,589	23,601
IVA en gastos		36,144	26,712	38,890
Impuestos y derechos		11,845	12,754	10,084
Otros gastos de administración		3,027	25,830	5,756
Otros gastos de venta y mercadotecnia		-	6,833	6,519
Gastos de reestructura		-	12,297	24,628
	\$	411,873	\$ 314,174	\$ 341,596

21. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Entidad revela los segmentos mediante un enfoque gerencial que incluye información que es utilizada regularmente por la máxima autoridad que toma las decisiones de operación para la evaluación de sus segmentos operativos.

La Entidad ha clasificado sus inventarios en cuatro proyectos de negocio: Terrenos en breña, Terrenos Urbanizados, Proyectos en Proceso y Proyectos Inmobiliarios terminados, los cuales se encuentran ubicados en la Ciudad de México, Estado de México, Nayarit, Baja California y Guerrero.

Durante los últimos años Dine ha centralizado sus inversiones en los siguientes proyectos:

Punta Mita - Es un desarrollo turístico residencial, ubicado al norte de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, con una superficie original total de más de 700 hectáreas que está siendo desarrollado y comercializado en diversas etapas; las cuales contemplan la venta de lotes residenciales y hoteleros, así como la construcción de dos campos de golf. Este proyecto ha requerido de un proceso de planeación urbanística muy escrupuloso, así como de dotar de los servicios básicos a los terrenos.

La Entidad ha desarrollado villas con la marca Four Seasons. Así mismo, se están comercializando lotes de los proyectos “Kupuri”, “Iyari”, “Bahía Signatures Estates”, “Porta Fortuna” y “Marietas”. La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

El mercado de este proyecto está dirigido a un nivel socio económico alto, principalmente proveniente de los E.U.A., ofreciendo productos como lotes, villas y departamentos con vista al mar o a los campos de golf, entre sus principales competidores se encuentran distribuidos en Los Cabos, Riviera Maya, Hawaii, El Caribe y en la misma Bahía de Banderas.

Bosques de Santa Fe - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial de lujo, el cual incluye un campo de golf de 9 hoyos y un club deportivo. A la fecha, la Entidad ha concluido con la realización de las obras de urbanización. Se encuentra dirigido a un nivel socio económico alto de la Ciudad de México.

Torres del Parque - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial, que formará parte del proyecto maestro de Bosques de Santa Fe, contempla el desarrollo de dos edificios con 50 departamentos cada uno y un tercer edificio con 45 departamentos.

Punta Ixtapa - DINE, a través de su subsidiaria Cantiles de Mita S. A. de C. V., firmó un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y garantía con FONATUR, para la realización de un desarrollo turístico en Ixtapa, Gro.

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. Dine concluyó el primer y segundo edificio de 26 departamentos de “Villas del Este”, al 31 de diciembre de 2020 el primer edificio estaba vendido al 100%, durante 2021 se concluyó con la venta del 100% del segundo edificio del proyecto.

Lagos de la Estadía - Es una reserva territorial localizada en la zona Esmeralda, en el Estado de México, al nor-poniente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, colindante con la autopista de cuota la Venta - Lechería. La Entidad ha estado analizando diferentes alternativas para el desarrollo de esta reserva y recientemente se inició el desarrollo de un proyecto para la construcción de casas, y otro proyecto para la venta de lotes unifamiliares. Ambos desarrollos ocupan solo una parte de la reserva total disponible.

A continuación, se muestra un resumen de los rubros más importantes de los estados financieros consolidados por proyecto conforme las operaciones del negocio:

Proyecto		Ventas 2021		Costo 2020		Utilidad bruta
Punta Mita	\$	1,145,595	\$	664,482	\$	481,113
La Estadía		72,580		1,806		70,774
Rinconada la Estadía		32,328		17,418		14,910
Punta Ixtapa		28,233		29,454		(1,221)
	\$	1,278,736	\$	713,160	\$	565,576

Proyecto		Ventas 2020		Costo 2020		Utilidad bruta
Punta Mita	\$	683,647	\$	484,980	\$	198,667
La Estadía		47,897		31,927		15,970
Punta Ixtapa		29,680		29,974		(294)
	\$	761,224	\$	546,881	\$	214,343

Proyecto		Ventas 2019		Costo 2019		Utilidad bruta
Punta Mita	\$	904,918	\$	664,489	\$	240,429
Bosques de Santa Fe		988,543		754,766		233,777
La Estadía		71,024		43,346		27,678
Punta Ixtapa		14,145		12,165		1,980
Otros		8,370		7,573		797
	\$	1,987,000	\$	1,482,339	\$	504,661

Durante 2021, los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron 68% principalmente por la entrega de villas y terrenos en Punta Mita, que debido a la normatividad contable vigente no podían reconocerse como ingreso hasta que se efectuara la entrega, actualmente se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas en los próximos meses.

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto		2020		2020		bruta
Punta Mita	\$	48,956	\$	31,767	\$	27,129
Punta Ixtapa		847		855		28,882
Bosques de Santa Fe		1,597		1,597		1,597
	\$	51,400	\$	34,219	\$	57,608

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto		2020		2020		bruta
Punta Mita	\$	2,570,897	\$	2,495,609	\$	2,446,976
Bosques de Santa Fe		833,053		578,158		417,712
Otros		330,120		329,912		334,413
Punta Ixtapa		84,891		112,559		132,734
Terreno Rosarito		87,194		87,194		87,194
La Estadía		12,307		25,230		45,383
Lagos de la Estadía		6,611		8,315		8,315
	\$	3,925,073	\$	3,636,977	\$	3,472,727

Los saldos de inmuebles, mobiliario y equipo son los siguientes:

Proyecto		2020		2020		bruta
Punta Mita	\$	241,743	\$	236,290	\$	208,338
Otros (principalmente oficinas)		34,838		35,113		35,598
	\$	276,581	\$	271,403	\$	243,936

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2021, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita y los 2 campos de golf Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son:

Proyecto		2021		2020		bruta
Punta Mita	\$	1,543,635	\$	232,829	\$	219,902
Bosques de Santa Fe		316,747		259,230		228,341
Punta Ixtapa		15,200		-		10,336
La Estadía y otros proyectos		12,407		17,550		7,410
	\$	1,887,989	\$	509,609	\$	465,989

Los anticipos de clientes corresponden a cobranza por operaciones cerradas de productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados, que de acuerdo con la normatividad contable, todavía no son registrables como ventas.

22. CONTINGENCIAS

La Entidad tiene juicios pendientes como resultado del curso normal de sus operaciones, incluidos algunos créditos fiscales derivados de revisiones realizadas por la autoridad. Tales juicios involucran incertidumbres y existe la posibilidad de que algunos pudieran ser resueltos en su contra. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la administración y sus asesores legales consideran que, con base en los elementos conocidos, cualquier pasivo resultante no afectaría de manera importante la situación financiera o los resultados de operación.

23. EVENTO SUBSECUENTE

El 10 de marzo de 2022, Cantiles de Mita (subsidiaria de DINE), concluyó la compra de la totalidad de las acciones (50%) del negocio conjunto SHC Residence Nayarit, a su socio SHC México Holding LLC, la operación incluyó la compra del 30.7% de la participación accionaria de Resort Club Punta Mita que poseía SHC Residence Club, S. de R.L de C.V., por lo tanto, Cantiles de Mita posee el 100% y 81.24% de participación accionaria respectivamente.

24. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de marzo de 2022 por el Director de Finanzas de Dine, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 26 de abril de 2021 y 30 de abril de 2020, respectivamente.

Información para Inversionistas

OFICINAS CORPORATIVAS

Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28,
Bosques de las Lomas, Ciudad de México,
México, 05120
Tel. (52 55) 52.61.82.00

AUDITORES EXTERNOS

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Paseo de la Reforma 489, Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500
Tel. (52 55) 50.80.60.00

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS Y SUSTENTABILIDAD

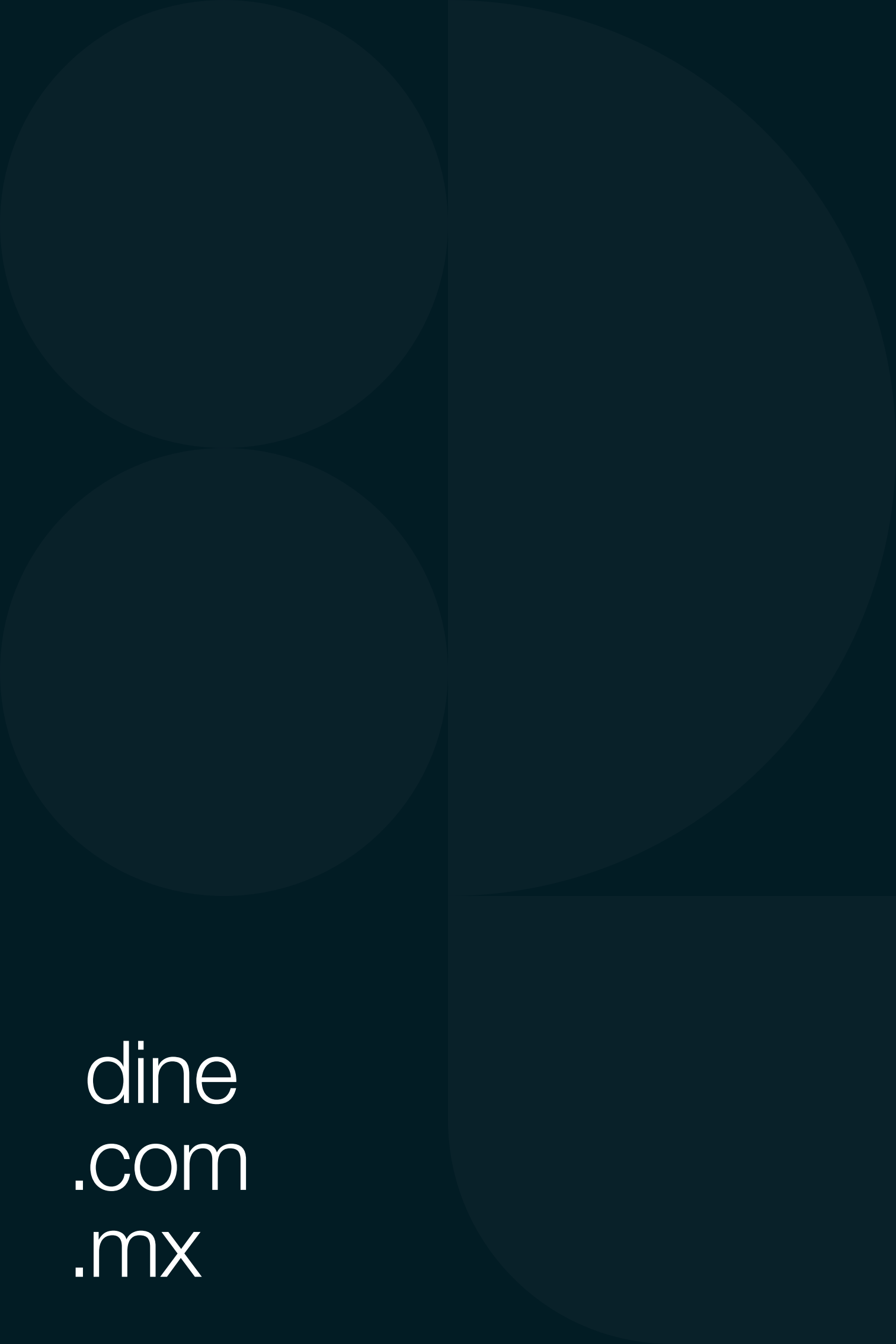
Antonia Gutiérrez Bonifaz
antonia.gutierrez@desc.com
Tel. (52) 55 5261 8309

INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES

DINE, S.A.B. de C.V. se encuentra listada en la
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en
sus series “A” y “B” bajo el símbolo “DINE”



Este informe anual 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 Reporte Anual presentado por DINE ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (CNBV). DINE no tiene obligación alguna de actualizar estos comentarios sobre expectativas. Cualquier comentario sobre expectativas es válido únicamente en la fecha en que se hace.



dine
.com
.mx