



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

REPORTE ANUAL
POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE
2015

PASEO DE LOS TAMARINDOS 400-B, Piso 28,
BOSQUES DE LAS LOMAS, C. P. 05120

ESPECIFICACIÓN DE LAS ACCIONES INTEGRANTES DEL CAPITAL SOCIAL

(ACCIONES EN CIRCULACIÓN ÍNTEGRAMENTE SUSCRITAS Y PAGADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015)

| | | |
|------------------|--------------------|-----------------|
| SERIE "A" | 324'883,867 | ACCIONES |
| SERIE "B" | 310'846,189 | ACCIONES |

CLAVE DE COTIZACIÓN EN
BOLSA MEXICANA DE VALORES: DINE

Valores inscritos en el Registro Nacional de Valores a partir del 11 de mayo de 2007.

Contactos:

Eduardo Philibert Garza
Mariana Rojo Granados

Tel: (5255) 5261-8344
ir@dine.com.mx

Leyenda requerida por el artículo 86 de la Ley del Mercado de Valores:

"La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el reporte anual, ni convalida los actos, que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes."

"REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015".

ÍNDICE

| | | Página |
|----------------------------------|--|--------|
| 1. Información General | | |
| a) | Glosario de Términos y Definiciones | 3 |
| b) | Resumen Ejecutivo | 5 |
| c) | Factores de Riesgo | 9 |
| d) | Otros Valores | 14 |
| e) | Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro | 15 |
| f) | Documentos de Carácter Público | 17 |
| 2. La Emisora | | |
| a) | Historia y Desarrollo de la Emisora | 18 |
| b) | Descripción del Negocio | 20 |
| i) | Actividad Principal | 21 |
| ii) | Canales de Distribución | 31 |
| iii) | Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos | 32 |
| iv) | Principales Clientes | 33 |
| v) | Legislación Aplicable y Situación Tributaria | 34 |
| vi) | Capital Humano | 36 |
| vii) | Desempeño Ambiental | 37 |
| viii) | Información de Mercado | 38 |
| ix) | Estructura Corporativa | 39 |
| x) | Descripción de sus Principales Activos | 40 |
| xi) | Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales | 42 |
| xii) | Acciones Representativas del Capital Social | 43 |
| xiii) | Dividendos | 46 |
| 3. Información Financiera | | |
| a) | Información Financiera Seleccionada | 47 |
| b) | Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación | 49 |
| c) | Informe de Créditos Relevantes | 50 |
| d) | Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora | 52 |
| i) | Resultados de la Operación | 52 |
| ii) | Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital | 54 |
| iii) | Control Interno | 56 |
| e) | Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas | 57 |
| 4. Administración | | |
| a) | Auditores Externos | 58 |
| b) | Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés | 59 |
| c) | Administradores y Accionistas | 60 |
| d) | Estatutos Sociales y Otros Convenios | 74 |
| e) | Otras Prácticas de Gobierno Corporativo | 85 |
| 5. Mercado de Capitales | | |
| a) | Estructura Accionaria | 86 |
| b) | Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores | 87 |
| 6. Personas Responsables | | |
| | Personas Responsables | 88 |
| 7. Anexos | | |
| | Estados Financieros Dictaminados y Opiniones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias | 89 |

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

| | |
|---|---|
| “BMV”, o “Bolsa” | Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. |
| “CNBV”, “Comisión” | Comisión Nacional Bancaria y de Valores. |
| “DINE”, la “Emisora”, la “Compañía” o la “Sociedad” | DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, y previamente a la Escisión, los negocios inmobiliarios de <i>DESC</i> . |
| “ <i>DESC</i> ” | <i>DESC</i> , S.A.B. de C.V., que a partir del 29 de marzo de 2007 cambió de denominación a Grupo KUO, S.A.B. de C.V. |
| “Disposiciones” | Las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y las reformas de que han sido objeto. |
| “Dólar”, “Dólares” o “US \$” | Dólares de los Estados Unidos de América. |
| “Estados Financieros” | Estados financieros consolidados dictaminados por los años terminados al 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015. |
| “Escisión” | Escisión de <i>DESC</i> , acordada en la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 5 de diciembre de 2006 y que surtió plenos efectos a partir del 29 de marzo de 2007, mediante la cual aportó, sin extinguirse, sus negocios inmobiliarios a una nueva sociedad escindida denominada DINE, S.A.B. de C.V. |
| “E.U.A.” | Estados Unidos de América. |
| “Flujo de Operación” | Cobranza menos inversiones y gastos de operación. |
| “INDEVAL” | S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. |
| “Grupo KUO” | Grupo KUO, S.A.B. de C.V. (antes <i>DESC</i> , S.A.B. de C.V.). |
| “LMV” | Ley del Mercado de Valores. |
| “LGSM” | Ley General de Sociedades Mercantiles. |
| “México” | Estados Unidos Mexicanos. |
| “IFRS” | Normas Internacionales de Información Financiera (por sus siglas en inglés). |
| “NIF” | Normas de Información Financiera en México. |
| “Peso”, “Pesos”, Ps., o “\$” | La moneda de curso legal en México, en el entendido que las cifras en pesos contenidas en este Reporte Anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015 están en pesos corrientes de esos años conforme a las IFRS. |
| “Registro”, o “RNV” | Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV. |

“Subsidiaria”

Respecto a cualquier persona, cualquier sociedad u otra persona de la cual más del 50% de las acciones con derecho a voto sean propiedad o sean controladas, directa o indirectamente, por dicha persona y/o por cualquier Subsidiaria de dicha persona.

“Subsidiaria Consolidada”

En relación con cualquier persona, cualquier Subsidiaria de dicha persona cuya contabilidad es o deba ser consolidada con la contabilidad de dicha persona (sin duplicar) de conformidad con las IFRS.

b) RESUMEN EJECUTIVO

DINE es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida el 29 de marzo de 2007 bajo la denominación "DINE, S.A.B. de C.V.", como consecuencia de la escisión de *DESC*, ahora denominada Grupo KUO, empresa en la que permanecieron los negocios industriales y comerciales de *DESC*. La duración de la Sociedad es indefinida.

Las oficinas principales se encuentran ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 400-B, Piso 28, Colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120 México, D.F., teléfono (5255) 5261-8200. La dirección de DINE en Internet es www.dine.com.mx, en el entendido que la información contenida en dicho sitio no forma parte del presente reporte.

DINE inició operaciones en 1978 invirtiendo en la continuación del proyecto de "Bosques de las Lomas", desarrollo residencial y comercial de alto nivel ubicado en la Ciudad de México. Desde su fundación, el reto de DINE ha sido impulsar desarrollos inmobiliarios de la más alta calidad. Al día de hoy DINE es uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México enfocado a nichos de mercado con el más alto poder adquisitivo tanto de México como de E.U.A. y Canadá.

DINE formó parte de *DESC* a partir de 1984, desarrollando proyectos inmobiliarios en complejos residenciales, turísticos, comerciales y corporativos. Adicional a "Bosques de las Lomas", entre los proyectos más importantes que DINE ha desarrollado en el pasado se encuentran el "Centro Comercial Santa Fe", que es uno de los centros comerciales más grandes de América Latina, ancla para el desarrollo de la zona de Santa Fe en la Ciudad de México, así como, "Arcos Bosques Corporativo", uno de los centros de negocios más grandes y modernos de Latinoamérica.

Los principales proyectos que están actualmente en desarrollo son: "Punta Mita" y "Punta Ixtapa", complejos turísticos-residenciales exclusivos, ubicados en la costa del Pacífico; y "Bosques de Santa Fe", fraccionamiento residencial enfocado al nivel socioeconómico más alto de la Ciudad de México, Lagos de la Estadía, desarrollo residencial ubicado en Atizapán de Zaragoza en la zona metropolitana de la Ciudad de México. DINE también cuenta con una importante reserva territorial: "Punta Gorda" ubicada en Los Cabos Baja California Sur, la cual forma parte de los proyectos futuros de la Sociedad.

DINE, ha mantenido la solidez financiera a lo largo de su historia y ha sido exitoso en sus negocios inmobiliarios los cuales pueden ser vulnerables a crisis económicas, como la que se vivió a partir de fines del año 2008.

DINE se define a sí misma como una sociedad promotora de negocios inmobiliarios avocada al desarrollo de proyectos exclusivos de gran escala. La compañía está atenta al reto de encontrar los mejores momentos y lograr construir en el ciclo bajo y vender en el alto.

Los productos de DINE tienen el sello de la más alta calidad y el reconocimiento del mercado. Así mismo, cuentan con el talento de renombrados arquitectos mexicanos como: Mario Lazo, Humberto Artigas, Carlos Herrera, Javier Sánchez, Diego Villaseñor, Francisco Vigil, Enrique Zozaya, Teodoro González de León, Francisco Serrano, Carlos Tejeda, Javier Sordo Bringas, Alfonso López Baz y Fernando de Haro, entre otros.

Finalmente, para responder a los retos que plantea el mercado, DINE cuenta con socios estratégicos que son líderes en su sector, entre los que se encuentran: Starwood/St. Regis, Four Seasons, Strategic Hotel & Resorts y Jones Lang LaSalle. Con todos ellos DINE mantiene una sólida relación recibiendo su apoyo para crear productos únicos y de alta calidad.

En 2015, DINE tuvo ventas netas por \$530 millones, resultado antes de otros ingresos por \$(145) millones y un flujo de efectivo operativo de \$285 millones.

En la siguiente tabla se muestra el porcentaje que representó cada proyecto en las ventas netas para los años 2013, 2014 y 2015.

Porcentaje de Venta por Proyecto de los últimos 3 ejercicios

| PROYECTO | % de Ventas netas para 2013 | % de Ventas netas para 2014 | % de Ventas netas para 2015 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Punta Mita | 28.5% | 48.0% | 67.1% |
| Bosques de Santa Fe | 56.0% | 32.8% | 17.0% |
| Punta Ixtapa | 15.0% | 11.1% | 4.4% |
| Lagos de la estadía | 0.0% | 6.7% | 9.4% |
| Otros Proyectos | 0.5% | 1.4% | 2.1% |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% |

A continuación se presenta un resumen de los estados de posición financiera y el estado de resultados de DINE para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015, elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). En miles de pesos.

| Activo | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | \$ 413,956 | \$ 884,055 | \$ 511,887 |
| Cuentas y documentos por cobrar - Neto | 114,131 | 136,034 | 112,292 |
| Inventarios inmobiliarios | 3,516,254 | 3,323,074 | 3,760,085 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto | 318,114 | 278,416 | 294,915 |
| Inversión en negocios conjuntos | 291,150 | 345,759 | 358,549 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | <u>220,442</u> | <u>165,387</u> | <u>125,439</u> |
| Total Activo | <u>\$ 4,942,840</u> | <u>\$ 5,278,377</u> | <u>\$ 5,322,879</u> |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo: | | | |
| Deuda financiera | \$ 911,148 | \$ 944,837 | \$ 475,243 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 144,470 | 175,988 | 201,754 |
| Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes | 559,949 | 599,421 | 1,093,992 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | <u>265,022</u> | <u>306,456</u> | <u>226,072</u> |
| Total del Pasivo | 1,898,102 | 2,029,686 | 2,001,697 |
| Total del capital contable | <u>3,064,738</u> | <u>3,248,691</u> | <u>3,321,182</u> |
| Total Pasivo y Capital | <u>\$ 4,962,840</u> | <u>\$ 5,278,377</u> | <u>\$ 5,322,879</u> |

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---------------------|--------------------|-------------------|
| Ventas netas de bienes y servicios | 805,909 | 1,006,983 | 530,217 |
| Costo de ventas de bienes y servicios | 613,348 | 666,709 | 366,266 |
| Gastos de operación | <u>298,195</u> | <u>282,780</u> | <u>309,090</u> |
| (Pérdida) Utilidad después de gastos de operación | (104,501) | 71,622 | (145,112) |
| (Gastos) financieros netos | <u>(17,038)</u> | <u>(32,419)</u> | <u>135,168</u> |
| Participación en los resultados de negocios conjuntos | <u>2,834</u> | <u>(40,416)</u> | <u>(8,737)</u> |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | (118,705) | (1,213) | (18,681) |
| Impuestos a la utilidad: | | | |
| Causado | 601 | 5,186 | 20,171 |
| Diferido | <u>5,256</u> | <u>23,125</u> | <u>(159,213)</u> |
| Impuesto a la utilidad | <u>5,857</u> | <u>28,311</u> | <u>(139,042)</u> |
| (Pérdida) utilidad neta consolidada del año | <u>\$ (124,562)</u> | <u>\$ (29,524)</u> | <u>\$ 120,361</u> |
| (Pérdida) utilidad neta aplicable a: | | | |
| Participación controladora | \$ (93,027) | \$ (36,827) | \$ 85,901 |
| Participación no controladora | <u>(31,535)</u> | <u>7,303</u> | <u>34,460</u> |
| (Pérdida) utilidad neta consolidada del año | <u>\$ (124,562)</u> | <u>\$ (29,524)</u> | <u>\$ 120,361</u> |

Nota: En el capítulo 3 “Información Financiera” se presentan los estados financieros auditados.

Acciones Representativas del Capital Social

El capital social suscrito y pagado en circulación al 31 de diciembre de 2015 estaba representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 324'883,867 corresponden a la serie "A" y 310'846,189 a la serie "B". Tanto las acciones serie "A" como las acciones serie "B" pueden ser propiedad de inversionistas mexicanos y extranjeros. Al 31 de diciembre de 2015 el valor de mercado de la acción serie "A" fue de \$10.20 por acción y de la serie "B" fue de \$10.00 por acción.

c) FACTORES DE RIESGO

Los siguientes son los factores de riesgo que la Compañía considera pueden afectar significativamente el desempeño y la rentabilidad de DINE y que pudieran representar un impacto significativo en ésta y en sus resultados de operación y que deben ser considerados por el público inversionista. Así mismo, se presentan los riesgos capaces de influir en el precio de sus valores.

La Compañía está sujeta a diversos riesgos, resultado de cambios económicos, políticos, sociales, en la industria, en los negocios, en sus segmentos de mercado y en las condiciones financieras, particularmente en México y en los E.U.A.

Como resultado de la crisis económica, que afectó a la Compañía de 2008 hasta finales de 2012, DINE enfrentó una contracción de mercado que generó un cambio muy importante en los resultados de operación, por lo que ha sido necesario tomar las medidas precisas para que se mantenga su liquidez y capacidad de pago. No podemos asegurar que la Compañía podrá conducir adecuadamente todos estos riesgos en el futuro.

Los riesgos que se describen no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía; sin embargo, se describen los de mayor importancia, ya que existen otros que también podrían afectar sus operaciones y actividades.

Riesgos relacionados con la operación propia de DINE

La industria nacional de los proyectos inmobiliarios es sumamente competida y la participación de mercado de la Compañía en el sector podría verse afectada en forma negativa bajo ciertas circunstancias

La industria nacional de proyectos inmobiliarios y específicamente el segmento de mercado que atiende la Compañía, se ha visto afectado por contracciones de mercado originadas por diversas crisis económicas y por los problemas de inseguridad en el país, es por esto que algunos participantes han desaparecido, no obstante sigue siendo muy fragmentada entre los distintos competidores, y no cuenta con barreras de acceso que impidan la incursión de nuevos competidores nacionales e internacionales. En el presente, existen varias empresas de desarrollos inmobiliarios que compiten con la Compañía en la búsqueda de terrenos para su desarrollo y de posibles adquirentes de producto terminado. Adicionalmente, existe la posibilidad de que el mercado inmobiliario de reventas altere el comportamiento de esta industria, lo cual incrementaría la competencia en el sector. El aumento en la competencia, o la dificultad de que la Compañía pueda competir exitosamente, podrían afectar en forma negativa su posición de mercado y sus resultados en la operación.

Posibles eventualidades en la adquisición de terrenos adecuados a precios de mercado para sus desarrollos inmobiliarios

La continuidad de las operaciones inmobiliarias de la Compañía depende de la capacidad de obtención de terrenos adecuados para desarrollos inmobiliarios, que permitan mantener niveles adecuados en el costo de los mismos. En la medida en que los desarrolladores actuales aumenten el número de sus operaciones o que aumente el número de los mismos en el sector, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y la disponibilidad de terrenos adecuados podría disminuir como resultado del incremento en la demanda o la disminución de la oferta de los mismos. El aumento en los precios de los terrenos podría dar como resultado un incremento en los costos de ventas de los desarrollos inmobiliarios, lo cual podría significar una disminución en las utilidades de la Compañía. La Compañía no puede garantizar que se logre la identificación y obtención de los terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades, o que logre obtener terrenos a niveles de precios competitivos y de mercado.

Las actividades de la Compañía están sujetas a una regulación extensa, lo cual podría aumentar el costo y limitar la disponibilidad de terrenos para los desarrollos inmobiliarios, teniendo como consecuencia un efecto adverso en sus operaciones

La industria nacional de los proyectos inmobiliarios está sujeta a una extensa regulación y sus consecuentes trámites y gestiones en materia de construcción, uso de suelo, aspectos ecológicos y otras limitaciones respecto de los proyectos inmobiliarios, esta regulación es dictada y su cumplimiento es vigilado por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales, lo cual afecta la adquisición de terrenos adecuados para la construcción y los tiempos de ejecución de los desarrollos inmobiliarios. La continuidad y crecimiento de la Compañía en su participación dentro del sector inmobiliario de México, depende en gran medida de su capacidad para obtener en forma oportuna los permisos y las autorizaciones necesarias para la construcción de sus proyectos inmobiliarios. Así mismo, la construcción de los desarrollos inmobiliarios se encuentra también sujeta a diversas regulaciones de carácter federal, estatal y municipal en materia ambiental. En los últimos años, la legislación en dicha materia se ha vuelto más estricta. El cambio en la regulación de la materia ambiental respecto del desarrollo inmobiliario, así como la promulgación de nueva legislación en este sentido, podría significar un evento adverso para la Compañía respecto de sus actividades, situación financiera y de operación, así como en cuanto al desarrollo de proyectos inmobiliarios en un futuro.

Los resultados de la Compañía se podrían ver afectados por la situación económica en los E.U.A.

DINE podría verse afectado negativamente por factores externos como la desaceleración económica en E.U.A., que podría reducir la demanda de las propiedades o incrementar los costos, sin poderlo reflejar en el precio de venta de los proyectos. Así mismo, también se podrían ver afectados los clientes potenciales de DINE, por la dificultad de conseguir un crédito hipotecario para adquirir productos inmobiliarios de la Compañía, en la medida en que los problemas económicos de otras regiones del mundo tengan un impacto desfavorable en la Economía de E.U.A., dichas situaciones también representan un factor de riesgo para la Compañía.

El valor de las inversiones en DINE está sujeto a factores y condiciones fuera de su control

Los ingresos por operación de DINE están afectados por algunos factores fuera de su control, incluyendo retrasos para poder obtener los permisos gubernamentales relacionados con el suministro de agua, ecología, usos de suelo y construcción y condiciones económicas en México, así como por factores externos como la lenta recuperación de la economía norteamericana, mismos que podrían reducir la demanda de las propiedades. Cabe mencionar que dicha demanda es cíclica y está afectada por el factor de oferta y demanda.

El desarrollo de proyectos en proceso y de nuevos proyectos depende de la disponibilidad de recursos

Los recursos con los que cuenta DINE para el desarrollo de sus proyectos son capital, financiamiento y generación interna, por lo que una reducción en cualquiera de los tres provocaría menor disponibilidad de aplicación de recursos para los proyectos, pudiendo provocar retrasos en el proceso de avance para el desarrollo de los mismos.

Posibles eventualidades en el proceso de desarrollo de los proyectos

El proceso de desarrollo de un proyecto puede verse afectado por diversas eventualidades, como son, entre otras, el retraso en la obtención de permisos y licencias, incumplimiento de contratistas, desastres naturales, como huracanes y terremotos dado que los proyectos turísticos se encuentran localizados en la costa del Pacífico y dentro de zonas sísmicas, lo que podría generar mayores costos y retrasos en el desarrollo del proyecto.

Incumplimiento en el compromiso de pago por parte de los clientes

El retraso o incumplimiento del pago por parte de los clientes, podría provocar la disminución en la disponibilidad de recursos para el desarrollo de los proyectos.

El incremento en el costo de los insumos para la construcción representa un factor de riesgo

DINE no puede controlar el incremento respecto al presupuesto en el costo de los insumos utilizados para el desarrollo de los proyectos, como son el cemento, acero y cobre, entre otros. Dicho incremento generalmente no se puede transferir al cliente, lo que podría provocar una disminución en la generación de recursos de los proyectos.

Dependencia del personal clave

DINE considera que tiene una relación cordial y de largo plazo con el personal clave que se encuentra dentro de su estructura de organización. No obstante, la pérdida de uno de estos ejecutivos podría repercutir en los resultados de operación de la Compañía.

Dependencia de un solo proyecto

El proyecto Punta Mita había representado hasta hace algunos años la principal fuente de ingresos de DINE y debido a la contracción del mercado inmobiliario turístico para extranjeros, su nivel de actividad se redujo de manera importante entre 2008 y 2012. La Compañía reenfocó sus esfuerzos hacia el mercado nacional para evitar la dependencia del proyecto Punta Mita pues cualquier situación que afecte la economía de E.U.A. y Canadá puede causar un efecto negativo en los resultados de la Compañía.

Créditos Relevantes de la Compañía

Con fecha 26 de marzo de 2007 se firmó un contrato de crédito garantizado con un sindicato de bancos por un monto total de US \$130 millones. El saldo vigente de este crédito al 31 de diciembre de 2014 era de US \$62.5 millones. Con fecha 29 de mayo de 2015, DINE prepagó este Crédito Sindicado, que tenía un saldo a esa fecha de US \$55.5 millones.

Con fecha 18 de mayo de 2015, DINE a través de su subsidiaria Promociones Bosques, contrató un crédito con Banco Inbursa y Banco Ve por Más, por \$456.3 millones de pesos a una tasa de interés de TIIE más 2.75 puntos porcentuales, pagadero a partir de mayo 2016 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales. Para mayor detalle, ver la **“Sección 3 – Información Financiera – inciso c) Informe de Créditos Relevantes”** de este reporte.

El impacto de las condiciones meteorológicas puede afectar negativamente los resultados de operación

Condiciones meteorológicas como huracanes o tormentas tropicales pueden impactar directamente en alguno de los proyectos turísticos afectando los resultados de operación de DINE. Si algún huracán o tormenta tropical llegara a impactar en Punta Mita o Punta Ixtapa y éste causara fuertes daños en los proyectos mencionados, podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y resultados de operación de DINE.

El incremento en las tarifas aéreas y la reducción del número de vuelos pueden afectar el turismo

Varias aerolíneas alrededor del mundo han tomado la decisión de incrementar el precio de sus tarifas, por lo que este factor, así como una eventual reducción en el número de vuelos disponibles, pueden hacer que disminuya el número de turistas. Si se prolonga esta situación podría llegar a tener un efecto adverso para la Compañía.

Factores de Riesgo relacionados con México

El desarrollo económico en México puede afectar adversamente a los negocios

DINE es una sociedad mexicana cuyos activos, incluyendo sus reservas territoriales, se encuentran localizados en México. Por consiguiente, la situación financiera, el resultado de operación, las proyecciones y la capacidad para pagar los vencimientos de la deuda, pueden verse afectadas por distintos factores, incluyendo inflación, tasas de interés, fluctuaciones cambiarias, inestabilidad social, inseguridad, cambios en las disposiciones legales y fiscales aplicables, y otros eventos políticos, económicos o sociales que ocurran en México o que afecten a México, sobre los cuales DINE no tiene control alguno.

Existe en México incertidumbre y volatilidad en las variables económicas, mismas que repercuten en los principales indicadores macroeconómicos del país, traduciéndose en un menor crecimiento del PIB (Producto Interno Bruto).

Dicha inestabilidad tiene un impacto en la demanda de los productos que DINE ofrece, ocasionando una disminución de los resultados de la Compañía.

La posición de México en un entorno globalizado y en un contexto a largo plazo es privilegiada, beneficiándose de acuerdos de libre comercio con países de Europa, Asia, E.U.A. y América Latina, y una ubicación geográfica privilegiada gracias a su cercanía con E.U.A.

Los eventos políticos en México pueden afectar adversamente los proyectos de DINE

Los eventos políticos en México pueden impactar significativamente las operaciones de la Compañía. Durante 2015 se realizaron elecciones en gran parte del país, obteniendo el PRI (Partido Revolucionario Institucional), cuatro de las nueve gubernaturas disponibles, seguido por el PAN (Partido Acción Nacional) con tres y el PRD (Partido de la Revolución Democrática) con una, resaltando la victoria obtenida por el candidato independiente Jaime Rodríguez Calderón, en el Estado de Nuevo León. De la misma manera, a nivel federal se renovó la Cámara de Diputados, obteniendo el PRI la mayoría absoluta, con más del 50% de los curules. Lo anterior, deja en buena posición al titular del poder ejecutivo, Enrique Peña Nieto, quien ahora cuenta mayoría en el Congreso y se sugiere tendrá el apoyo para aprobar las reglamentaciones de sus reformas estructurales, promovidas desde el año 2013. Eventos políticos, así como los nuevos procedimientos o reformas que establezcan los nuevos servidores públicos podrían no ser favorables para el desempeño de las operaciones actuales de DINE.

Devaluaciones y fluctuaciones del peso frente al dólar pueden afectar de manera adversa la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía

Los efectos de la depreciación del peso contra el dólar han afectado, y en su caso, de presentarse nuevamente pueden afectar el consumo interno del país, incluyendo la venta de los productos ofrecidos en los desarrollos de la Compañía.

Las fluctuaciones cambiarias, pueden tener un efecto adverso en la situación financiera y/o en los resultados de operaciones futuras.

Los cambios en las Políticas del Gobierno Federal o la Legislación Aplicable podrían tener un efecto adverso sobre los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía

Todos los activos de la Compañía se encuentran ubicados en México. En virtud de lo anterior, la Compañía se encuentra expuesta respecto de sus operaciones, a diversos riesgos en materia política, económica y legal, propios del país. El gobierno federal de México ha ejercido en décadas anteriores y continuará ejerciendo una influencia significativa sobre la economía nacional. En consecuencia, las acciones y decisiones tomadas por el gobierno federal en materia económica tienen un efecto directo sobre el desarrollo del sector inmobiliario en el país. Lo anterior podría tener un efecto significativo sobre las empresas del sector privado en general y, sobre la Compañía en particular; así como, sobre las condiciones, los precios de mercado y los rendimientos de los valores emitidos por las empresas

mexicanas. En virtud de lo anterior, la Compañía no puede garantizar que los cambios en las políticas del gobierno federal no afectarán en forma adversa sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación.

Algunas de las actividades realizadas por DINE y sus subsidiarias, están sujetas a la Ley Federal Para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su reglamento, reglas y disposiciones aplicables, lo cual incluye las obligaciones de identificar algunas operaciones con clientes de DINE y sus subsidiarias, de requerir información a dichos clientes y de dar avisos a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en los tiempos y formas establecidos en la reglamentación aplicable.

La inseguridad y la percepción de México en el extranjero pueden tener un impacto adverso en los resultados de la Compañía.

La inseguridad que se ha presentado en algunas regiones del país, incluyendo centros turísticos, ha afectado la imagen de dichos destinos turísticos, por lo que de continuar esta situación, el tráfico de visitantes extranjeros y sus inversiones, podrían verse afectados, provocando un impacto adverso en el flujo de efectivo y en las utilidades de la Compañía.

Riesgos relacionados con las proyecciones a futuro

En algunas ocasiones la Compañía y sus funcionarios tienen necesidad de apoyar su comunicación y decisiones en proyecciones a futuro, las cuales utilizan términos tales como "prevé", "espera", "considera", "continúa", "calcula", "podría", "tiene la intención", "tiene planeado", "posible", "potencial" y otros términos similares. Dichas proyecciones a futuro, aunque se elaboran con la mayor objetividad posible, conllevan riesgos tanto evidentes como desconocidos, incertidumbres y otros factores, muchos de los cuales se encuentran fuera del control de la Compañía y podrían ocasionar que sus resultados, desempeño o logros reales en el futuro difieran substancialmente de los expresados en dichas proyecciones o de sus resultados históricos. Las proyecciones a futuro se basan en diversas presunciones en cuanto a la estrategia de negocios actual y futura de la Compañía y al ambiente en el que la misma continuará operando en un futuro.

La información que constituye expectativas a futuro únicamente es válida a la fecha del presente reporte anual, por lo que la Compañía no asume obligación alguna de actualizar dichas expectativas ni los demás factores de riesgo descritos en este reporte anual con el fin de incorporar nueva información o con el fin de describir nuevos acontecimientos. Periódicamente surgen otros factores que afectan las operaciones de la Compañía, y la misma no puede predecir la totalidad de dichos factores, evaluar el efecto que los mismos tendrán sobre sus actividades, o determinar la medida en que algún factor o serie de factores puede ocasionar que los resultados reales sean substancialmente distintos de los mencionados en las proyecciones a futuro. Aun cuando la Compañía considera que los planes, las intenciones y las expectativas reflejadas en sus proyecciones a futuro son razonables, no puede garantizar su éxito y la obtención de resultados respecto de dichos planes, intenciones y expectativas. Además, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones relacionadas con las tendencias o actividades previas como una garantía de la futura continuidad de las mismas, toda vez que no constituyen una garantía de desempeño por la Compañía. Toda la información proporcionada por escrito, verbal o en formato electrónico imputable a la Compañía o a personas relacionadas con la misma, queda expresamente sujeta a lo previsto en esta sección.

Existen medidas que DINE toma para mitigar estos riesgos, no obstante, los riesgos como tales persisten. Las medidas, entre otras, son las siguientes:

- **Licencias y autorizaciones:** Relación con gobiernos y cabildeo continuo.
- **Recuperación de cartera:** No transmitir la propiedad de los inmuebles que se venden hasta obtener la totalidad de la cobranza.
- **Incremento en precio de insumos:** Celebrar contratos de obra a precio alzado.

d) OTROS VALORES

A la fecha, la Compañía no tiene otros valores inscritos en el RNV o en el extranjero. Las acciones de DINE únicamente cotizan a través de la BMV.

Desde su constitución, la Compañía ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes sobre eventos relevantes e información periódica requerida (trimestral y anual) por la legislación mexicana correspondiente.

Al 28 de abril de 2016, la estructura de capital de la Compañía es la que se muestra en el numeral del presente Reporte Anual, ***“2. La Emisora, Inciso b) Descripción del Negocio, xii) Acciones Representativas del Capital Social”***.

e) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO

1. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, se resolvió llevar a cabo un aumento de capital hasta por la cantidad de \$158'932,514.00 a través de la emisión de 26'488,752 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 13'536,812 pertenecen a la Serie "A" y 12'951,940 pertenecen a la Serie "B".

Los accionistas de la Sociedad quedaron facultados para suscribir 1 acción de la serie "A" o "B", según hubiere correspondido, por cada 23 acciones de las que eran titulares en dichas series, a un valor de suscripción de \$0.039, más una prima por suscripción de \$5.961 por acción, es decir, a un precio de \$6.00 por acción, dentro del plazo para el ejercicio del derecho de preferencia, que tuvo lugar del 10 al 25 de septiembre de 2014.

En cumplimiento de las resoluciones aprobadas por la Asamblea de Accionistas, posteriormente la Presidencia del Consejo de Administración ofreció a ciertos accionistas las acciones que no fueron suscritas dentro del plazo de 15 días mencionado en el párrafo anterior, en el mismo precio de \$6.00, por acción.

El 16 de octubre de 2014 concluyó el proceso de aumento de capital con la suscripción y pago del 100.00% de las acciones emitidas. En virtud de lo anterior, el capital social suscrito y pagado asciende a la cantidad \$14'773,808.33, representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

- a. La cantidad de \$7'550,015.44 corresponden a la parte fija del capital social, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;
- b. La cantidad de \$7'223,792.89 a la parte variable del capital social, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".

2. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2015, con el propósito de reconocer debidamente en los libros de la Sociedad el capital social aportado por los accionistas, se resolvió llevar a cabo un aumento de capital mediante la capitalización de la prima sobre acciones, por la cantidad de \$2,264'335,123.67 M.N., de los que corresponde la cantidad de \$1,157'165,821.60 M.N. a la porción fija del capital social de la Sociedad y la cantidad de \$1,107'169,302.07 M.N. a la porción variable del mismo.

El número de acciones en circulación de la Sociedad no se modificó, por lo que los derechos que otorgan las acciones de DINE a sus tenedores seguirán siendo los mismos.

Derivado del aumento de capital social mediante capitalización de la prima sobre acciones antes mencionada, el capital social de DINE, S.A.B. de C.V., asciende a la cantidad de \$2,279'108,932.00 M.N. representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

- a. La cantidad de \$1,164'715,837.04 M.N. corresponden a la parte fija, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;
- b. La cantidad \$1,114'393,094.96 M.N. corresponden a la parte variable, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".

3. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2016, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, por la cantidad de \$35'410,164.12 M.N., de los que corresponde la cantidad de \$18'096,031.39 M.N. a la porción fija del capital social de la Sociedad y la cantidad de \$17'314,132.73 M.N. a la porción variable del mismo.

El número de acciones en circulación de la Sociedad no se modificó, por lo que los derechos que otorgan las acciones de DINE a sus tenedores seguirán siendo los mismos.

Derivado de la distribución de efectivo, el capital social de DINE, S.A.B. de C.V., asciende a la cantidad de \$2,243'698,767.88 M.N. representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

- a. La cantidad de \$1,146'619,805.65 M.N. corresponden a la parte fija, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;
- b. La cantidad \$1,097'078,962.23 M.N corresponden a la parte variable, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".

f) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Los documentos públicos presentados a la CNBV y a la BMV por parte de la Compañía, incluyendo los abajo mencionados, podrán solicitarse a Mariana Rojo Granados, Gerente de Relación con Inversionistas, en el teléfono (5255) 5261 - 8000, en el correo electrónico ir@dine.com.mx o directamente en el domicilio de la Compañía ubicado en Paseo de los Tamarindos No. 400-B, piso 28, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120 México, Distrito Federal.

Dichos documentos incluyen, entre otros:

- Informe Anual.
- Reporte Anual (de acuerdo a la Circular única).
- Reporte trimestral de resultados.
- Eventos relevantes.
- Código de Mejores Prácticas Corporativas.
- Compulsa de Estatutos.
- Convocatoria y Acuerdos de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.

La información pública que fue entregada a la CNBV y a la BMV, y que se encuentra a disposición de los inversionistas, puede ser consultada en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Compañía y/o de la BMV, en las siguientes direcciones:

www.dine.com.mx

www.bmv.com.mx

2. LA EMISORA

a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

Datos Generales

La Compañía fue constituida como resultado de la escisión de Grupo KUO, como sociedad anónima bursátil de capital variable según consta en la escritura pública número 297,553 de fecha 29 de marzo de 2007, otorgada ante la fe del Notario Público No. 10 para el Distrito Federal, Lic. Tomás Lozano Molina, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil número 379,360.

La duración de DINE es indefinida.

Las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicadas en Ave. Paseo de los Tamarindos 400-B, piso 28, Colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120 México, Distrito Federal y el número telefónico de la Compañía es (5255) 5261 8200. La dirección de DINE en Internet es www.dine.com.mx, en el entendido que la información contenida en dicho sitio no forma parte de este reporte.

Evolución de la Compañía

DINE surge como grupo inmobiliario en 1978 a raíz de la incorporación de Bosques de las Lomas, desarrollo residencial y comercial de alta escala ubicado en la zona poniente de la Ciudad de México. Desde su fundación, la principal actividad de la Compañía ha sido conceptualizar e impulsar desarrollos inmobiliarios de la más alta calidad, y crear ambientes y espacios de refinada identidad mexicana y contemporánea. Desde su creación, DINE ha ofrecido al mercado inmuebles en desarrollos residenciales, comerciales, turísticos y corporativos, principalmente.

DINE superó la crisis económica de 1982, la cual fue muy desfavorable para el sector inmobiliario. Durante 1983 saneó su situación financiera y en 1984 *DESC* adquirió la totalidad de las acciones de DINE, que desde aquel entonces contaba con importantes reservas territoriales. Durante los siguientes años, la tarea de DINE se enfocó a la consolidación del negocio, basado en una estructura financiera sana y conservadora, que ha sustentado el éxito de la empresa a lo largo de los años.

Hacia 1989 los cambios en el contexto económico del país abrieron nuevas posibilidades de recuperación a futuro, por lo que se reactivó el sector inmobiliario y se aprovechó la oportunidad de retomar proyectos que se encontraban detenidos y de crear e impulsar nuevos desarrollos. DINE se encontraba preparada para aprovechar la reactivación económica y prueba de ello fue el inicio de grandes proyectos a principios de los años 90's, tales como Arcos Bosques Corporativo, Centro Comercial Santa Fe, La Punta Bosques y Punta Ixtapa. Algunos años después y apoyado en el éxito de dichos proyectos, se iniciaron dos de los desarrollos de mayor magnitud para DINE, Punta Mita en el Estado de Nayarit y Bosques de Santa Fe en la Ciudad de México.

Entre los años del 2001 al 2004 DINE realizó las siguientes ventas de activos: su participación en el Hotel Four Seasons de Punta Mita, la copropiedad que se tenía del Centro Comercial Santa Fe así como las reservas territoriales del estado de Quintana Roo, los terrenos para la ampliación del Centro Comercial Santa Fe, las áreas para desarrollos residenciales ubicadas al poniente de la Ciudad de México y una parte importante de la reserva territorial de uso habitacional en el Estado de México. Con estas operaciones aunadas a los flujos generados por los proyectos de DINE se liquidó la totalidad de la deuda por US \$150 millones que se obtuvo a través de una colocación de bonos en los años de 1993 y 1997 para el financiamiento de los proyectos antes descritos.

El 5 de diciembre de 2006, *DESC* llevó a cabo una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas con el fin de aprobar la escisión de sus negocios inmobiliarios, de la cual surge DINE, S.A.B. de C.V., constituida el 29 de marzo de 2007.

En consecuencia, fue necesario proceder a la entrega a los accionistas de DESC, de los títulos de acciones representativos del capital social de DINE, en la misma proporción al número de acciones de las que eran titulares en DESC.

Las condiciones económicas observadas de 2008 a 2012 fueron especialmente complejas ante las contracciones generales de los mercados inmobiliarios a nivel nacional e internacional, por lo que DINE sufrió la influencia de estas circunstancias, que se reflejaron en la disminución de las ventas y del resultado después de gastos generales.

En 2010 se llevó a cabo el inicio de operaciones del segundo campo de golf de Punta Mita diseñado por Jack Nicklaus. Así mismo, se concluyó la construcción del primer edificio de 50 departamentos del conjunto Torres del Parque, ubicado en Bosques de Santa Fe. A finales del año 2010, se inició la construcción de la segunda torre de este proyecto, ambas torres actualmente se tienen colocadas al 100%. Así mismo, en el último trimestre de 2015 inició la comercialización de la tercer etapa de este proyecto, que consiste en una tercera torre con 46 departamentos, de los cuales, al cierre de 2015 se tenía colocado el 63%.

En 2012, el proyecto del Club Residencial Four Seasons tuvo un ajuste, de modo que aunque se mantienen los 7 edificios originales, dos de ellos fueron vendidos en departamentos de propiedad total. Los otros 5 edificios se vendieron en fracciones como originalmente fue concebido. El proceso de comercialización de los departamentos concluyó en el tercer trimestre de 2014.

En 2011 se inició el primer edificio de 26 departamentos del desarrollo “Villas del Este” en Punta Ixtapa, el cual se colocó en su totalidad al cierre de 2014. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, el cual a diciembre 2015, se tiene colocado en un 42%.

En Lagos de la Estadía, a la fecha se han comercializado US \$29.5 millones al cierre de 2015, por otro lado la empresa continúa analizando diferentes alternativas para las siguientes etapas del desarrollo de esta reserva.

Por otra parte, en Punta Gorda se sigue definiendo junto con sus socios el plan maestro que incorpore lotes unifamiliares, villas con vista al mar, un campo de golf privado y otros atractivos de alto nivel. Se está evaluando el momento más conveniente para iniciar la inversión, dadas las tendencias en el mercado inmobiliario de esa zona.

Principales Inversiones de la Compañía

Durante los últimos 3 ejercicios las inversiones realizadas por DINE para sus desarrollos se han distribuido de la siguiente manera:

| Inversión por Proyecto | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Punta Mita | 30,485 | 16.8% | 66,596 | 51.6% | 137,196 | 50.7% |
| Bosques de Santa Fe | 104,132 | 57.5% | 27,920 | 21.6% | 22,863 | 8.4% |
| Punta Ixtapa | 39,959 | 22.1% | 25,163 | 19.5% | 75,463 | 27.9% |
| Otros Proyectos | 6,612 | 3.6% | 9,424 | 7.3% | 35,169 | 13.0% |
| TOTAL DINE | 181,188 | 100% | 129,103 | 100% | 270,691 | 100% |

b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

DINE tiene una experiencia de más de 40 años en desarrollos inmobiliarios residenciales, turísticos, comerciales y corporativos orientados a un segmento de mercado de altos ingresos. Los principales proyectos en los que DINE ha participado son:

- Bosques de las Lomas
- Centro Comercial Santa Fe
- Punta Ixtapa
- La Punta Bosques
- Arcos Bosques Corporativo
- Bosques de Santa Fe
- Punta Mita
- Lagos de la Estadía
- Punta Gorda

Estrategia de los Negocios en desarrollo

Todos los proyectos se organizan en etapas, con el fin de reducir riesgos, tales como cambios en la economía y por consiguiente en el mercado. Cuando los indicadores del mercado estiman una caída en la industria, el proyecto puede ser detenido en una forma lógica y eficiente al final de cada etapa y retrasar el inicio de la siguiente hasta que las condiciones del mercado se mejoren. Por el contrario, cuando las proyecciones del mercado estiman un crecimiento alto, dos o más etapas pueden ser desarrolladas simultáneamente. DINE subcontrata el diseño y la construcción de los proyectos, incluyendo la contratación de arquitectos, empresas constructoras y supervisores de obra.

Principales Objetivos de DINE

- Generar valor para sus accionistas.
- Mantener su posición de liderazgo en desarrollos del más alto nivel.
- Desarrollar proyectos únicos de gran escala.
- Continuar con una estructura organizacional flexible integrada con personal competente y con experiencia.
 - Una estructura operacional simple permite a DINE obtener mejores márgenes y operar con altos estándares de eficiencia.
- Lograr un balance en los proyectos vía la diversificación de mercados.
 - Buscar proyectos que se enfoquen en los diferentes segmentos de mercado.
- Analizar continuamente los segmentos de mercado, buscando nuevas oportunidades en nichos con potencial de generar valor.
 - Definir la estrategia de mercado y asignar la apropiada organización de ventas y mercadotecnia para cada proyecto.
- Elaborar continuamente el análisis de los proyectos en desarrollo con el objetivo de maximizar su potencial a través de la innovación.
 - Mantenimiento de una base de datos con la investigación de mercado de proyectos pasados y presentes con el fin de observar las tendencias del mercado.
- Mantener el perfil de enfoque operacional basado en el flujo de efectivo.
 - Actividades especializadas son contratadas con terceros.
 - Los procesos de licitación maximizan la eficiencia en costos.
 - Mantener el equilibrio entre las salidas de efectivo y los requerimientos comerciales que permita a DINE tener inversiones justo a tiempo.
 - Minimización de costos fijos.
- Desarrollo de proyectos en fases con el fin de mitigar riesgos.
- Creatividad para conceptualizar proyectos innovadores y de vanguardia tecnológica.
- Capacidad de ejecución para desarrollar proyectos de alta calidad y márgenes atractivos.

i) Actividad Principal

Las principales actividades de DINE dentro del negocio inmobiliario son las siguientes:

Fraccionador

DINE lleva a cabo actividades para adquirir extensiones de tierra y todas las actividades y procedimientos para fraccionar dicha tierra y dotarla de infraestructura para su venta a desarrolladores y clientes finales.

Desarrollador

En un terreno ya fraccionado, DINE construye el producto para el cliente final como son casas, oficinas, departamentos, espacios comerciales, entre otros.

Supervisor

Es la función de controlar el trabajo de desarrolladores externos en donde DINE tiene un interés económico asociado, así como la función de vigilar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de calidad previstos en los reglamentos de construcción de cada proyecto.

Operador

Por operador se entiende la responsabilidad que DINE adquiere del correcto funcionamiento de las instalaciones de un proyecto inmobiliario, tal es el caso del abastecimiento de agua potable en Punta Mita.

La siguiente tabla muestra la función actual de DINE en cada uno de sus proyectos.

| Proyecto | Fraccionador | Desarrollador | Supervisor | Operador |
|--------------------------------|--------------|---------------|------------|----------|
| Punta Mita | X | X | X | X |
| Bosques de Santa Fe | X | X | X | |
| Punta Ixtapa "Segunda Fase" | | X | | |
| Punta Gorda | X | X | X | |
| Lagos de la Estadía | | | X | |

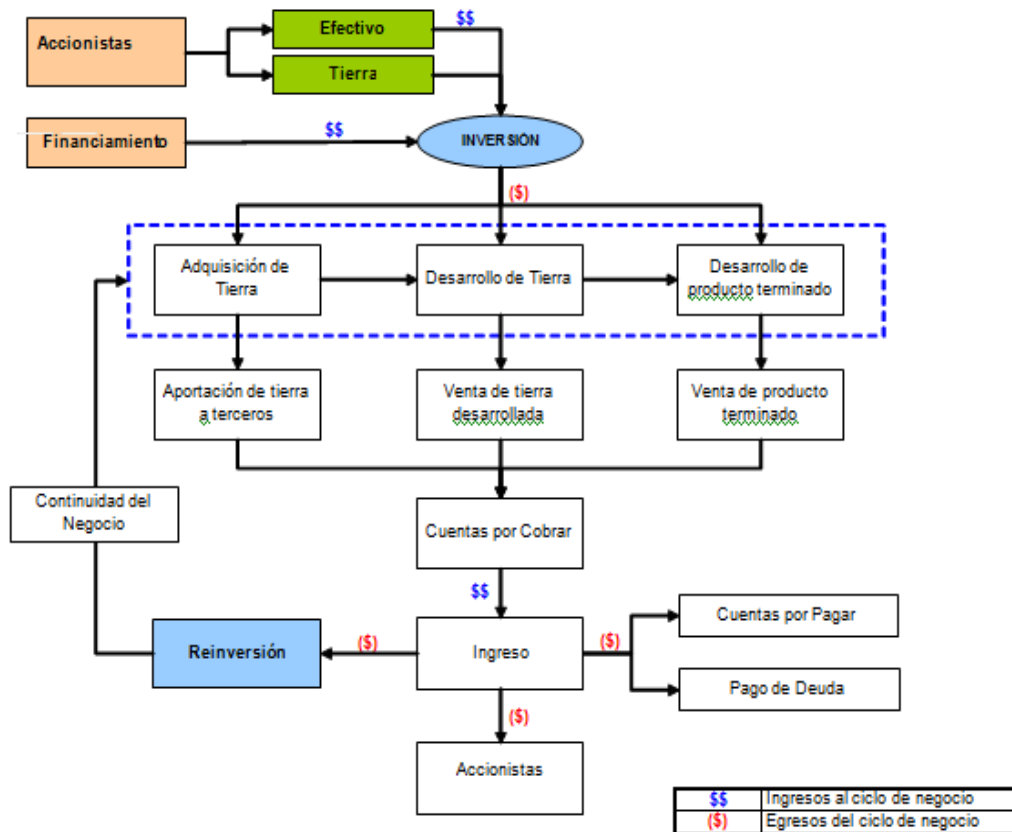
DINE no cuenta ni tiene dependencia con principales proveedores, ya que para llevar a cabo sus proyectos se realizan concursos donde son seleccionados los contratistas, conforme a una política establecida para estos fines.

Los materiales que utiliza DINE para llevar a cabo el desarrollo de sus proyectos no son volátiles, sin embargo existen algunos materiales como el cemento, acero y cobre que pueden sufrir incrementos no presupuestados, lo que causaría un efecto en los resultados del proyecto.

Los desarrollos de DINE no cuentan con una marcada estacionalidad; sin embargo, se ven influenciados por el ciclo económico de los países donde radica su mercado objetivo (principalmente México, E.U.A. y Canadá). Hay ciertas tendencias relacionadas en las temporadas turísticas, pero dado que el proceso de compra de propiedades inmobiliarias toma un tiempo considerable, el cierre de ventas no obedece a una temporalidad definida.

Ciclo del Negocio

El ciclo de negocios de DINE está basado en la reinversión de las utilidades y en el retorno de inversión a los accionistas. Este ciclo permite que la Compañía mantenga un equilibrio en el desarrollo de sus proyectos con una combinación de recursos propios y externos para destinarlos a inversiones justo a tiempo, que permitan generar utilidades de la manera más eficiente. El siguiente diagrama muestra el fundamento del ciclo de negocios de DINE.



Descripción de Principales Desarrollos Actuales

Punta Mita

Ubicación

Punta Mita es un proyecto localizado en el Estado de Nayarit en la costa del Pacífico mexicano en una península en donde termina la Bahía de Banderas, al norte de Puerto Vallarta.

Accesos

El desarrollo Punta Mita está a unas cuantas horas de vuelo de las ciudades de Los Ángeles, Dallas, Chicago y de otras de las principales ciudades de E.U.A. y Canadá. Las principales líneas aéreas nacionales y extranjeras dan servicio continuo entre el Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, ubicado a 45 kilómetros del proyecto, y los principales aeropuertos de Norteamérica.

Acceder por tierra al proyecto desde Puerto Vallarta, se logra a través de una autopista con una espectacular vista panorámica en una parte de ella. Esta carretera ha beneficiado al proyecto por contar con un acceso seguro, con un tiempo de trayecto de alrededor de 40 minutos desde el aeropuerto de Puerto Vallarta.

Descripción

El proyecto tiene un área aproximada de 700 hectáreas y está rodeado de 14 kilómetros de litoral. El plan maestro fue diseñado cuidadosamente con el fin de crear una exclusiva comunidad cerrada, de baja densidad y en armonía con el medio ambiente. El actual plan maestro considera una densidad del orden de 1,000 unidades residenciales en tiempo completo más unidades en tiempo fraccional, 4 hoteles de lujo, un “*Destination SPA*” y un plan de membresías que incluye 2 campos de golf, con posibilidades de que un tercer campo de golf sea construido, clubes de playa, un club de tenis, andadores y un muelle privado, entre otras amenidades. La construcción dentro del proyecto está regulada por un estricto reglamento, supervisado por un comité técnico integrado por especialistas.

La infraestructura del proyecto ha sido diseñada y construida de acuerdo a los más altos estándares internacionales, con el objetivo de ofrecer al cliente la máxima calidad y vanguardia en diseño de vialidades, arquitectura de paisaje, servicios de telefonía e internet, energía eléctrica, dotación de agua potable, canalización de aguas residuales, tratamiento de aguas negras, entre otros servicios.

Mercado

El proyecto “Punta Mita” está dirigido a una clientela de nivel socioeconómico alto, principalmente proveniente de los E.U.A. Para atender todas las necesidades de este tipo de clientes, el proyecto ofrece una amplia variedad de productos como lotes, villas y departamentos con vistas al mar o a los campos de golf. DINE, como desarrollador, ha sido muy cuidadoso en la mezcla de productos que se ofrecen al cliente final.

Punta Mita, por el tipo de clientes a los que está enfocado, enfrenta la competencia de proyectos turísticos en las costas de México, principalmente en Los Cabos, la Riviera Maya, en la misma Bahía de Banderas y en otros destinos internacionales como Hawai y el Caribe. Los principales proyectos identificados como competencia por sus características y al mercado al que están enfocados son los siguientes:

- Los Cabos – El Dorado y Puerto Los Cabos.
- Riviera Maya – Mayakoba y Playa Mujeres
- Bahía de Banderas – El Banco y Costa Banderas.
- Hawai – Hualalai, Kukío
- Caribe – Paradise Island, Punta Cana

Historia y Situación Actual de Punta Mita

A) En 1997, con el objetivo de anclar y posicionar el proyecto y generar clientes, DINE en asociación con la reconocida cadena hotelera Four Seasons, desarrolló el Hotel Four Seasons Punta Mita, el cual abrió con 100 habitaciones y posteriormente se expandió con 76 habitaciones más. Junto con el hotel, DINE desarrolló un campo de golf de 18 hoyos diseñado por Jack Nicklaus. Ambos fueron inaugurados e iniciaron operaciones en septiembre de 1999. En 2001, DINE y Four Seasons vendieron su inversión en el hotel a Strategic Hotel and Resorts. Quien a su vez volvió a vender este inmueble a BMGI L.L.C. en el año 2014. Actualmente el hotel continúa siendo operado por Four Seasons bajo un contrato de operación de largo plazo.

En 2009 se concluyó la obra del segundo campo de golf de 18 hoyos, también diseñado por Jack Nicklaus y a partir de marzo 2011 DINE es propietario de los dos campos de golf, al adquirir el 12.3% de las acciones del primer campo de golf que eran propiedad de Four Seasons hasta esa fecha.

Hoy en día, DINE está desarrollando las Villas Four Seasons, el cual es un proyecto de 54 villas de tiempo completo cada una a un precio promedio de US \$3.0 millones. Al cierre de diciembre del 2015 se tenían vendidas 52 unidades.

Así mismo, DINE, en asociación con Four Seasons y Strategic Hotels & Resorts, desarrolló el Club Residencial Four Seasons, un proyecto de 25 unidades para su venta en fracciones (300 fracciones en total), que generó un ingreso superior a los US \$80 millones. Así como 2 edificios que se vendieron como departamentos de propiedad completa. Al 31 de diciembre de 2015, se tiene colocado el 100% de este proyecto, quedando pendiente la cobranza de las últimas unidades.

B) En 2006, Strategic Hotel and Resorts compró un lote denominado “La Solana”, que posteriormente fue vendido a BMGI L.L.C. donde desarrollará un proyecto residencial con servicios del hotel Four Seasons.

C) En 2005 se vendió un lote para el desarrollo de un Hotel St. Regis de 120 habitaciones, el cual se inauguró en el último trimestre de 2008.

D) El segundo campo de golf diseñado por Jack Nicklaus y conocido como Bahía fue inaugurado en el último trimestre de 2009, por lo que el año 2010 representó su primer año completo de operación.

E) Las primeras cinco etapas de lotes para que el cliente construya su casa han sido completamente vendidas:

- Ranchos: 20 lotes
- Lagos del Mar: 32 lotes
- Signature Estate: 4 lotes
- La Punta Estate: 29 lotes

F) Otro producto en Punta Mita es la 1ª sección del proyecto Kupuri, con 14 unidades que cuentan con un área promedio de 4,000 m² y un precio promedio de US \$1.6 millones. Al 31 de diciembre de 2015 se han vendido 11 lotes de un total de 14.

A principios del 2014 se puso a la venta la 2da sección de Kupuri compuesta de 10 lotes con una superficie promedio de 2,000 m² y un precio promedio de US \$0.9 millones. Al 31 de diciembre del 2015 se han vendido 8 lotes de esta etapa.

Debido a la aceptación de este tipo de producto, en diciembre de 2014 se colocó en preventa la 3ra sección de Kupuri, que consta de 10 lotes con una superficie de 2,300 m² en promedio y un precio de US \$1.0 millones. Al 31 de diciembre de 2015 se tienen colocados 5 lotes.

G) A finales del 2014 se concretó una asociación 50/50 con La Salle Partners S. de R.L. de C.V. para participar en el desarrollo de un proyecto denominado Las Marietas. Este proyecto, en su primera etapa, contempla la construcción y comercialización de 6 edificios con 7 departamentos cada uno, para tener un

total de 42 departamentos de tiempo completo con una superficie de 300 m² aproximadamente, y un precio promedio de US \$1.7 millones por unidad. Al cierre de 2015 se han colocado 4 departamentos del primer edificio.

H) Los proyectos las Palmas, el Encanto y Porta Fortuna que inicialmente fueron diseñados y desarrollados en sus primeras etapas por clientes subdesarrolladores, al 31 de diciembre de 2015 forman parte del inventario de DINE, quien continuará con las siguientes etapas de desarrollo y comercialización.

El Encanto *

- 54 residencias, townhouses y flats
- Precio promedio: US \$1.5 millones
- 30 unidades vendidas

Las Palmas *

- 124 villas y condominios
- Precio promedio: US \$1.5 millones
- 28 unidades vendidas

Porta Fortuna *

- 60 residencias y condominios
- Precio promedio: US \$1.5 millones
- 14 unidades vendidas

I) Los proyectos a cargo de otros desarrolladores son:

Hacienda de Mita

- 100 condominios frente al mar
- Precio promedio: US \$1.0 millón
- 65% vendido

Las Terrazas

- 27 condominios
- Precio promedio: US \$500 mil
- 12 unidades vendidas

DINE ha logrado vender lotes unifamiliares dentro de Punta Mita hasta en US \$4.0 millones y lotes plurifamiliares hasta en US \$20.0 millones.

Función de DINE en Punta Mita

Como estrategia de negocio, el papel de DINE en Punta Mita es el de “Fraccionador” siendo el único con la capacidad de vender a desarrolladores externos, quienes están autorizados para vender productos específicos. DINE también realiza la función de “Desarrollador” de producto final como en el caso de las Villas Four Seasons, en el Club Residencial Four Seasons, Las Palmas y Porta Fortuna. Así mismo, DINE realiza la función de “Supervisor” al controlar el trabajo de subdesarrolladores y de “Operador” al abastecer de agua potable a Punta Mita.

Más información del proyecto puede ser consultada a través de la página de la red mundial (Internet) de Punta Mita, www.puntamita.com, en el entendido que la información contenida en dicho sitio no forma parte de este reporte.

BOSQUES DE SANTA FE

Ubicación

Bosques de Santa Fe se ubica al poniente de la ciudad de México, Distrito Federal, en la exclusiva zona residencial, comercial y corporativa de Santa Fe, a tan solo 3 kilómetros del Centro Comercial Santa Fe.

Descripción

Bosques de Santa Fe es un exclusivo desarrollo residencial cerrado con un área total de aproximadamente 107 hectáreas y una densidad de 675 unidades, de las cuales 196 son lotes unifamiliares y el resto son unidades departamentales. El proyecto incluye un club exclusivo para residentes conformado por un campo de golf de 9 hoyos diseñado por Jack Nicklaus y una casa club que ofrece una amplia gama de actividades sociales y recreativas.

Mercado

El proyecto está enfocado a clientes de nivel socioeconómico alto de la Ciudad de México que buscan un lugar para vivir en armonía con el medio ambiente, con altos estándares de seguridad y en una atmósfera de exclusividad.

Competencia

En la ciudad de México él único desarrollo que puede competir directamente con Bosques de Santa Fe es el Club de Golf Bosques, ubicado cerca de Bosques de las Lomas al poniente de la ciudad de México.

Historia y Situación Actual de Bosques de Santa Fe

En 1997 DINE inició el desarrollo de este proyecto, el cual ha sido un éxito comercial logrando vender los lotes unifamiliares a un precio aproximado entre 600 y 1,000 US/m² y el derecho de construcción de unidades departamentales a un precio superior a los 250,000 US/unidad.

Función de DINE en Bosques de Santa Fe

El papel de DINE es de "Fraccionador" siendo el único con la capacidad de vender lotes tanto al cliente final como a otros desarrolladores externos y es el encargado de la comercialización al cliente final. DINE también tiene la función de "Desarrollador" de producto final y "Supervisor" al controlar el trabajo de los subdesarrolladores.

En 2001 DINE aumentó su participación en este proyecto del 50% al 73% con una inversión de US \$30 millones.

En el cuarto trimestre de 2007 DINE inició el desarrollo "Torres del Parque", un proyecto dividido en dos fases con un total de 100 departamentos, dichos departamentos cuentan con una superficie aproximada de 460 m². A la fecha estas fases se encuentran totalmente terminadas y vendidas.

En agosto de 2015 dio inicio la construcción y venta del proyecto "Torre Sequoia" compuesto de 46 departamentos con una superficie que va desde 520 hasta 990 m². Al cierre de 2015 se habían vendido 30 unidades.

PUNTA IXTAPA

Ubicación

Es un desarrollo residencial turístico ubicado al norte de Ixtapa, en el estado de Guerrero.

Descripción del Proyecto

El proyecto tiene una superficie de 39 hectáreas y cuenta con 6 playas, está dividido en 2 etapas:

- 1) La primera etapa inició en 1992 la cual consistió en la construcción de villas y casas terminadas sobre un área de aproximadamente 6 hectáreas y el desarrollo y venta de lotes residenciales, sobre un área de aproximadamente 15 hectáreas la cual ha sido totalmente terminada, quedando por vender lotes plurifamiliares con una capacidad para desarrollar 30 departamentos de lujo.
- 2) El desarrollo de la segunda etapa incluye la construcción de 114 unidades departamentales con vista al mar en una superficie aproximada de 18 hectáreas. La segunda etapa se inició con el proyecto "Villas del Mar" en 2007 y comprende un conjunto de 12 departamentos en 3 torres ubicadas frente al mar. A la fecha se tiene vendida la totalidad de estos departamentos. El segundo proyecto se denomina "Villas del Este" y contempla los restantes 102 departamentos que estarán ubicados en 4 torres junto a la montaña, con vistas al mar. La pre-venta de la primera torre de 26 departamentos comenzó en el 2009, su construcción arrancó en 2011 y al cierre del 2014 se tenía colocado el 100%. A mediados del 2014 se lanzó la pre-venta de la segunda torre de 26 departamentos y durante el tercer trimestre de ese mismo año se dio inicio a su construcción, al cierre de 2015 se tiene vendido el 42% de las unidades. Las siguientes torres se construirán conforme vaya respondiendo el mercado. "Villas del Este" se ha desarrollado bajo un concepto de modernidad, alta calidad, dentro de un estilo mexicano sencillo y en armonía con el paisaje y la ecología del lugar.

Mercado

El proyecto de Punta Ixtapa está dirigido principalmente a una clientela con un alto poder adquisitivo proveniente principalmente de la Ciudad de México. El diseño arquitectónico del proyecto contempla todas las comodidades y servicios para sus residentes logrando así, el sitio ideal para el descanso y el deporte.

Competencia

Por el tipo de producto que ofrece Punta Ixtapa, enfrenta competencia en:

- **Ixtapa** - Porto Ixtapa, Arcano y Finestre.
- **Acapulco** - Playa Mar, Las Olas, El Palmar y Punta Diamante.

PUNTA GORDA

Ubicación

Punta Gorda es una reserva territorial localizada en la península de Baja California, 8 kilómetros al este de San José del Cabo, en el Mar de Cortés.

Descripción

Este terreno tiene aproximadamente 750 hectáreas con 3.5 kilómetros de playa. El plan maestro preliminar está contemplando una densidad de alrededor de 650 unidades, un campo de golf, un club de playa y posiblemente instalaciones complementarias para incrementar el valor de esta reserva.

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.

| Participación | Propietarios del Terreno | Desarrollador Inmobiliario |
|----------------------|--------------------------|----------------------------|
| DINE | 21.9% | 50.0% |
| Socio Desarrollador | 21.9% | 50.0% |
| Socios Inmobiliarios | 56.2% | 0.0% |

Accesos

Las principales líneas aéreas nacionales y extranjeras dan servicio continuo entre el Aeropuerto Internacional de los Cabos y las principales ciudades de México y E.U.A. El proyecto se localiza a tan solo 15 minutos del aeropuerto de Los Cabos.

Mercado

El proyecto de Punta Gorda está enfocado a clientes del más alto nivel socioeconómico principalmente de los E.U.A. y Canadá que buscan una propiedad en la playa dentro de un desarrollo seguro y exclusivo.

Competencia

Punta Gorda, por el tipo de mercado al que está orientado, enfrenta la competencia de proyectos turísticos en las costas de México, principalmente de otros proyectos en Los Cabos, La Riviera Maya, Bahía de Banderas y en otros destinos internacionales tales como Hawai y el Caribe. Dentro de los principales proyectos que son considerados como competencia por sus características y al mercado al que están enfocados encontramos los siguientes:

- **Los Cabos** – El Dorado, Puerto Los Cabos, El Chileno Bay.
- **Riviera Maya** – Mayakoba, Playa Mujeres.
- **Bahía de Banderas** – El Banco, Costa Banderas y Punta Mita.
- **Hawai** – Hualalai y Kukío.
- **Caribe** – Paradise Island y Punta Cana.

Historia y Situación Actual

DINE está llevando a cabo la conceptualización del proyecto, la cual incluye la definición del plan maestro preliminar, proyecto arquitectónico, obtención de permisos y licencias, entre otros, con el fin de dar inicio al desarrollo del proyecto tan pronto existan las condiciones de mercado que justifiquen la inversión en un proyecto de gran magnitud como lo es Punta Gorda.

LAGOS DE LA ESTADÍA

Ubicación

Lagos de la Estadía es un proyecto localizado en la Zona Esmeralda, en el Estado de México, al norponiente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, colindante con la autopista de cuota La Venta – Lechería.

Descripción

Este proyecto originalmente contaba con una extensión de 240 hectáreas con un uso de suelo para desarrollo de vivienda y comercio.

A Diciembre 2015 se han vendido 1,378 unidades residenciales y 284,000 m² de uso comercial lo que representa el 37% del total de unidades habitacionales y el 44% del total de m² comerciales con los que cuenta el proyecto.

Las unidades residenciales y el área comercial pueden venderse a desarrolladores o directamente al cliente final.

DINE participa con el 51% de las acciones y es el líder del proyecto del que también forma parte un grupo de inversionistas propietarios del terreno.

Accesos

El acceso al proyecto desde la zona de Santa Fe y Lomas de Chapultepec es a través de la autopista La Venta - Lechería, y desde la zona de Lomas Verdes por la Av. Jiménez Cantú.

Mercado

Lagos de la Estadía está dirigido principalmente a un cliente final joven de nivel socioeconómico medio y medio alto de la ciudad de México cuyas familias se han establecido en las zonas vecinas.

Competencia

En la zona Esmeralda hay varios fraccionamientos ofreciendo un producto similar incluyendo Bosque Esmeralda, desarrollado por Grupo Profusa en un terreno vendido por DINE en 2003.

Historia y Situación Actual

DINE firmó un acuerdo con Grupo Profusa, empresa líder en el desarrollo de vivienda en la zona, en el cual el grupo propietario del terreno aporta los terrenos en breña a cambio del 25% de los ingresos derivados de la venta de los terrenos urbanizados.

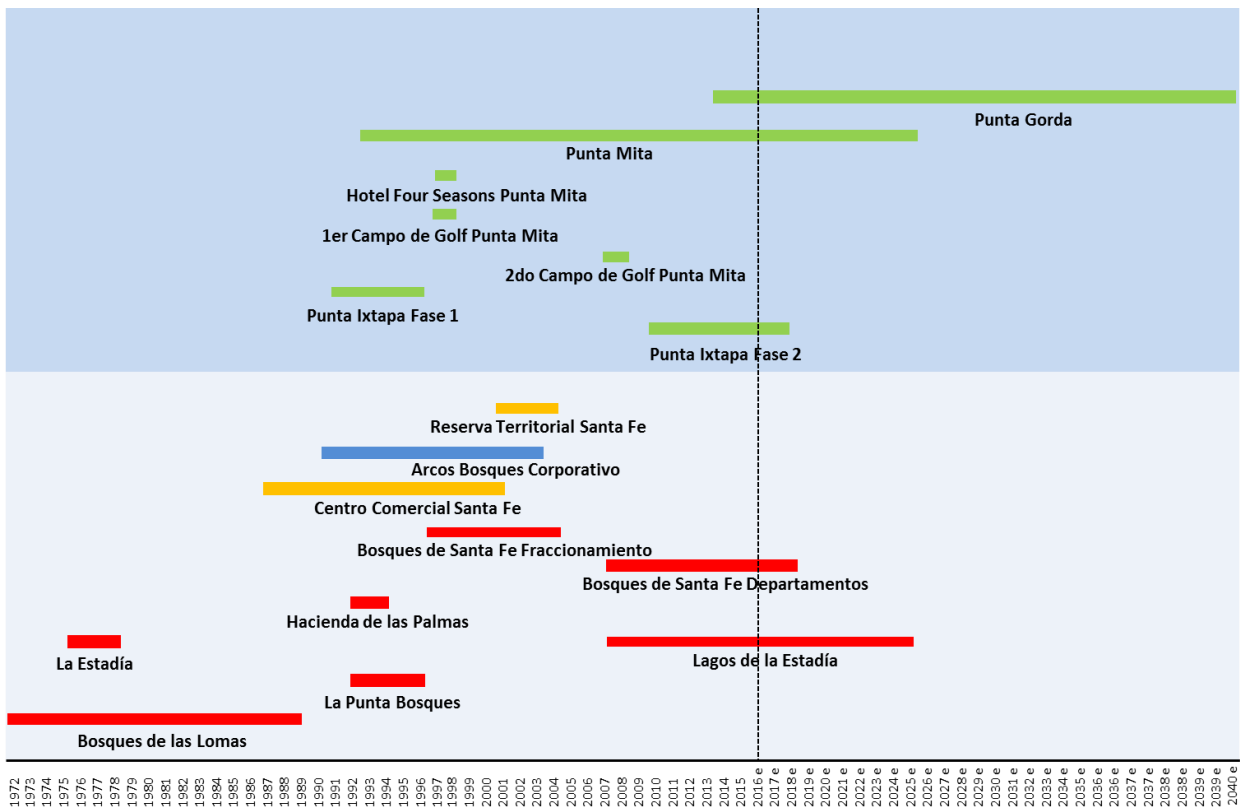
OTROS PROYECTOS

La Estadía

DINE tiene en inventario 6 lotes de aproximadamente 2,770 m² en promedio cada uno, dentro del fraccionamiento “La Estadía”, un proyecto desarrollado por DINE ubicado al nor-poniente de la Ciudad de México en la Zona Esmeralda. La Estadía es un proyecto dirigido al mercado socioeconómico alto de la Ciudad de México. Adicionalmente cuenta con 5 lotes plurifamiliares dentro del fraccionamiento para el desarrollo de aproximadamente 40 unidades residenciales.

EVOLUCIÓN ESTIMADA DE PROYECTOS ACTUALES

| Proyecto | Fecha Inicio | Fecha Estimada de Terminación | Tipo de Desarrollo |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------|
| Ciudad de México | | | |
| Bosques de Santa Fe, “Departamentos” | 2007 | 2018 | Residencial |
| Lagos de la Estadía | 2007 | 2025 | Residencial |
| Punta Mita | 1994 | 2025 | Turístico – Residencial |
| Punta Gorda | 2016 | 2040 | Turístico – Residencial |
| Punta Ixtapa Segunda Etapa | 2010 | 2018 | Turístico – Residencial |



ii) CANALES DE DISTRIBUCIÓN

En DINE el proceso de comercialización se realiza de manera independiente y varía dependiendo de cada tipo de proyecto y en ocasiones también de cada producto. Dicha comercialización se realiza a través de una fuerza de ventas externa especializada y con amplio conocimiento del mercado objetivo.

iii) PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y OTROS CONTRATOS

DINE cuenta con marcas registradas de sus desarrollos inmobiliarios, todas ellas al amparo de la protección de la Ley de la Propiedad Industrial. Por medio de estas marcas se busca proteger e identificar la calidad de los productos inmobiliarios que se generan en el desarrollo de sus funciones. Las marcas se encuentran definidas a las clases que corresponden de conformidad con la ley en las ramas en las que se participa, con el fin de que se distinga de cualquier otro desarrollo que sea afín en los nichos de mercado o en las ubicaciones privilegiadas de las reservas o de cada uno de los desarrollos, esto además permite que se produzcan diversos materiales promocionales que se utilizan como herramientas de mercadeo y ventas.

Independientemente de lo anterior, DINE en sí es una marca que engloba la calidad de los servicios y de los productos inmobiliarios que la Compañía comercializa, es decir, aun cuando cada desarrollo crea su marca, siempre ha existido el respaldo de la marca DINE, con el fin de identificar con claridad el prestigio que tiene cada uno de los desarrollos de la Compañía.

iv) PRINCIPALES CLIENTES

Mercado Objetivo

DINE ha enfocado sus proyectos preponderantemente al segmento más alto del mercado de bienes raíces en México y de E.U.A. En la sección de “**b) Descripción del Negocio i) Actividad Principal**” se detalla el tipo de cliente al que históricamente ha sido enfocado cada uno de los proyectos de DINE.

Ventas mayores al 10% de la venta total de DINE

Por las características del mercado que atiende DINE existe una gran dispersión de clientes por lo que no es posible identificar operaciones con un mismo cliente mayor al 10% o más del total de la venta consolidada de la Compañía.

v) LEGISLACIÓN APLICABLE Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

Marco Regulatorio

General

DINE y sus subsidiarias se encuentran sujetas a diversas leyes, reglamentos y disposiciones generales. De forma enunciativa, más no limitativa, el marco regulatorio que le aplica a la Compañía se explica a continuación:

La Compañía está constituida como una sociedad anónima bursátil de capital variable, en tanto que sus subsidiarias se encuentran constituidas como sociedades anónimas de capital variable de conformidad con las leyes mexicanas. Dichas sociedades son reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio, la legislación general aplicable, así como por sus respectivos estatutos sociales. Adicionalmente DINE se rige por la Ley del Mercado de Valores, así como por las circulares o disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras y otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV.

Por lo que se refiere a la protección de las marcas, la Compañía y sus subsidiarias se rigen por la Ley de la Propiedad Industrial y su reglamento.

Las subsidiarias de DINE que cuentan con empleados están sujetas a la Ley Federal del Trabajo y demás regulación laboral aplicable.

En el desarrollo de sus negocios, resultan aplicables a la Compañía y sus subsidiarias, entre otras, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus diversos reglamentos, particularmente el Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Ley de Aguas Nacionales y su reglamento, así como las diversas leyes y reglamentos ambientales de los Estados y Municipios en donde se encuentran localizados los desarrollos propiedad de la Compañía.

La naturaleza de las actividades realizadas por la Compañía y Subsidiarias, al tratarse del sector inmobiliario, son altamente reguladas. Un alto nivel de regulación gubernamental o la modificación de dicho marco regulatorio podría dañar las operaciones de la Compañía. Cualquiera de las autoridades que tengan jurisdicción sobre el negocio de la Compañía, pueden adoptar o cambiar regulaciones o tomar otras acciones que pudieran afectarlo de manera adversa.

Es importante señalar que a partir de septiembre de 2013 entró en vigor la Ley Federal Para La Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su reglamento, reglas y disposiciones aplicables, lo cual incluye las obligaciones de identificar operaciones con clientes de la Compañía y sus Subsidiarias y presentar información de dichos clientes y dar avisos a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en los tiempos y formas establecidos en la reglamentación aplicable.

Por último, la Compañía y sus Subsidiarias, en las diversas actividades que realicen, estarán sujetas a los términos de las concesiones, autorizaciones o permisos que en cada caso les sean otorgadas, así como, a las disposiciones legales aplicables para cada caso.

Situación Fiscal

DINE y sus subsidiarias están sujetos a la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR") y a la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("IVA").

El ISR se calcula en moneda nacional, cuando existen operaciones en moneda extranjera el cálculo de ISR se efectúa al tipo de cambio que pacten las partes o en su defecto al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación. La tasa del ISR fue del 30% durante 2014 y 2015, para el ejercicio fiscal de 2016 la tasa del ISR se mantendrá al 30%, sin que a la fecha exista alguna disposición fiscal en la que se plantee modificar la tasa. Adicionalmente, los dividendos correspondientes a utilidades generadas a partir de 2014 (registradas en la cuenta de utilidad fiscal neta "CUFIN" generada a partir de 2014), estarán sujetos a una

tasa de retención del 10%, cuando estos se paguen a personas físicas residentes en México o a extranjeros (respecto a extranjeros, existe la posibilidad de reducir o eliminar esa tasa de retención en caso de que aplique alguno de los Tratados para Evitar la Doble Tributación que México tiene en vigor). Así mismo, a partir de 2014 las operaciones de compra venta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores están sujetas a una tasa de retención del 10% aplicable a la ganancia.

En relación con el IVA, tal tributo se pagó a una tasa general del 16% y bajo un sistema que se modificó en 2002 y 2003 para establecer que el impuesto se causa mensualmente, conforme se cobren o paguen efectivamente las contraprestaciones, es decir, su causación y acreditamiento se realiza con base en flujos de efectivo. Para los ejercicios fiscales de 2013 y 2014 la tasa general aplicable se mantuvo al 16% y en la zona fronteriza al 11%. Para el ejercicio fiscal de 2014 y 2015 la tasa aplicable fue del 16% incluyendo zonas fronterizas y se mantendrá sin cambios para el 2016.

A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como para las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

Es importante señalar que en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2016 se distribuyó entre los accionistas y se dio lectura al informe sobre la revisión de la situación fiscal a que hace referencia la fracción III del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación y de conformidad con el artículo 93-A del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, dando así cumplimiento a la fracción XX del artículo 86 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, en relación con la fracción XIX del artículo 76 de la Ley del ISR vigente a partir del 1 de enero de 2014.

vi) CAPITAL HUMANO

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía contaba para el desempeño de sus funciones con 43 empleados. Para algunas labores corporativas, DINE contrata los servicios de DESC Corporativo, S.A. de C.V. Así mismo, para el desarrollo de los proyectos, DINE contrata los servicios de firmas en arquitectura, ingeniería, construcción y demás especialistas en materia inmobiliaria, quienes son estrictamente supervisados por personal interno.

Todo el personal es no sindicalizado. DINE ha celebrado contratos con su personal conforme a la legislación laboral aplicable. Dichos contratos tienen un plazo indefinido y prevén una revisión salarial anual. La Compañía considera que mantiene una buena relación con sus empleados.

| DINE | Por los años terminados el 31 de diciembre de: | | |
|------------------|--|------|------|
| | 2013 | 2014 | 2015 |
| No. de Empleados | 38 | 42 | 43 |

vii) DESEMPEÑO AMBIENTAL

En el desarrollo de sus negocios, resultan aplicables a la Compañía y sus subsidiarias, entre otras, la Ley General de Cambio Climático y Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus diversos reglamentos, particularmente el Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Ley de Aguas Nacionales y su reglamento, así como las diversas leyes y reglamentos ambientales de los Estados y Municipios en donde se encuentran localizados los desarrollos propiedad de la Compañía.

A partir de la entrada en vigor de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en 1988, el gobierno de México ha emitido diversas leyes y normas para regular la prevención y control de la contaminación y el uso de los recursos naturales. Desde la publicación de dicha ley, cuya naturaleza jurídica es la de “ley marco”, México ha continuado emitiendo nueva legislación en cumplimiento de los diversos tratados ambientales internacionales de que forma parte. Algunas de estas nuevas leyes que resultan aplicables a DINE son: la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, entre otras. La tendencia de la nueva legislación ambiental federal y local, ha sido hacia un mayor control y vigilancia del cumplimiento ambiental, así como a la imposición de estándares y requerimientos adicionales que resultan más estrictos.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de sus distintos órganos desconcentrados, como son la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y la Comisión Nacional del Agua (CNA) son las autoridades responsables de la aplicación y vigilancia de la legislación ambiental. Los instrumentos de control incluyen, por una parte, la obligación de obtener autorizaciones en materia de impacto ambiental, cambio de uso de suelo forestal, programas y medidas de compensación y mitigación, permisos de descarga de aguas residuales y concesiones para el uso de aguas nacionales, entre otros. Por otra parte, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Comisión Nacional del Agua cuentan con facultades para llevar a cabo visitas de inspección, con el objeto de verificar el cumplimiento con la legislación ambiental federal, así como para imponer medidas correctivas, medidas de seguridad y sanciones en caso de que se detecte alguna violación a dicha legislación. Adicionalmente, algunas autoridades estatales también cuentan con facultades de ejecución en materia ambiental, tratándose de asuntos de competencia, tales como el manejo de residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

Las violaciones a la legislación ambiental se sancionan con multas cuyo monto puede variar, dependiendo de la gravedad de la violación, también pueden sancionarse con la suspensión de las operaciones de un establecimiento, la clausura temporal o definitiva y prisión en caso de la comisión de algún delito ambiental. DINE considera que sus operaciones cumplen en todos sus aspectos significativos con todas las leyes y los reglamentos vigentes en materia ambiental, por lo que sus actividades en este momento no representan un riesgo ambiental.

viii) INFORMACIÓN DE MERCADO

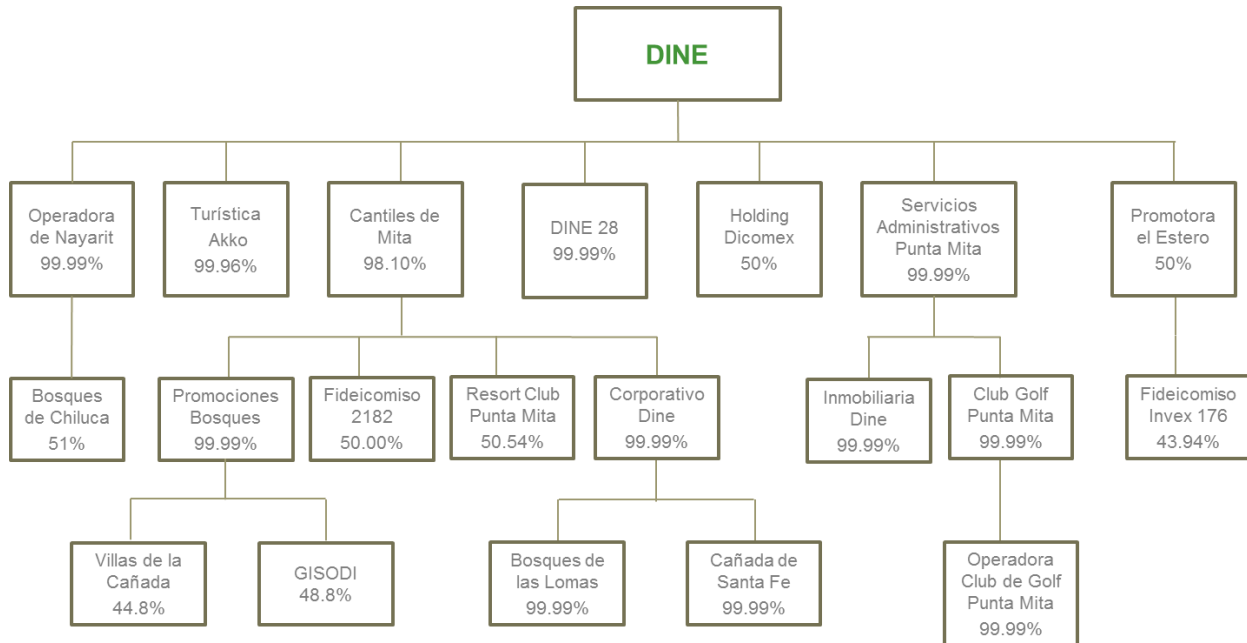
Debido a la gran diversidad de productos que DINE ofrece se realizan estudios de mercado enfocados a cada proyecto o subproyecto; así mismo, se aprovecha la experiencia de proyectos en los que DINE ha participado con anterioridad.

El detalle del mercado se describe en este documento en la sección ***“2. La Emisora, Inciso b) Descripción del negocio, Principales Desarrollos Actuales”***.

Por las características del mercado al que se dirige DINE, tanto por su segmentación como por su localización geográfica, no existen fuentes independientes que permitan cuantificar con precisión la participación del mercado.

ix) ESTRUCTURA CORPORATIVA

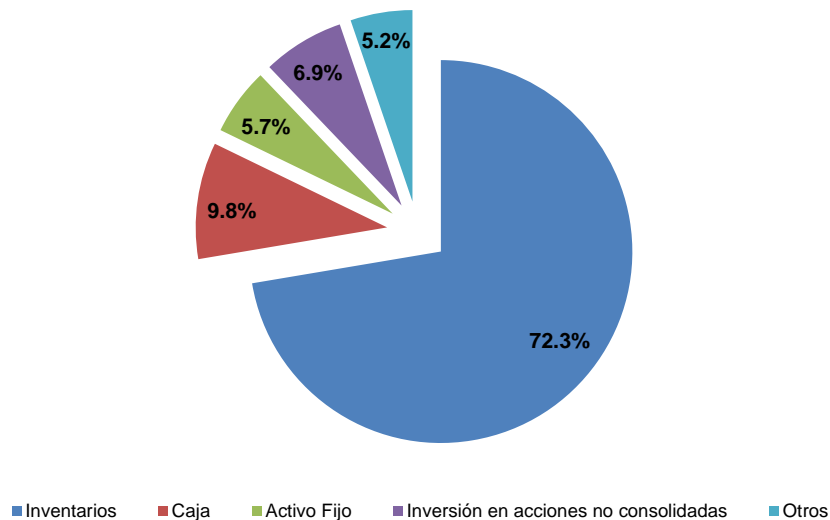
DINE es una sociedad controladora y sus operaciones se llevan a cabo a través de sus Subsidiarias directas o indirectas. Cantiles de Mita, S.A. de C.V., Promociones Bosques, S.A. de C.V., Bosques de Chiluca S.A. de C.V., y Corporativo DINE, S.A. de C.V. contribuyeron con más del 10% en las utilidades o activos totales consolidados de DINE al 31 de diciembre de 2015.



DINE, S.A.B. de C.V., factura a Cantiles de Mita, S.A. de C.V. y a Promociones Bosques, S.A. de C.V., el uso de marca. Todas las operaciones de negocio que se realizan entre el grupo de empresas DINE están debidamente soportadas con estudios de precios de transferencia efectuados por especialistas independientes.

Las relaciones de negocio que existen entre las subsidiarias de DINE se dan por los servicios proporcionados entre las mismas. DINE 28, S.A. de C.V., factura a DINE y a algunas de las demás subsidiarias por el concepto de servicios corporativos. El monto de dicha facturación depende del nivel de servicio requerido por las distintas subsidiarias. Inmobiliaria Dine, S.A. de C.V., factura a Club de Golf Punta Mita, S.A. de C.V., por los servicios de suministro de agua potable.

x) DESCRIPCIÓN DE SUS PRINCIPALES ACTIVOS



Terrenos y construcciones para la venta (Inventarios Inmobiliarios)

Está representado por reservas territoriales, terrenos urbanizados y construcciones en proceso y terminadas que la Compañía tiene el objetivo de vender. Para mayor detalle referirse al subtítulo de Distribución de Inventario por Proyecto.

Activo Fijo

Los activos fijos con los que contaba DINE al 31 de diciembre de 2015, consisten en 2 campos de golf del proyecto Punta Mita, el acueducto que lleva agua potable a este mismo proyecto, y las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos.

Cuentas por Cobrar

Conforme a la normatividad vigente para el registro contable de las ventas prevista en las IFRS, las operaciones de venta se registran hasta el momento en que la responsabilidad jurídica del inmueble es traspasada al cliente. Debido al sistema de preventas con el que trabaja DINE, las ventas se registran en general cuando ya han sido cobradas por lo que el saldo de cuentas por cobrar es muy bajo. Los anticipos que se reciben por las operaciones de venta contratadas se muestran dentro del pasivo hasta el momento en que se registran las ventas.

DISTRIBUCIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR POR PROYECTO

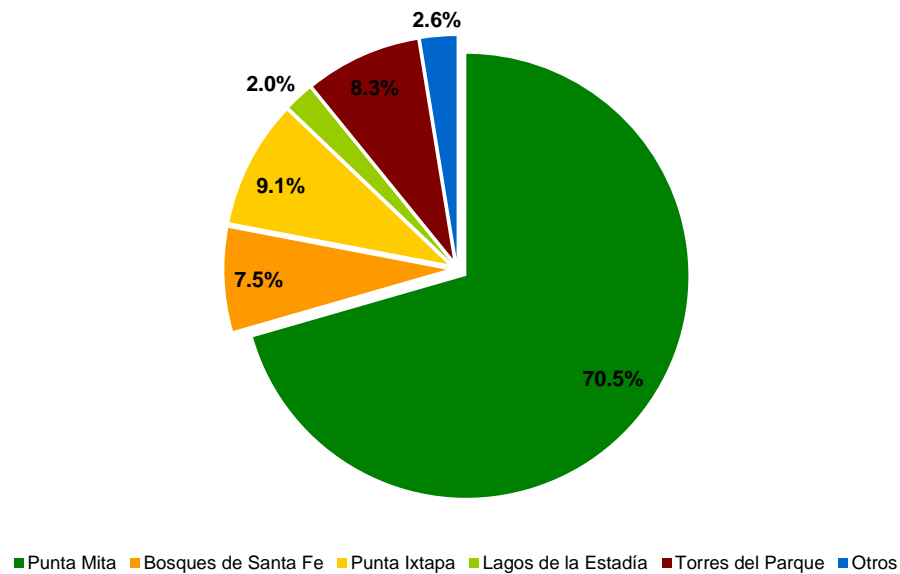
Al cierre del ejercicio 2015 Punta Mita representó el 82% y Bosques de Santa Fe el 18% de la cartera total.

Inventarios Inmobiliarios

El valor de los inventarios al cierre del 2015 fue de \$3,760 millones y su composición es como muestra la siguiente gráfica.

DISTRIBUCIÓN DE INVENTARIO POR PROYECTO

Nota: No incluye los terrenos de Punta Gorda ya que se encuentran registrados como participación en acciones.



Las reservas territoriales no urbanizadas, los terrenos urbanizados y los proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Compañía tiene el objetivo 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 periodo, y se valúan al menor entre el costo y el valor neto de realización.

xi) PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES

A la fecha de este Reporte Anual, la Compañía se encuentra involucrada en algunos procedimientos judiciales pero no considera que el resultado de ellos en lo individual, o el resultado de todos ellos, aún si fuesen determinados en forma adversa para la Compañía o sus Subsidiarias, puedan tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera o los resultados de operación futuros de la Compañía o sus Subsidiarias. Así mismo, la Compañía no considera que pueda existir en un futuro cualquier proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, que sea distinto de aquellos que forman parte del curso normal del negocio, en los cuales se encuentre o pueda encontrarse involucrada la Compañía, o personas relacionadas a ésta.

La Compañía no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se puede declarar o ha sido declarada en concurso mercantil.

xii) ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL

Estructura Actual

Al 28 de abril de 2016 el capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$2,243'698,767.88 M.N. , representado por 635'730,056 acciones, cuya distribución es como sigue:

| | Acciones | Importe en pesos |
|---|-------------|--------------------|
| Fijo - | | |
| Acciones nominativas serie "A" (sin derecho a retiro y que representarán como mínimo el 51% de las acciones con derecho a voto) | 324'883,867 | \$1,146'619,805.65 |
| Variable - | | |
| Acciones nominativas serie "B" (sin derecho a retiro y que representarán como máximo el 49% de las acciones con derecho a voto) | 310'846,189 | \$1,097'078,962.23 |
| Total | 635'730,056 | \$2,243'698,767.88 |

Las acciones series "A" y "B" son de libre suscripción. Todas las acciones dentro de su respectiva serie, conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores.

Eventos ocurridos en los últimos tres ejercicios que han modificado el importe del capital, el número y clase de acciones que lo componen.

1. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de agosto de 2013, se resolvió llevar a cabo un aumento de capital hasta por la cantidad de \$152'428,314.00 M.N. a través de la emisión de 38'107,078 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 19'474,241 pertenecen a la Serie "A" y 18'632,837 a la Serie "B".

Los accionistas de la Sociedad quedaron facultados para suscribir 1 acción de la serie "A" o "B", según hubiere correspondido, por cada 15 acciones de las que eran titulares en dichas series, a un valor de suscripción de \$0.026 M.N., más una prima por suscripción de \$3.974 M.N. por acción, es decir, a un precio total de \$4.00 M.N. por acción, dentro del plazo para el ejercicio del derecho de preferencia, que tuvo lugar del 6 de septiembre al 20 de septiembre de 2013.

En cumplimiento de las resoluciones aprobadas por la Asamblea de Accionistas, posteriormente la Presidencia del Consejo de Administración ofreció a ciertos accionistas las acciones que no fueron objeto de suscripción dentro del plazo de 15 días mencionado en el párrafo anterior, en el mismo precio total de \$4.00, por acción.

El 8 de octubre de 2013 concluyó el proceso de aumento de capital con la suscripción y pago del 98.76% de las acciones emitidas. En virtud de lo anterior, el capital social suscrito y pagado ascendió a la cantidad \$13'740,747.00, representado por 609'241,304 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

- a. La cantidad de \$7'022,079.77 corresponden a la parte fija del capital social, representado por 311'347,055 acciones de la serie "A", y;
- b. La cantidad de \$6'718,667.23 a la parte variable del capital social, representado por 297'894,249 acciones de la serie "B".

En la sesión del consejo de administración celebrada el 15 de octubre de 2013 y en cumplimiento de las resoluciones aprobadas por la asamblea de accionistas, el consejo de administración resolvió la cancelación de las 471,951 acciones que no fueron suscritas en virtud del aumento de capital.

2. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, se resolvió llevar a cabo un aumento de capital hasta por la cantidad de \$158'932,514.00 M.N. a través de la emisión de 26'488,752 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 13'536,812 pertenecen a la Serie "A" y 12'951,940 a la Serie "B".

Los accionistas de la Sociedad quedaron facultados para suscribir 1 acción de la serie "A" o "B", según hubiere correspondido, por cada 23 acciones de las que eran titulares en dichas series, a un valor de suscripción de \$0.039 M.N., más una prima por suscripción de \$5.961 M.N. por acción, es decir, a un precio total de \$6.00 M.N. por acción, dentro del plazo para el ejercicio del derecho de preferencia, que tuvo lugar del 10 de septiembre al 25 de septiembre de 2014.

En cumplimiento de las resoluciones aprobadas por la Asamblea de Accionistas, posteriormente la Presidencia del Consejo de Administración ofreció a ciertos accionistas las acciones que no fueron objeto de suscripción dentro del plazo de 15 días mencionado en el párrafo anterior, en el mismo precio total de \$6.00, por acción.

El 15 de octubre de 2014 concluyó el proceso de aumento de capital con la suscripción y pago del 100.00% de las acciones emitidas. En virtud de lo anterior, el capital social suscrito y pagado ascendió a la cantidad \$14'773,808.33 M.N., representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

- a. La cantidad de \$7'550,015.44 M.N. corresponden a la parte fija del capital social, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;
 - b. La cantidad de \$7'223,792.89 M.N. a la parte variable del capital social, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".
3. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2015, con el propósito de reconocer debidamente en los libros de la Sociedad el capital social aportado por los accionistas, se resolvió llevar a cabo un aumento de capital mediante la capitalización de la prima sobre acciones, por la cantidad de \$2,264'335,123.67 M.N., de los que corresponde la cantidad de \$1,157'165,821.60 M.N. a la porción fija del capital social de la Sociedad y la cantidad de \$1,107'169,302.07 M.N. a la porción variable del mismo.

El número de acciones en circulación de la Sociedad no se modificó, por lo que los derechos que otorgan las acciones de DINE a sus tenedores seguirán siendo los mismos.

Derivado del aumento de capital social mediante capitalización de la prima sobre acciones antes mencionada, el capital social de DINE, S.A.B. de C.V., asciende a la cantidad de \$2,279'108,932.00 M.N. representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

- a. La cantidad de \$1,164'715,837.04 M.N. corresponden a la parte fija, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;
 - b. La cantidad \$1,114'393,094.96 M.N. corresponden a la parte variable, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".
4. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2016, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, por la cantidad de \$35'410,164.12 M.N., de los que corresponde la cantidad de \$18'096,031.39 M.N. a la porción fija del capital social de la Sociedad y la cantidad de \$17'314,132.73 M.N. a la porción variable del mismo.

El número de acciones en circulación de la Sociedad no se modificó, por lo que los derechos que otorgan las acciones de DINE a sus tenedores seguirán siendo los mismos.

Derivado de la distribución de efectivo, el capital social de DINE, S.A.B. de C.V., asciende a la cantidad de \$2,243'698,767.88 M.N. representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

- a. La cantidad de \$1,146'619,805.65 M.N. corresponden a la parte fija, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;
- b. La cantidad \$1,097'078,962.23 M.N corresponden a la parte variable, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".

xiii) DIVIDENDOS

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía y las disposiciones legales aplicables, cuando menos el 5% de la utilidad neta reflejada en los estados financieros aprobados por los accionistas debe destinarse a la constitución de la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social pagado.

Una vez separado el monto correspondiente a la reserva legal, el resto de la utilidad neta se encuentra disponible para su distribución como dividendos, sujeta a la aprobación de los accionistas y los términos de cualquier disposición legal o contractual que restrinja el pago de dividendos.

La declaración de dividendos, el monto y el pago de los mismos es determinada por el voto de la mayoría de los accionistas de las series "A" y "B", y generalmente, pero no necesariamente, a propuesta del consejo de administración.

La declaración y pago de dividendos dependerá de ciertos factores tales como los resultados de operación de la Compañía, su situación financiera, sus requerimientos de liquidez y otros factores considerados relevantes por el consejo de administración y los accionistas de las series "A" y "B".

En la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de accionistas que tuvo lugar el 25 de abril de 2016 se aprobó una distribución en efectivo a los accionistas por la cantidad de \$35'410,164.12 M.N. (Treinta y cinco millones cuatrocientos diez mil ciento sesenta y cuatro pesos 12/100 Moneda Nacional), con objeto de entregar \$5.57 centavos de peso M.N. (Cinco punto cincuenta y siete centavos de peso Moneda Nacional), por cada una de las acciones en circulación.

De la reducción de capital social antes mencionada por \$35'410,164.12 M.N. (Treinta y cinco millones cuatrocientos diez mil ciento sesenta y cuatro pesos 12/100 Moneda Nacional), la cantidad de \$18'096,031.39 M.N. (Dieciocho millones noventa y seis mil treinta y un pesos 39/100 Moneda Nacional) correspondería a la parte fija y \$17'314,132.73 M.N. (Diecisiete millones trescientos catorce mil ciento treinta y dos 73/100 Moneda Nacional) a la parte variable.

Por lo anterior, a partir de esta fecha el capital social suscrito y pagado de DINE, S.A.B. de C.V. ascendería a la cantidad de \$2,243'698,767.88 M.N. (Dos mil doscientos cuarenta y tres millones seiscientos noventa y ocho mil setecientos sesenta y siete pesos 88/100 Moneda Nacional), de los cuales \$1,146'619,805.65 M.N. (Un mil ciento cuarenta y seis millones seiscientos diecinueve mil ochocientos cinco pesos 65/100 Moneda Nacional) corresponderían a la parte fija y \$1,097'078,962.23 M.N. (Un mil noventa y siete millones setenta y ocho mil novecientos sesenta y dos pesos 23/100 Moneda Nacional) a la parte variable.

La reducción de capital referida no implicaría una disminución en el número de las acciones de la Sociedad.

La Compañía no decretó dividendos en 2013, 2014, 2015 y 2016. Como se mencionó anteriormente, en la Asamblea de 2016 se aprobó una reducción de capital, mediante una distribución en efectivo por \$35'410,164.12 M.N.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

A continuación se presenta una tabla que contiene la información financiera seleccionada de la Compañía para cada uno de los períodos indicados. Esta información deberá leerse en conjunto con los estados financieros auditados, y está relacionada con las referencias a los mismos, incluyendo sus respectivas notas. Los estados financieros auditados fueron elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Consolidados
Al 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015
(En miles de pesos)

| Activo | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | \$ 413,956 | \$ 884,055 | \$ 511,887 |
| Cuentas y documentos por cobrar - Neto | 114,131 | 136,034 | 112,292 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 35,851 | 111,662 | 90,305 |
| Inventarios inmobiliarios | 3,516,254 | 3,323,074 | 3,760,085 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto | 318,114 | 278,416 | 294,915 |
| Inversión en negocios conjuntos | 291,150 | 345,759 | 358,549 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | <u>220,442</u> | <u>165,387</u> | <u>125,439</u> |
| Otros activos | <u>52,942</u> | <u>33,990</u> | <u>69,407</u> |
| Total del Activo | <u>\$ 4,962,840</u> | <u>\$ 5,278,377</u> | <u>\$ 5,322,879</u> |
| Pasivos y capital contable | | | |
| Pasivos: | | | |
| Deuda financiera | \$ 911,148 | \$ 944,837 | \$ 475,243 |
| Cuentas por pagar a contratistas | 17,513 | 2,984 | 4,636 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 144,470 | 175,988 | 201,754 |
| Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes | 559,949 | 599,421 | 1,093,992 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | <u>265,022</u> | <u>306,456</u> | <u>226,072</u> |
| Total del pasivo | <u>1,898,102</u> | <u>2,029,686</u> | <u>2,001,697</u> |
| Capital contable: | | | |
| Capital contribuido- | | | |
| Capital social | 13,741 | 14,774 | 2,279,109 |
| Prima en suscripción de acciones | <u>2,106,436</u> | <u>2,264,335</u> | - |
| | <u>2,120,177</u> | <u>2,279,109</u> | <u>2,279,109</u> |
| Capital ganado- | | | |
| Utilidades retenidas | 649,568 | 612,741 | 591,999 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | <u>51,751</u> | <u>174,960</u> | <u>242,162</u> |
| Participación controladora | 2,821,496 | 3,066,810 | 3,113,270 |
| Participación no controladora | <u>243,242</u> | <u>181,881</u> | <u>207,912</u> |
| Total del capital contable | <u>3,064,738</u> | <u>3,248,691</u> | <u>3,321,182</u> |

| | | | |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Total de pasivo y capital contable | \$ <u>4,962,840</u> | \$ <u>5,278,377</u> | \$ <u>5,322,879</u> |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|

DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados consolidados de resultados
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015
(En miles de pesos, excepto pérdida por acción que se expresa en pesos)

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|---------------------|--------------------|-------------------|
| Ventas netas de bienes y servicios | 805,909 | 1,006,983 | 530,217 |
| Costo de ventas de bienes y servicios | 613,348 | 666,709 | 366,266 |
| Gastos de operación | 298,195 | 282,780 | 309,090 |
| Otros ingresos - Neto | <u>(1,133)</u> | <u>(14,128)</u> | <u>(27)</u> |
| (Pérdida) Utilidad después de gastos de operación | (104,501) | 71,622 | (145,112) |
| Ingreso por intereses | 7,538 | 5,630 | 6,490 |
| Gasto por intereses | (31,682) | (28,061) | (39,008) |
| Utilidad (Pérdida) cambiaria, Neta | <u>7,106</u> | <u>(9,988)</u> | <u>167,686</u> |
| | (17,038) | (32,419) | 135,168 |
| Participación en los resultados de negocios conjuntos | <u>2,834</u> | <u>(40,416)</u> | <u>(8,737)</u> |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | (118,705) | (1,213) | (18,681) |
| Impuestos a la utilidad: | | | |
| Causado | 601 | 5,186 | 20,171 |
| Diferido | <u>5,256</u> | <u>23,125</u> | <u>(159,213)</u> |
| | <u>5,857</u> | <u>28,311</u> | <u>(139,042)</u> |
| (Pérdida) Utilidad neta consolidada del año | <u>\$ (124,562)</u> | <u>\$ (29,524)</u> | <u>\$ 120,361</u> |
| (Pérdida) utilidad neta aplicable a: | | | |
| Participación controladora | \$ (93,027) | \$ (36,827) | \$ 85,901 |
| Participación no controladora | <u>(31,535)</u> | <u>7,303</u> | <u>34,460</u> |
| (Pérdida) utilidad neta consolidada del año | <u>\$ (124,562)</u> | <u>\$ (29,524)</u> | <u>\$ 120,361</u> |
| Pérdida básica por acción ordinaria mayoritaria | <u>\$ (0.16)</u> | <u>\$ (0.06)</u> | <u>\$ 0.14</u> |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones) | <u>581,015</u> | <u>615,816</u> | <u>635,730</u> |

b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

La siguiente tabla muestra el porcentaje de ventas que aporta cada uno de los proyectos de DINE.

Miles de pesos al 31 de diciembre:

| Ventas | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|---------------------|----------------|-------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
| Punta Mita | 229,636 | 28.5% | 483,818 | 48.0% | 356,730 | 67.1% |
| Bosques de Santa Fe | 451,329 | 56.0% | 330,505 | 32.8% | 89,952 | 17.0% |
| Punta Ixtapa | 120,655 | 15.0% | 112,001 | 11.1% | 22,325 | 4.4% |
| Lagos de la Estadía | - | 0.0% | 66,997 | 6.7% | 50,040 | 9.4% |
| Otros Proyectos | 4,289 | 0.5% | 13,662 | 1.4% | 11,170 | 2.1% |
| TOTAL | 805,909 | 100% | 1,006,983 | 100% | 530,217 | 100% |

Las siguientes tablas muestran la aportación de cobranza y de flujo de operación por cada uno de los proyectos para los años indicados.

Miles de pesos al 31 de diciembre:

| COBRANZA | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|---------------------|----------------|-------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
| Punta Mita | 262,052 | 37.2% | 472,982 | 46.8% | 484,006 | 55.1% |
| Bosques de Santa Fe | 373,681 | 53.1% | 340,762 | 33.7% | 291,768 | 33.2% |
| Punta Ixtapa | 63,447 | 9.0% | 120,153 | 11.9% | 56,893 | 6.5% |
| Lagos de la Estadía | 1,494 | 0.2% | 66,997 | 6.6% | 44,123 | 5.0% |
| Otros Proyectos | 3,201 | 0.5% | 9,830 | 1.0% | 1,766 | 0.2% |
| TOTAL | 703,875 | 100% | 1,010,724 | 100% | 878,556 | 100% |

Miles de pesos al 31 de diciembre:

| FLUJO DE OPERACIÓN | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|---------------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Punta Mita | -21,700 | -35.62% | 186,754 | 42.73% | 279,056 | 97.75% |
| Bosques de Santa Fe | 213,238 | 350.05% | 266,703 | 61.03% | 192,314 | 67.36% |
| Punta Ixtapa | 7,690 | 12.62% | 76,972 | 17.61% | -32,674 | -11.45% |
| Lagos de la Estadía | 1,494 | 2.45% | 58,459 | 13.38% | 32,716 | 11.46% |
| Otros Proyectos | -139,805 | -229.50% | -151,859 | -34.75% | -185,928 | -65.13% |
| TOTAL | 60,917 | 100% | 437,029 | 100% | 285,484 | 100% |

c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

Se proporciona una relación de los créditos que representan el 10% o más del pasivo total de los estados financieros consolidados de la Compañía al último ejercicio:

Crédito Sindicado

Con fecha 26 de marzo de 2007 se firmó un contrato de crédito garantizado con un sindicato de bancos por un monto total de US \$130 millones, en dos porciones, la primera por US \$100 millones a 7 años con dos años de gracia y amortizaciones semestrales crecientes a una tasa LIBOR más 175 puntos base y la segunda por US \$30 millones de dólares, disponible en moneda nacional, a una tasa TIIE más 100 puntos base y a un plazo que venció en marzo de 2010. El crédito estuvo avalado por las principales Subsidiarias de DINE y garantizado por las acciones y las cuentas por cobrar de las mismas. Los bancos que participaron en este financiamiento fueron: Banco Inbursa, S.A., Banco Nacional de México S.A., HSBC México, S.A. y BBVA Bancomer, S.A.

De los US \$100 millones de crédito sindicado a largo plazo, en 2009 se amortizaron US \$5 millones y durante 2010 se hicieron pagos de principal por US \$10 millones. En marzo de 2011 se realizó un pago por US \$5 millones, a fines de abril de 2011 se anticipó la cantidad de US \$10 millones y en septiembre de 2013 se realizó un pago por US \$2.5 millones. Durante 2014 se pagaron US \$5 millones. En marzo 2015 se realizó un pago de US \$7 millones y el 29 de mayo de 2015 se amortizó saldo insoluto del crédito sindicado de US \$55.5 millones, con los recursos de un préstamo descrito más adelante.

El 21 de octubre de 2010, DINE, a través de su subsidiaria Promociones Bosques, contrató un crédito simple con garantía hipotecaria por US \$4.19 millones con IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, el cual genera intereses a una tasa LIBOR más 6 puntos porcentuales, y es pagadero mensualmente a partir del mes de noviembre de 2010 hasta el mes de octubre de 2017. Al 31 de diciembre del 2015, DINE tiene un saldo pendiente de pago de US \$1.1 millones y ha cumplido las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Con fecha 18 de mayo de 2015, DINE a través de su subsidiaria Promociones Bosques, contrató un crédito con Banco Inbursa y Banco Ve por Más, por \$456.3 millones de pesos a una tasa de interés de TIIE más 2.75 puntos porcentuales, pagadero a partir de mayo 2016, a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales. Los recursos de este crédito se utilizaron para pagar anticipadamente el Crédito Sindicado en dólares contratado en marzo de 2007. DINE, S.A.B. de C.V. y Cantiles de Mita, S.A. de C.V., suscribieron el contrato del crédito con el carácter de obligadas solidarias. Este contrato incluye obligaciones de hacer y no hacer.

Las obligaciones de hacer incluyen la presentación de información, cumplimiento de leyes y obligaciones contractuales, mantenimiento de propiedades y seguros, pago de impuestos y asegurar una prelación al menos igual que le resto de las obligaciones no garantizadas y no subordinadas de la Acreditada. Las obligaciones de no hacer incluyen restricciones sobre inversiones, otorgamientos de créditos, fusiones, pago de dividendos, cambio de control, otorgamiento de garantías y disminución de capital de la Acreditada. Los casos de incumplimiento incluyen los normalmente acostumbrados por este tipo de operaciones, entre las cuales se encuentra, la falta de pago, incumplimiento de obligaciones bajo el contrato, incumplimientos cruzados, incumplimiento en el pago de impuestos, e insolvencia o concurso mercantil.

En cuanto a su prelación, el crédito se encuentra garantizado con un contrato de garantía prendaria sobre dinero por la cantidad de US \$6 millones y un contrato de fideicomiso de garantía sobre acciones de Promociones Bosques, S.A. de C.V. y Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

DINE se encuentra al corriente en el pago del principal e intereses de los créditos antes mencionados.

Al 31 de diciembre de 2015, DINE se encuentra en cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de todos los créditos entre las que destacan las siguientes:

- Restricciones para el cambio de control, fusiones y/o escisiones.
- Limitaciones con respecto a la creación de gravámenes.
- Restricción en la disposición de activos bajo ciertas condiciones.
- No modificar de forma importante el giro preponderante de los negocios.
- Cumplimiento de todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que este obligado.
- Cumplimiento de razones financieras.
- Cumplimiento de obligaciones fiscales.
- Restricciones sobre pago de dividendos.

Los créditos descritos no cuentan con garantías reales y su prelación en el pago es al menos la misma que el resto de los pasivos no garantizados y no subordinados.

Un incumplimiento en las obligaciones de hacer y no hacer listadas anteriormente pudiera resultar en un vencimiento anticipado de los créditos.

d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

i) Resultados de la Operación

Resumen Estado de Resultados Consolidados

| | 2013 | Var% | 2014 | Var% | 2015 | Var% |
|--------------------------------------|----------|---------|-----------|---------|----------|---------|
| Ventas | 805,909 | 57.3% | 1,006,983 | 24.9% | 530,217 | -47.3% |
| Costo de Ventas | 613,348 | 64.5% | 666,709 | 8.7% | 366,266 | -45.1% |
| Utilidad Bruta | 192,561 | 38.0% | 340,274 | 76.7% | 163,951 | -51.8% |
| Margen Bruto | 23.9% | | 33.8% | | 30.9% | |
| Gastos de Operación | 298,195 | 7.2% | 282,780 | -5.2% | 309,090 | 9.3% |
| Utilidad (Pérdida) de Operación | -105,634 | -23.8% | 57,494 | -154.4% | -145,139 | -352.4% |
| Margen de Operación | -13.1% | | 5.7% | | -27.4% | |
| Resultado Integral de Financiamiento | 17,038 | -68.0% | 32,419 | 90.3% | -135,169 | -516.9% |
| Impuestos a la Utilidad | 5,857 | -126.3% | 28,311 | 383.4% | -139,042 | -591.1% |
| Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria | -93,027 | -44.4% | -36,828 | -60.4% | 85,901 | -333.2% |

VENTAS

Conforme a la normatividad contable, las ventas se registran una vez que los derechos y obligaciones de los productos vendidos son trasladados a los clientes, lo cual ocurre en el proceso de entrega, cuando el producto está totalmente construido y cobrado.

Las ventas de 2015 disminuyeron 47.3% con respecto a 2014, debido a que en 2015 el ciclo del negocio no permitió concluir las obras y por lo tanto no hubo entrega de productos terminados principalmente en los proyectos Punta Mita, Torres del Parque y Villas del Este. Por otro lado en 2014 el ciclo del negocio incluyó la terminación de departamentos y entrega a clientes lo que explica el incremento de las ventas del 24.9% con respecto a 2013. Así mismo, durante 2015 DINE tiene productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados de los proyectos Torres del Parque y Villas del Este que serán entregados en los próximos 30 meses, estos contratos establecen derechos de cobro que representan ingresos en el flujo de efectivo de DINE y que contablemente se presentan en la cuenta de anticipos de clientes en el pasivo.

COSTO DE VENTAS

El costo decreció 45.1% en 2015 principalmente por la disminución de ventas explicado anteriormente. De igual forma el aumento del 8.7 de 2014 con respecto a 2013 obedece al incremento en las ventas de ese año.

GASTOS DE OPERACIÓN Y RESULTADOS DE OPERACIÓN¹

Los gastos de operación en 2015 tuvieron un incremento de 9.3% respecto de 2014 principalmente por un aumento en los gastos de comercialización del proyecto Punta Mita. Los gastos de operación en 2014 disminuyeron 5.3% en comparación a 2013 principalmente por menores gastos de venta del proyecto de Propiedad Fraccional en Punta Mita.

RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

| | 2013 | Var | 2014 | Var | 2015 | Var |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
| Gastos Financieros | 31,681 | -2,170 | 28,061 | -3,620 | 39,007 | 10,946 |
| Utilidad, (Pérdida) en Cambios Neta | -7,106 | 589 | 9,988 | 17,094 | -167,686 | -177,674 |

¹ El EBITDA no es una medida relevante en esta industria, debido a la normatividad contable vigente.

| | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
| Intereses Ganados | -7,537 | -5,184 | -5,630 | 1,907 | -6,490 | -860 |
| Resultado Integral de Financiamiento, Neto | 17,038 | -6,765 | 32,419 | 15,381 | -135,169 | -167,588 |

El incremento del resultado integral de financiamiento en 2015 respecto de 2014, se debe principalmente a utilidades cambiarias derivadas del incremento en el tipo de cambio, con un aumento en la paridad del 17% en el periodo de diciembre 2014 a diciembre 2015.

El monto favorable de impuestos a la utilidad en 2015 se debe principalmente a efectos en impuestos diferidos por aprovechamiento de pérdidas fiscales en algunas subsidiarias de DINE. Los impuestos a la utilidad de 2014 y de 2013 corresponden a los resultados fiscales de cada periodo.

RESULTADO NETO EN PARTICIPACIÓN CONTROLADORA

La Utilidad Neta Mayoritaria de 2015 fue de \$85.9 millones, lo que representa una importante mejora con respecto a 2014, debido principalmente a utilidades cambiarias y al efecto favorable de impuestos diferidos comentado anteriormente. En 2014 se registró una Pérdida Neta Mayoritaria de \$36.8 millones de pesos, que representó una mejora sustancial respecto a la pérdida de \$93 millones de pesos que se tuvo en 2013, debido al impacto del registro de ventas comentado con anterioridad.

RESUMEN DEL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

| | 2013 | 2014 | Var% | 2015 | Var% |
|---|-----------|-----------|--------|-----------|--------|
| ACTIVO | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 413,956 | 884,055 | 113.6% | 511,887 | -42.1% |
| Cuenta y documentos por cobrar neto | 114,131 | 136,034 | 19.2% | 21,664 | -84.1% |
| Inventarios inmobiliarios | 3,516,254 | 3,323,074 | -5.5% | 3,760,085 | 13.2% |
| Inmuebles mobiliario y equipo | 318,114 | 278,416 | -12.5% | 294,915 | 5.9% |
| Inversión en acciones en negocios conjuntos | 291,150 | 346,759 | 19.1% | 358,549 | 3.4% |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 220,442 | 165,387 | -25.0% | 125,439 | -24.2% |
| PASIVO | | | | | |
| Deuda financiera | 911,148 | 944,837 | 3.7% | 475,243 | -49.7% |
| Cuentas por pagar a parte relacionadas | 144,470 | 175,988 | 21.8% | 201,754 | 14.6% |
| Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes | 559,949 | 599,421 | 7.0% | 1,093,992 | 82.5% |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 265,022 | 306,456 | 15.6% | 226,072 | -26.2% |
| CAPITAL CONTABLE | | | | | |
| | 3,064,738 | 3,248,691 | 6.0% | 3,321,182 | 2.2% |

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo tuvo un decremento de 42.1% con respecto a 2014, principalmente por el prepago del Crédito Sindicado, y a la constitución de una garantía líquida, registrada como efectivo restringido. Durante 2014, este rubro registró un aumento del 113.6% respecto de 2013, debido a la cobranza que se tuvo de los proyectos Punta Mita, Torres del Parque y Villas del Este, al menor ritmo de inversiones en los proyectos Torres del Parque y Villas del Este, y al aumento de capital decretado en la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 21 de agosto de 2014.

El saldo de la cuenta de Inversión en Acciones de Negocios Conjuntos de 2015 permaneció prácticamente sin cambio con respecto a 2014. El incremento de esta cuenta de 2014 contra 2013, se debe principalmente a una asociación 50/50 con La Salle Partners S. de R.L. de C.V., para participar en el desarrollo de un proyecto denominado Las Marietas, dentro del proyecto Punta Mita.

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Liquidez. La mayor parte de la liquidez de DINE es atribuible a recursos generados por las actividades operativas. Los ingresos generados por las operaciones se derivan de la cobranza de las ventas realizadas en el periodo o periodos anteriores en los distintos proyectos de la Compañía.

Créditos y Adeudos Fiscales; Inversiones en Capital; Investigación y Desarrollo de Productos

La Compañía evalúa continuamente las adquisiciones estratégicas y otras inversiones en nuevos negocios y proyectos y podrá realizar inversiones o adquisiciones adicionales en nuevos negocios, así como incrementar su inversión en ciertos negocios ya existentes. La Compañía prevé que cualquier adquisición futura o la inversión en nuevos negocios o los existentes serían financiadas a través de instrumentos de deuda y recursos generados internamente.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía tenía efectivo y equivalentes de efectivo por un total de \$512 millones.

Con fecha 26 de marzo de 2007 se firmó un contrato de crédito garantizado con un sindicato de bancos por un monto total de US \$130 millones, en 2 porciones, la primera por US \$100 millones a 7 años con 2 años de gracia y amortizaciones semestrales crecientes a una tasa libor más 175 puntos base y la segunda por US \$30 millones. Con fecha 11 de marzo de 2011 entró en vigor una enmienda al contrato de crédito sindicado a largo plazo, mediante la cual se amplió por 3 años más el plazo. Con fecha 29 de mayo de 2015, DINE prepagó este crédito sindicado, que tenía un saldo a esa fecha de USD \$55.5 millones.

Con fecha 18 de mayo de 2015, DINE a través de su subsidiaria Promociones Bosques, contrató un crédito con Banco Inbursa y Banco Ve por Más, por \$456.3 millones de pesos a una tasa de interés de TIIE más 2.75 puntos porcentuales, pagadero a partir de mayo 2016, a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

De igual forma, al 31 de diciembre de 2015, no se tiene ningún tipo de adeudo de carácter fiscal.

DINE cuenta con políticas de tesorería las cuales en forma general buscan la inversión en instrumentos sin riesgos tales como CETES o papel gubernamental, con instituciones avaladas por DINE como bancos y casas de bolsa; se invierte en Moneda Nacional y en Dólares.

La Compañía considera que sus fuentes de liquidez al 31 de diciembre de 2015 fueron adecuadas para llevar a cabo sus negocios y los requerimientos de financiamiento a esa fecha.

La Compañía, como sociedad controladora, no tiene operaciones sustanciales y, en consecuencia, prácticamente la totalidad de su flujo de efectivo depende de los ingresos financieros, dividendos y pagos de deuda. La Compañía como sociedad controladora podrá utilizar estos recursos de capital para pagar impuestos, servicios de deuda, realizar inversiones de capital, financiar el crecimiento de sus Subsidiarias y pagar dividendos a sus accionistas.

| FLUJO DE OPERACIÓN | 2013 | Var % | 2014 | Var % | 2015 | Var % |
|---|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Cobranza | 703,875 | 10.4% | 1,010,724 | 43.6% | 878,556 | -13.1% |
| Inversiones | 181,188 | -28.4% | 129,103 | -28.7% | 270,691 | 109.7% |
| Gastos de proyecto | 141,912 | -3.6% | 119,506 | -15.8% | 120,827 | 1.1% |
| Gastos (Ingreso) de operación de proyecto | 111,906 | 32.6% | 118,595 | 6.0% | -17,802 | -115.0% |
| Gasto de administración | 121,149 | -6.9% | 141,044 | 16.4% | 138,364 | -1.9% |
| Gasto de venta | 86,803 | 18.3% | 65,447 | -24.6% | 80,993 | 23.8% |
| Flujo de Operación | 60,917 | | 437,029 | | 285,483 | |
| Margen Operativo | 8.7% | | 43.2% | | 32.5% | |

La cobranza en 2015 disminuyó 13.1% con respecto a 2014 principalmente por menor registro de ventas en los proyectos Punta Mita, Bosques de Santa Fe y Punta Ixtapa. En 2014 se registró un aumento de 43.6% respecto a 2013, debido principalmente a la cobranza de los proyectos Punta Mita, Torres del Parque y Villas del Este.

Durante 2015 las inversiones aumentaron considerablemente 109.7% con respecto a 2014, lo anterior por mayor inversión principalmente en los proyectos de Punta Mita y Punta Ixtapa. De igual manera, en 2014 se presentó una disminución de 28.4%, principalmente por una disminución en las inversiones de los proyectos que únicamente estaban en proceso de entrega a los clientes.

Los gastos en su conjunto disminuyeron 27.5% en 2015 con respecto a 2014, y 3.7% en 2014 respecto a 2013.

En síntesis, el flujo de operación en 2015 fue de \$285 millones, lo que representa una disminución con respecto a 2014, mientras que en ese año, presentó un incremento de \$376 millones respecto a 2013, cabe destacar que en general estas variaciones dependen de los niveles de cobranza obtenidos.

iii) Control Interno

DINE toma como base el sistema COSO² para el planteamiento del sistema de control interno. Éste busca que la organización sea efectiva con base en su misión, visión y los objetivos planteados por cada Dirección y Proyecto aprovechando al máximo los recursos disponibles.

Desde el año 2005 se ha llevado a cabo la revisión de diferentes procesos en las empresas de la Compañía, con el objeto de apoyar a los directivos y personal en general en el fortalecimiento del control interno, identificando y determinando las actividades de control que se requieren mejorar. Durante los siguientes años se continuó con este trabajo, realizándose actividades de mejora con base en los hallazgos detectados en los diferentes procesos de las distintas empresas.

Actualmente la estructura organizacional de DINE en cuanto al área de control interno y normatividad es de la siguiente manera:

- El consejo de administración a través del comité de auditoría es el responsable de la supervisión de lineamientos y vigilancia independiente de la aplicación de los procesos de control de la Compañía.
- La Dirección General de DINE es la responsable del sistema de control de la Compañía.
- La Dirección de Finanzas y Administración es la responsable de la definición de lineamientos y procesos de control interno.
- El área de auditoría interna evalúa el cumplimiento y da retroalimentación a los distintos proyectos de la Compañía.
- Las diferentes direcciones de DINE son los responsables de la definición, diseño, implementación y operación de los procesos de control.

La normatividad de DINE se compone de 3 elementos clave:

1. El ambiente interno que debe vivir la organización donde el personal actúe con apego a los valores de integridad e institucionalidad, reforzando el conocimiento y aplicación del Código de Ética.
2. La identificación y evaluación de los eventos de riesgos que impiden el cumplimiento de los objetivos definidos en el Plan Estratégico y Operacional de la Compañía y de sus proyectos. El proceso consiste en evaluar el impacto que puede tener en el negocio dichos riesgos. En el análisis de esta información se identifica el ó los procesos que deben mejorar sus niveles de control y supervisión. Lo anterior se lleva a cabo a través del proceso de Administración de Riesgos Operativos (“Enterprise Risk Management”).
3. Las directrices de los diversos niveles de autoridad que rigen la forma de operar de DINE. El objetivo en este punto es asegurar la alineación de las Políticas, Procedimientos y Criterios de los diferentes proyectos.

DINE fortalece constantemente el conocimiento del sistema de control interno, apoyándose en la emisión periódica de comunicados. Se cuenta con sitios de información en la red interna donde se puede consultar las políticas y procedimientos que rigen a la Compañía.

Las actividades que realiza DINE respecto a control interno y normatividad son reportadas y monitoreadas por el comité de auditoría.

² El Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) desarrolló el marco Enterprise Risk Management (ERM) para asistir a las organizaciones en la identificación y manejo sistemático del riesgo, relacionándose también el riesgo con las estrategias básicas de la organización.

e) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene registradas en sus estados financieros las provisiones o reservas contables que se requieren para dar cumplimiento a las IFRS de los siguientes conceptos: pasivos laborales e impuestos diferidos. Los rubros anteriormente mencionados no son significativos en los estados financieros de la Compañía.

La Compañía no refleja estimaciones contables para situaciones consideradas como altamente inciertas, que pudieran afectar en forma significativa los estados financieros. No obstante se da cumplimiento a la normatividad contable establecida por las IFRS, que resulta aplicable a DINE y a sus Subsidiarias en relación al registro en libros de provisiones y reservas.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), estableció el requerimiento a ciertas entidades que divulgan su información financiera a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para que a partir del año 2012 elaboren y divulguen obligatoriamente su información financiera con base en las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Por lo tanto, los estados financieros consolidados emitidos por la Compañía por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 fueron sus primeros estados financieros anuales que cumplen con IFRS y para efectos comparativos se presentan junto con los estados financieros correspondientes al ejercicio 2011 aplicando la norma de adopción IFRS 1, “Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera”.

a) AUDITORES EXTERNOS

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu (“Deloitte”), fue designado por el consejo de administración de la Compañía, como su firma de auditores externos. Sus oficinas están ubicadas en Paseo de la Reforma número 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc 06500, México, Distrito Federal, México. Los auditores externos cuentan con la independencia establecida en el artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 83 de las Disposiciones.

Además de los servicios de auditoría y para dar cumplimiento a las disposiciones de la CNBV, han sido seleccionados para brindar la asesoría en la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los otros servicios que presta la firma de auditores, además de los de auditoría y dictamen fiscal, se enfocan fundamentalmente a declaratorias para la recuperación del IVA, servicios fiscales, estudios de precios de transferencia y otras consultas específicas, todo dentro de los servicios permitidos que pueden prestar como asesores externos.

El monto negociado por concepto de honorarios con la firma de auditores por los servicios prestados durante 2015 fue de \$3'000,000 más gastos. Esta cantidad incluye el servicio por la revisión y presentación del informe sobre la revisión de la situación fiscal de la Compañía y de cada una de sus Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2015 y representa menos del 1% de los gastos totales de la Compañía.

En los últimos 3 ejercicios los auditores externos no han emitido una opinión con salvedad, una opinión negativa, ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de la Emisora.

El consejo de administración, previa opinión del comité de auditoría aprueba la contratación del despacho que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa.

b) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTO DE INTERÉS

A continuación se describen las operaciones que la Emisora tiene con personas relacionadas, según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores así como las operaciones relevantes celebradas con personas relacionadas correspondientes a los ejercicios sociales de 2013, 2014 y 2015³:

Proyecto Lagos de la Estadía

El señor Fernando Senderos Mestre y la señora Lucía Senderos Mestre, conjuntamente, eran propietarios del 22.74% de Operadora Nayarit empresa que participa con el 51% del proyecto "Lagos de la Estadía". Con fecha 2 de diciembre de 2013 el señor Fernando Senderos Mestre y la señora Lucía Senderos Mestre vendieron su participación accionaria a Cantiles de Mita, S.A. de C.V., a precio de mercado, el cual será pagado a paso y medida en que se realice y cobre el inventario del proyecto Lagos de la Estadía en proporción a la participación accionaria que tenían en Operadora de Nayarit hasta el primero de diciembre de 2013.

Así mismo, la siguiente operación fue realizada por la sociedad con personas relacionadas:

Contrato de comisión mercantil celebrado entre Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V., subsidiaria de la Compañía, y la sociedad Servicios Inmobiliarios Integrales de las Lomas, S.A. de C.V., con el objeto de comercializar el inventario del desarrollo Bosques de Santa Fe, el cual se encuentra celebrado en condiciones de mercado. El principal accionista de Servicios Inmobiliarios Integrales de las Lomas, S.A. de C.V., es el señor Andrés Baños García quien es hijo del señor Andrés Baños Samblancat, director general de la Emisora. Dicho contrato se celebró el 7 de enero de 2004 y se ha renovado en varias ocasiones. Actualmente tiene vigencia indefinida.

Todas las operaciones con partes relacionadas se han realizado en condiciones de mercado y se han aprobado por los órganos competentes y se han reportado por los medios idóneos, cuando ha sido procedente.

La Compañía cuenta con contratos de prestación de servicios con DESC Corporativo, S.A. de C.V., subsidiaria de Grupo KUO. Desde la Escisión de *DESC*, DINE contrató los servicios administrativos de DESC Corporativo por los cuales paga una cuota, fijada a precio de mercado.

³ Para mayor información ver nota 12 de los Estados Financieros Dictaminados adjuntos.

c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

Directivos Relevantes

Las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, son responsabilidad del director general, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el consejo de administración. El director general es nombrado por el consejo de administración, previa opinión del comité de prácticas societarias y podrá adoptar la nomenclatura que así se determine en su nombramiento. El director general se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Compañía o de las personas morales que ella controle. Por directivos relevantes se entenderá a aquellas personas físicas con un empleo, cargo o comisión en la Compañía o en las personas morales controladas por ella o que la controlen, que adopten decisiones que trasciendan de forma significativa en la situación administrativa, financiera, operacional o jurídica de la Compañía o del grupo empresarial al que ella pertenezca, sin que queden comprendidos dentro de esta definición los consejeros de la Compañía. El consejo aprobará también la destitución del director general de la Compañía y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes, previa opinión del comité de prácticas societarias.

El director general, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Compañía en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio deberá ajustarse a los términos y condiciones establecidos por el consejo de administración para su ejercicio.

El director general, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

1. Someter a la aprobación del consejo de administración anualmente las estrategias de negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.
2. Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.
3. Proponer al comité de auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el consejo de administración de la referida Compañía.
4. Suscribir la información relevante de la Compañía, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.
5. Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.
6. Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Compañía.
7. Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del consejo de administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.
8. Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.
9. Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.
10. Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Compañía.

11. Elaborar y presentar al consejo de administración el informe a que se refiere el artículo 172 de la LGSM, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.
12. Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y personas morales que ésta controle, se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.
13. Ejercer las acciones de responsabilidad a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Compañía o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del consejo de administración de la sociedad anónima bursátil y previa opinión del comité encargado de las funciones de auditoría, el daño causado no sea relevante.

Los directores relevantes de la Compañía son los siguientes:

| Nombre | Cargo Actual | Antigüedad en el Puesto | Cargos Previos |
|-----------------------------|--|-------------------------|--|
| Andrés Baños Samblancat | Director General | 33* | |
| Eduardo Philibert Garza | Director de Finanzas y Administración | 21 | • DESC Corporativo (13 años) |
| Manuel Paulsen Dondé | Director de Construcción | 18 | • Sector de la Construcción (10 años) |
| Andrés Rossetto Soto | Director de Proyecto – Punta Mita | 22 | • Director General – Hoteles Camino Real • Sector Turismo (20 años) |
| Ramón F. Estrada Rivero | Director Jurídico | 25 | • Director Corporativo de Asuntos Jurídicos en DESC. |
| Serapión Fernández Senderos | Director de Proyecto – Punta Ixtapa y Punta Gorda | 10 | • DESC Corporativo (5 años) • JP Morgan – M&A (3 años) |
| Alfredo Marrón Alcocer | Director de Desarrollos Residenciales | 14 | • ICA (4 años) • DINE (4 años) |
| Héctor Rivas Camacho | Director de Planeación Estratégica y Nuevos Negocios | 1 | • DINE (10 años) |

*Desde la constitución de la Compañía.

Accionistas

La siguiente tabla presenta información respecto a la tenencia accionaria de las series "A" y "B" respectivas del capital social de DINE al 25 de abril de 2016, por cada accionista que, en conocimiento de la Compañía, era propietario de:

| Nombre | A | % | B | % | Total | % |
|---|-------------|-------|-----------|------|-------------|-------|
| Fernando Senderos Mestre y partes relacionadas* | 158,876,246 | 48.90 | 2,099,923 | 0.68 | 160,976,169 | 25.32 |

*Fernando Senderos Mestre es "Beneficiario Directo o Indirecto" de las siguientes partes relacionadas: DESC, S.A. de C.V., Ixe Banco, S.A. I.B.M. G.F.B. Fid/277-9, SEN S.A. de C.V., Lucila Gómez y Gómez, Lucila Senderos Gómez y Mariana Senderos Gómez.

Adicionalmente, se confirma que el Sr. Fernando Senderos Mestre, es el único accionista beneficiario de más de 10% del capital social de la Emisora; es el único accionista que ejerce influencia significativa y es el único accionista que puede ejercer control o poder de mando.

La siguiente tabla enlista el nombre y la participación accionaria de forma agregada de los consejeros y directivos relevantes en la Emisora que tienen una tenencia individual mayor del 1% y menor al 10% al 25 de abril de 2016.

| Nombre | A | % | B | % | Total | % |
|----------------------------|-----------|------|------------|------|------------|------|
| Valentín Díez Morodo | 3,000,000 | 0.92 | 12,500,000 | 4.02 | 15,500,000 | 2.44 |
| Alberto Baillères González | 7,027,319 | 2.16 | 1,234,456 | 0.40 | 8,261,775 | 1.30 |

Consejo de Administración

La administración de DINE está encomendada a un consejo de administración y a un director general.

El consejo de administración se integra por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales el 25% son independientes.

La mitad más uno de los consejeros son designados por el voto de la mayoría de las acciones de la serie "A", representadas y votadas en la asamblea y, salvo el derecho de las minorías, el resto son elegidos por el voto de la mayoría de las acciones de la serie "B" o sus subseries numéricamente progresivas, representadas y votadas en la asamblea.

Cualquier accionista o grupo de accionistas tenedor de acciones de una misma serie del capital, que represente, cuando menos un 10% del capital social, tendrá derecho a nombrar y remover un consejero propietario de la correspondiente serie, de conformidad con lo prescrito en el artículo 144 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el artículo 50 de la Ley del Mercado de Valores.

El consejo de administración cuenta con las siguientes facultades para la administración de los negocios de la Compañía de una forma independiente y efectiva: poder general para pleitos y cobranzas, actos de dominio y de administración, sin limitación alguna, es decir, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos y concordantes del Código Civil Federal y de los Estados de la República Mexicana, incluidas las facultades que enumera el artículo 2587 del mismo ordenamiento.

De conformidad con lo anterior, el consejo de administración cuenta de manera expresa, con las siguientes facultades entre otras:

1. Representar a la Compañía ante toda clase de autoridades;
2. Otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito;
3. Designar (a) a los miembros de los comités de prácticas societarias y de auditoría en el entendido de que los presidentes de los mismos serán nombrados por la asamblea de accionistas, (b) al director general, previa opinión del comité de prácticas societarias, a quien deberá señalar sus deberes, obligaciones y remuneraciones y (c) vicepresidentes, funcionarios, gerentes y apoderados de la Compañía;
4. Establecer o clausurar oficinas, sucursales o agencias;
5. Adquirir o enajenar acciones, valores y activos;
6. Determinar en forma exclusiva el sentido en que deban ejercerse los derechos de voto de las acciones o participaciones sociales de la Compañía en otras empresas, en las Asambleas generales ordinarias o extraordinarias;
7. Celebrar, modificar y rescindir todo tipo de contratos y actos jurídicos;
8. Aceptar en nombre de la sociedad mandatos de personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras;
9. Establecer cuentas bancarias y retirar depósitos de las mismas y designar personas autorizadas para uso de la firma social y para depositar en las referidas cuentas bancarias y retirar depósitos de las mismas con las limitaciones que el consejo establezca.
10. Conferir, sustituir, delegar y revocar poderes generales y especiales, incluyendo la facultad de sustitución;

11. Convocar a asambleas de accionistas y ejecutar las resoluciones que se adopten en las mismas;
12. Establecer la visión estratégica de la Compañía y dar seguimiento a su cumplimiento;
13. Designar a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias;
14. Emitir la opinión correspondiente en caso de cancelación de la inscripción de las acciones en el Registro Nacional de Valores;
15. Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle;
16. Vigilar la gestión y conducción de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Compañía, así como el desempeño de los directivos relevantes;
17. Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente: (a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas; (b) las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Compañía o las personas morales que ésta controle, salvo las exceptuadas de acuerdo con el artículo 28, fracción III, inciso "b" de la Ley del Mercado de Valores y la cláusula correlativa en los estatutos sociales; (c) las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Compañía o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al cinco por ciento de los activos consolidados de la Compañía y (ii) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al cinco por ciento de los activos consolidados de la Compañía; (d) el nombramiento, elección y, en su caso, destitución del director general de la Compañía y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes; (e) las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas; (f) las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa; (g) los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, (h) las políticas contables de la Compañía, ajustándose a las Normas de Información Financiera reconocidas y expedidas por la Comisión mediante disposiciones de carácter general, (i) los estados financieros de la Compañía, (k) la contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa;
18. Presentar a la asamblea general de accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social los informes a que hace referencia el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores;
19. Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los comités, el director general y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de auditoría;
20. Aprobar las políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes;

21. Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes;
22. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el director general en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio;
23. Ordenar al director general la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento;
24. Crear comités para auxiliarse en el desempeño de sus funciones y, en su caso, disolverlos.

En la Asamblea de Accionistas de fecha 25 de abril de 2016, los accionistas establecieron en 12 el número de miembros integrantes del Consejo de Administración. La siguiente tabla enlista los nombres de los consejeros de la Compañía, su principal ocupación, experiencia en el campo de los negocios, así como la información relativa a otros cargos en su carácter de consejeros:

| <u>Nombre del Consejero</u> | <u>Principal actividad</u> | <u>Experiencia</u> | <u>Tipo</u> |
|--|--|---|-------------|
| <u>Consejeros Propietarios de la serie A:</u> | | | |
| Fernando Senderos Mestre ⁽¹⁾ | Presidente del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V.; Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. y Presidente del Consejo de Administración de Desc, S.A. de C.V. | Consejero de Grupo Nacional Provincial, S.A.B. de C.V., Grupo Televisa, S.A.B. de C.V., Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V., y Kimberly Clark de México, S.A.B. de C.V. Miembro del Consejo Mexicano de Negocios. | |

| <u>Nombre del Consejero</u> | <u>Principal actividad</u> | <u>Experiencia</u> | <u>Tipo</u> |
|--|---|--|---------------|
| Alberto Baillères González | Presidente Ejecutivo y Presidente del Consejo de Administración de Grupo Bal | Miembro del Consejo de Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. y DINE, S.A.B. de C.V., Presidente del Consejo de Administración de: Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V., Fresnillo, PLC., Grupo Nacional Provincial, S.A.B., Profuturo GNP Pensiones, S.A. de C.V., Profuturo GNP Afore, S.A.B. de C.V. Afore, Valores Mexicanos Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Palacio de Hierro, S.A.B. de C.V., y Consejero de Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V., Grupo Televisa, S.A.B. de C.V. y Grupo Financiero BBVA Bancomer S.A., Presidente de la Asociación Mexicana de Cultura, A.C., de la Junta de Gobierno del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y de la Fundación de Estudios Financieros (FUNDEF). Miembro del Consejo Mexicano Negocios y del J.P. Morgan International Council. | Independiente |
| Federico Fernández Senderos ⁽¹⁾ | Presidente de Grupo Sim, S.A. de C.V. y Consejero Independiente de Grupo Chedraui | Miembro del Comité Ejecutivo y del Consejo de Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V., y de Grupo Comercial Chedraui, S.A.B. de C.V. | |
| Carlos Gómez y Gómez ⁽¹⁾ | Presidente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Santander al 31 de diciembre del 2015. | Miembro del Consejo de Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., y DINE, S.A.B. de C.V., miembro del Consejo de Administración del Club de Banqueros, A.C., Club de Industriales, A.C., Grupo Yoreda, S.A. de C.V., Grupo Ceslo, S.A. de C.V., Grupo Trimex, S.A. de C.V., Grupo Dupuis, S.A. de C.V., Estudia Más, S.A.P.I. de C.V. y Fundación Beca, A.C. | |

| <u>Nombre del Consejero</u> | <u>Principal actividad</u> | <u>Experiencia</u> | <u>Tipo</u> |
|-------------------------------|---|---|---------------|
| Ernesto Vega Velasco | Consejero Independiente de Empresas | Consejero Independiente y miembro de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., y de DINE, S.A.B. de C.V., América Móvil, S.A.B. de C.V., Impulsora de Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. e Inmuebles Carso S.A.B. de C.V. También es Consejero Suplente de Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V. | Independiente |
| Andrés Baños Samblancat | Director General de DINE, S.A.B. de C.V. | Miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V., y Grupo KUO, S.A.B. de C.V. | |
| Víctor Rivero Martín | Director General de Telehotel, S.A. de C.V. | Miembro del Consejo de Administración y del Comité de Prácticas Societarias de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., y DINE, S.A.B. de C.V. | Independiente |
| Alejandro de la Barreda Gómez | Director General de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. | Miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V. y Miembro del Consejo de Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. | |

| <u>Nombre del Consejero</u> | <u>Principal actividad</u> | <u>Experiencia</u> | <u>Tipo</u> |
|--|--|--|---------------|
| <u>Consejeros Propietarios de la serie B:</u> | | | |
| Valentín Díez Morodo | Presidente de Grupo Nevadi Internacional, S.A. de C.V. | <p>Miembro del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Prácticas Societarias de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., y DINE, S.A.B. de C.V., así como: Miembro del Consejo Mundial de AB InBev y de Grupo Modelo AB InBev México , así como Vicepresidente del Consejo de Administración de Kimberly Clark de México, S.A.B. de C.V. y Grupo Aeroméxico, S.A.B. de C.V. Adicionalmente es miembro del consejo de destacadas empresas como: Grupo Financiero BANAMEX, S.A. de C.V., Acciones y Valores BANAMEX, S.A. de C.V., Mexichem, S.A.B. de C.V., ProMéxico, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (BANCOMEXT), Zara México, S.A. de C.V., Telefónica México, S.A. de C.V. Es miembro del Consejo Mexicano de Negocios, A.C. Es presidente del Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología, A.C. (COMCE) y Presidente del Comité Bilateral México-España del mismo Organismo, así como Presidente del Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C. (IMCO) y Presidente Fundador del Consejo Empresarial Hispano Mexicano (CEHIME) en Madrid, España. Es miembro del Patronato del Museo del Prado y del Consejo Internacional del Instituto de Empresa de Madrid, España.</p> | Independiente |

| <u>Nombre del Consejero</u> | <u>Principal actividad</u> | <u>Experiencia</u> | <u>Tipo</u> |
|-----------------------------------|---|---|---------------|
| Prudencio López Martínez | Presidente del Consejo de Administración de Sanvica, S.A. de C.V. | Miembro del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría de DINE, S.A.B. de C.V. y de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. Consejero Independiente de diversas sociedades | Independiente |
| José Manuel Canal Hernando | Consejero Independiente, Comisario y Asesor en temas de Gobierno Corporativo | Miembro del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría de DINE, S.A.B. de C.V. y de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V., y de Coca-Cola Femsa, S.A.B. de C.V., Consejero de Grupo Estafeta, S.A. de C.V., Consejero y Presidente del Comité de Riesgos de Gentera, S.A.B de C.V., así como Comisario de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A., y de Deutsche Bank y Presidente del Sub-Comité de Auditoría de la Fundación Bécalos.. | Independiente |
| Javier Arrigunaga Gómez del Campo | Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico, y asesor en materia de inversiones. | Miembro del Consejo de Gentera, S.A.B. de C.V., y de Compartamos Banco; miembro del Consejo Asesor Internacional del Banco Popular Español y Asociado de la Asamblea General de la Universidad Iberoamericana. | Independiente |

(1) El señor Fernando Senderos Mestre es tío del señor Federico Fernández Senderos y cuñado del señor Carlos Gómez y Gómez.

Comités del Consejo de Administración

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Compañía, estará a cargo del consejo de administración a través de los comités de prácticas societarias y de auditoría, así como, por conducto de la persona moral que realice la auditoría externa de la Compañía, cada uno en el ámbito de sus respectivas competencias.

El comité de prácticas societarias y el comité de auditoría se integran exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros, de los cuales por lo menos uno es experto financiero, designados por el propio consejo de administración, a propuesta del presidente de dicho órgano social, o por la asamblea de accionistas, en el entendido de que sus presidentes serán nombrados por la asamblea de accionistas. Dichos presidentes no podrán presidir el consejo de administración.

El comité de prácticas societarias designado en la asamblea general anual ordinaria de accionistas de DINE de fecha 25 de abril de 2016, quedó integrado por los señores Valentín Díez Morodo (Presidente), Ernesto Vega Velasco (Experto Financiero) y Víctor Rivero Martín.

El comité de prácticas societarias tendrá a su cargo las siguientes actividades:

1. Opinar sobre los asuntos relacionados en los incisos “a” a “f” del artículo 28, fracción III de la Ley del Mercado de Valores.
2. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley del Mercado de Valores o disposiciones de carácter general se requiera.
3. Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
4. Apoyar al consejo de administración en la elaboración del informe anual que se presenta a los accionistas en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de la Ley del Mercado de Valores.
5. Presentar al consejo un informe anual sobre sus actividades que contemple, cuando menos, los siguientes aspectos:
 - a) Las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes.
 - b) Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.
 - c) Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del director general y directivos relevantes.
 - d) Las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

El comité de auditoría designado en la asamblea general anual ordinaria de accionistas de DINE de fecha 25 de abril de 2016, quedó integrado por los señores José Manuel Canal Hernando (Presidente y Experto Financiero), Prudencio López Martínez y Ernesto Vega Velasco (Experto Financiero). El comité de auditoría tendrá a su cargo las siguientes actividades:

1. Opinar sobre los asuntos relacionados en los incisos “g” a “j” del artículo 28, fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

2. Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo.
3. Discutir los estados financieros de la Compañía con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al consejo de administración su aprobación.
4. Informar al consejo de administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
5. Elaborar la opinión sobre el contenido del informe del director general a que hace referencia el artículo 42, fracción II, inciso "e" de la Ley del Mercado de Valores y someterla a consideración del consejo de administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:
 - a) Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Compañía son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.
 - b) Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el director general.
 - c) Si como consecuencia de los incisos "a" y "b" anteriores, la información presentada por el director general refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Compañía.
6. Apoyar al consejo de administración en la elaboración del informe anual que se presenta a los accionistas en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de la LMV.
7. Vigilar que las operaciones que se enlistan en el artículo 28 de la LMV se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dicho ordenamiento a las políticas aplicables.
8. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.
9. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Compañía o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
10. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
11. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones. De igual manera dar seguimiento al sistema de denuncias que permita a cualquier persona involucrada con las operaciones de la empresa reportar cualquier irregularidad.
12. Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Compañía o personas morales que ésta controle.

13. Informar al consejo de administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
14. Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
15. Vigilar que el director general dé cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración de la Compañía, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.
16. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior, incluyendo dentro de esto la revisión y actualización periódica del Código de Ética de la Compañía.
17. Presentar al consejo un informe anual sobre sus actividades que contemple, cuando menos los siguientes aspectos:
 - a) El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el período que cubra el informe.
 - b) La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle.
 - c) La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta.
 - d) La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes.
 - e) Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Compañía y de las personas morales que ésta controle.
 - f) La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el período que cubra el informe.
 - g) Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.
18. El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración.

Compensación a Consejeros y Funcionarios

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, la compensación total para los consejeros ascendió a \$833,000 y para el personal gerencial y/o directivos clave ascendió a \$38,031,000. El grupo de consejeros y funcionarios se encuentra integrado por 19 personas.

Después de concluir cada ejercicio fiscal, la Compañía 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 el monto mostrado anteriormente.

La Compañía 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 empresa otro porcentaje igual, dependiendo de la edad y antigüedad del empleado. Cuando se retira de la Compañía, el empleado puede retirar las aportaciones realizadas más sus rendimientos y dependiendo de su edad, antigüedad y motivo de retiro, hasta el 100% de las aportaciones realizadas por la Compañía y sus respectivos rendimientos.

d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

Estructura Accionaria

El capital social está integrado por dos clases de acciones ordinarias: series "A" y "B". Los tenedores de acciones de la serie "A" tienen el derecho de elegir a la mitad más 1 de los miembros del consejo de administración de la Compañía y, sujeto al derecho de los accionistas o grupos de accionistas tenedores de acciones de una misma serie que representen por lo menos el 10% del capital social de designar un miembro del consejo de administración de la serie respectiva, los tenedores de acciones de la serie "B" tienen el derecho de designar al resto de los miembros integrantes del consejo de administración.

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social suscrito y pagado estaba representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales 324'883,867 son acciones de la serie "A" y 310'846,189 son acciones de la serie "B".

Las acciones serie "A" y las acciones serie "B" pueden ser detentadas por inversionistas mexicanos y extranjeros.

Al 25 de abril de 2016, ninguna de las acciones de DINE era detentada por alguna de sus Subsidiarias.

Estatutos Sociales

A continuación aparece un breve resumen de ciertas disposiciones que se contienen en los estatutos sociales vigentes al 31 de diciembre de 2015, así como de ciertas disposiciones contempladas en la legislación mexicana. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y está complementada íntegramente mediante referencias a los estatutos sociales, los cuales están a disposición de los interesados en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Compañía en la dirección <http://www.dine.com.mx>

Constitución e Inscripción; Objeto

DINE es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida de conformidad con las leyes de México el 29 de marzo de 2007. DINE está inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil número 379,360.

De conformidad con lo que dispone la cláusula tercera de los estatutos sociales, dentro del objeto social de DINE se incluye promover, constituir, organizar, dirigir, explotar y tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades, y la adquisición de todo tipo de bienes muebles e inmuebles y la prestación de los servicios necesarios para alcanzar dicho objeto.

Capital

El capital social es variable. El capital mínimo fijo está representado por acciones ordinarias, nominativas de la serie "A", sin expresión de valor nominal y representará como mínimo el 51% de las acciones con derecho a voto.

El capital social variable está representado por acciones ordinarias, nominativas de la serie "B" o sus subseries numéricamente progresivas, que tendrán las características que determine la asamblea extraordinaria de accionistas, que acuerde su emisión pero en todo caso serán sin expresión de valor nominal y representarán como máximo el 49% de las acciones con derecho a voto.

La Compañía puede emitir acciones de la serie "B", que se conservarán en la tesorería de la Compañía, para entregarse a medida que se realice su suscripción.

Todas las acciones, dentro de su respectiva serie, conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. Los derechos de las minorías de accionistas estarán regidos por las disposiciones legales aplicables vigentes y los estatutos sociales.

Cada acción de las series "A" y "B" dará derecho a un voto en las asambleas generales de accionistas. Los títulos representativos de las acciones llevarán las firmas autógrafas de cualesquiera 2 miembros del consejo de administración, propietarios o suplentes, conforme a resoluciones que al efecto adopte el propio consejo.

Podrán utilizarse firmas impresas en facsímil, si así lo resuelve el consejo de administración; en este caso los originales de las firmas respectivas se depositarán en la sección correspondiente del Registro Público del Comercio del domicilio social.

Los títulos de las acciones estarán numerados progresivamente y podrán amparar una o varias acciones y llevarán adheridos cupones para el pago de dividendos, o para el ejercicio de los derechos que, en su oportunidad, resuelva la asamblea de accionistas. Los títulos de las acciones o los certificados provisionales de cada emisión deberán reunir los requisitos previstos por el artículo 125 y demás relativos de la LGSM y además deberán contener el texto íntegro de la cláusula relativa a la nacionalidad de la Compañía.

La Compañía llevará un libro de registro de accionistas y considerará como dueño de las acciones a quien aparezca como tal en dicho libro. A solicitud de cualquier interesado, previa comprobación a que hubiere lugar, la Compañía deberá inscribir en el citado libro las transmisiones de acciones que se efectúen.

El capital variable de la Compañía puede aumentarse o disminuirse sin necesidad de reformar los estatutos sociales, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados por la asamblea general extraordinaria de accionistas, debiendo protocolizarse el acta correspondiente, excepto cuando se trate de los aumentos o disminuciones a que hace referencia el artículo 56 de la LMV.

El capital mínimo fijo de la Compañía no podrá aumentarse o disminuirse, si ello no es acordado en asamblea general extraordinaria de accionistas, reformándose consecuentemente los estatutos sociales, excepto cuando se trate de los aumentos o disminuciones a que hace referencia el artículo 56 de la LMV.

Todo aumento o disminución del capital social deberá inscribirse en el libro de registro que a tal efecto llevará la Compañía.

No podrán emitirse nuevas acciones sino hasta que las precedentes hayan sido íntegramente pagadas.

I. Aumentos de capital. Cuando se aumente el capital social se estará a lo siguiente:

- a) Cuando los aumentos de capital sean con utilidades repartibles o por capitalización de la reserva legal, por capitalización de primas sobre acciones o de otras aportaciones previas de los accionistas, o por capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación o revaluación, todos los accionistas de las diferentes series accionarias tendrán derecho a suscribir el aumento de capital, en proporción al número de acciones de que sean tenedores.
- b) Cuando los aumentos de capital sean por aportaciones en efectivo de los accionistas, deberán decretarse cuidando la proporción accionaria establecida en los estatutos sociales.
- c) En caso de aumentarse la serie "B", a efecto de llegar al porcentaje establecido en los estatutos sociales, las series "A" y "B" actualmente en circulación, tendrán derecho preferente para suscribirlo en proporción al número de acciones de que sean tenedores, salvo en el caso previsto en el inciso "e" siguiente. Si alguno o algunos de los accionistas de estas series no ejercieren en su momento el derecho que les confiere este inciso, dicho derecho podrá ser ejercido por los demás accionistas de estas mismas series, conforme a las bases que se establezcan en la asamblea que decrete el aumento.
- d) En caso de que, decretado un aumento de capital, éste no haya sido suscrito en su totalidad por los accionistas en el plazo establecido en el párrafo siguiente, el consejo de administración determinará la forma y términos en que se deberá suscribir la parte no suscrita, en el entendido

que el precio al cual se ofrezcan las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Compañía para suscripción y pago.

- e) El derecho que se confiere en los incisos anteriores deberá ser ejercido dentro de los 15 días naturales siguientes a aquel en que se publiquen en el Diario Oficial de la Federación los acuerdos correspondientes.
- f) No obstante lo anterior, si el aumento de capital se decretare a efecto de emitir acciones no suscritas para su colocación en el público, se estará a lo plasmado en el artículo 53 de la LMV, y el derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo 132 de la LGSM no será aplicable.
- g) Cabe mencionar que en asamblea de 21 de agosto del 2014, se efectuó un aumento de capital social, reformando la cláusula sexta de los estatutos sociales, quedando el capital mínimo fijo en la cantidad de \$7'550,015.44 M.N. (Siete Millones Quinientos Cincuenta Mil Quince Pesos 44/100. Moneda).

II. Reducciones de capital. Las reducciones de capital deberán hacerse respetando en todo momento la proporción accionaria establecida en los estatutos sociales.

Excepto cuando se trate de las disminuciones a que hace referencia el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores, toda reducción del capital social afectará a todas las acciones representativas del mismo.

El reembolso de acciones íntegras se hará a los accionistas al valor que determine la asamblea que resuelva dicho reembolso. La designación de las acciones a reembolsarse se hará, según lo acuerde la asamblea correspondiente, mediante sorteo ante Corredor Público o mediante el ofrecimiento de reembolso a todos los accionistas, en tal forma que éstos se encuentren en posibilidad de representar, después de la reducción de capital correspondiente, los mismos porcentajes de acciones, y si esto no fuere posible el porcentaje de acciones que sea más semejante al que anteriormente poseían. Hecha la designación de las acciones que habrán de reembolsarse, se publicará un aviso en el Diario Oficial de la Federación, expresando el sistema seguido para el retiro de las acciones, el número de las acciones que serán retiradas y el número de los títulos de las mismas, que como consecuencia deberán ser cancelados, o en su caso, canjeados, y la institución de crédito en donde se deposite el importe del reembolso, el que quedará desde la fecha de la publicación a disposición de los accionistas respectivos sin devengar interés alguno.

Previa aprobación de la asamblea general extraordinaria de accionistas, la Compañía podrá amortizar acciones con utilidades acumuladas, en los términos previstos por el artículo 136 de la LGSM.

Los accionistas no tendrán derecho a retirar parcial o totalmente sus aportaciones, por lo cual no será aplicable lo dispuesto al efecto en los artículos 213, 220 y 221 de la LGSM.

Cancelación de la Inscripción de las Acciones en el Registro Nacional de Valores

- (a) En el evento de cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el Registro Nacional de Valores, ya sea por solicitud de la propia sociedad, previo acuerdo de la asamblea general extraordinaria de accionistas adoptado con el voto favorable de los titulares de acciones que representen el 95% del capital social, o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Compañía tendrá la obligación, previo requerimiento de dicha Comisión, de hacer oferta pública de compra conforme al artículo 108 y demás disposiciones aplicables de la LMV. La persona o grupo de personas que tengan el control de la Compañía al momento en que la referida Comisión haga el requerimiento citado serán subsidiariamente responsables con la Compañía del cumplimiento de las obligaciones que se generen.
- (b) El consejo de administración de la Compañía deberá a más tardar al décimo día hábil posterior al inicio de la oferta pública, o el plazo que en su caso indique la CNBV, elaborar, escuchando al comité de prácticas societarias, y dar a conocer al público inversionista a través de la bolsa en que

coticen los valores de la Compañía y en los términos y condiciones que dicha bolsa establezca, su opinión respecto del precio de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la oferta. La opinión del consejo de administración podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate la Compañía. Así mismo, los miembros del consejo de administración y el director general deberán revelar al público, junto con la opinión antes referida, la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad.

- (c) La Compañía deberá afectar en fideicomiso por un periodo mínimo de 6 meses, contado a partir de la fecha de cancelación, los recursos necesarios para adquirir al mismo precio de la oferta los valores de los inversionistas que no hubieren acudido a la misma.

La cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el Registro Nacional de Valores requiere, además de cualquier otro requisito señalado en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables al efecto: (i) de la aprobación previa de la CNBV; y (ii) del acuerdo de la asamblea extraordinaria de accionistas adoptado con un quórum de votación mínimo del 95% del capital social.

- (d) En el evento de cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el Registro Nacional de Valores, por solicitud de la propia Emisora, la misma estará exceptuada de llevar a cabo la oferta pública correspondiente, siempre que acredite a la CNBV contar con el consentimiento de los accionistas que representen cuando menos el 95% del capital social de la Compañía, otorgado mediante acuerdo de asamblea; que el monto a ofrecer por las acciones colocadas entre el gran público inversionista sea menor a 300,000 unidades de inversión, y constituya el fideicomiso a que hace referencia el inciso "c" anterior, así como notifiquen la cancelación y constitución del citado fideicomiso a través del Sistema de Envío y Difusión de Información (SEDI) de la Bolsa Mexicana de Valores (EMISNET).

Asambleas de Accionistas

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Compañía.

Las asambleas serán ordinarias, extraordinarias o especiales, y se celebrarán en el domicilio de la Compañía.

- a) Serán ordinarias todas las reunidas para tratar los asuntos enumerados en el artículo 181 de la LGSM y los asuntos mencionados por los artículos 26, 43, 47, 56, fracción IV y demás disposiciones aplicables de la LMV;
- b) Serán extraordinarias aquéllas en que se trate cualquiera de los asuntos enumerados en el artículo 182 de la LGSM y los artículos 48, 53, 108 y demás disposiciones aplicables de la LMV; y
- c) Serán especiales las asambleas que traten los asuntos relativos a los derechos de los accionistas de las series "A" y "B" y se regirán por lo establecido en el artículo 195 de la LGSM.

La asamblea ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social correspondiente, en la fecha que fije el consejo.

La convocatoria para las asambleas deberá hacerse por el consejo de administración, el presidente, secretario o prosecretario de dicho órgano, el comité de prácticas societarias, el comité de auditoría o por la autoridad judicial, en su caso, y se firmará por quien la acuerde. La convocatoria también podrá hacerse a petición de las personas a que se refieren los artículos 178 y 184 y 185, en su caso, de la LGSM y 25 y 50 de la LMV.

La convocatoria para las asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el Diario Oficial de la Federación o en otro periódico de los de mayor circulación en la ciudad de México, Distrito Federal, siempre con una anticipación no menor de 15 días de la fecha señalada para la reunión. Por lo menos desde la fecha de la convocatoria respectiva, los accionistas tendrán a su disposición, (a) en las oficinas

de la Compañía, la información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos contenidos en el orden del día de la asamblea de accionistas que corresponda, de forma gratuita; y (b) a través de los intermediarios del mercado de valores o en la propia Compañía, formularios de poderes elaborados por la Compañía en los términos del artículo 49 de la LMV para la representación de los accionistas en la asamblea de que se trate.

La convocatoria para las asambleas deberá contener la designación de lugar, fecha y hora en que haya de celebrarse la asamblea, el orden del día y la firma de quienes la hagan.

Podrá celebrarse asamblea sin previa convocatoria siempre que esté representada la totalidad de las acciones en que se divida el capital social.

Las asambleas ordinarias de accionistas reunidas en virtud de primera convocatoria se considerarán legalmente instaladas cuando esté representada, por lo menos, la mitad del capital social y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por mayoría de los votos presentes.

Si la asamblea ordinaria no pudiere celebrarse el día señalado para su reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en el orden del día, por mayoría de votos y se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas.

Las asambleas extraordinarias de accionistas reunidas por virtud de primera convocatoria se considerarán legalmente instaladas si están representadas, por lo menos, las tres cuartas partes del capital social y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por el voto de las acciones que representen la mitad del capital social.

En segunda o posteriores convocatorias las asambleas extraordinarias de accionistas se considerarán legalmente reunidas cuando se encuentre representado, por lo menos, la mitad del capital social y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por el voto favorable del número de acciones que representan, por lo menos, el cincuenta por ciento del capital social.

Para que los accionistas tengan derecho de asistir a las asambleas y a votar en ellas, deberán depositar los títulos de sus acciones en la secretaría de la Compañía, cuando menos 24 horas antes de la celebración de la asamblea, recogiendo la tarjeta de entrada correspondiente.

También podrán depositarlos en una casa de bolsa o institución de crédito de la República o del extranjero y, en estos casos, para obtener la tarjeta de entrada, deberán presentar en la secretaría de la Compañía un certificado de la institución que acredite el depósito de los títulos y la obligación de la institución correspondiente de conservar los títulos depositados hasta en tanto se cerciore que la asamblea ha concluido.

La secretaría de la Compañía entregará a los accionistas correspondientes una tarjeta de admisión en donde constará el nombre del accionista, el número de acciones depositadas y el número de votos a que tiene derecho por virtud de dichas acciones.

Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por medio de mandatarios nombrados mediante simple carta poder o poder otorgado en el formulario que elabore la Compañía para la asamblea correspondiente que (i) señale de manera notoria la denominación de la Compañía, así como el respectivo orden del día sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalente y (ii) contengan espacio para las instrucciones que señale el otorgante para el ejercicio del poder, en la inteligencia de que no podrán ejercer tal mandato los miembros del consejo de administración.

Las asambleas serán presididas por el presidente del consejo y a falta de éste, por uno de los consejeros en el orden de su nombramiento y, faltando todos éstos, por la persona que designen los mismos concurrentes a la asamblea.

Fungirá como secretario el del consejo o el prosecretario, faltando éstos dos, la persona que el presidente en funciones designe.

Al iniciarse la asamblea, quien la presida nombrará 2 escrutadores para hacer el recuento de las acciones representadas en la misma, quienes deberán formular una lista de asistencia en la que anotarán los nombres de los accionistas en ella presentes o representados y el número de acciones que cada uno de ellos hubiere depositado para comparecer a la correspondiente asamblea. Las actas se asentarán en el libro respectivo o, en su caso, se protocolizarán ante Notario Público.

Si instalada una asamblea legalmente no hubiere tiempo para resolver sobre todos los asuntos para los que fueron convocada podrá suspenderse y continuarse los días siguientes, sin necesidad de nueva convocatoria.

Administración

La administración de la Compañía estará encomendada a un consejo de administración y a un director general, que será denominado en la forma que designe el consejo de administración y que desempeñará las funciones que establece la LMV.

El consejo de administración se integrará por un número máximo de 21 miembros propietarios, según lo determine la asamblea correspondiente, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes. Por cada consejero propietario podrá designarse a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes, deberán tener este mismo carácter. La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquélla en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros.

Los consejeros no podrán ser personas que hubieren desempeñado el cargo de auditor externo de la Compañía o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca, durante los 12 meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento. El secretario y el prosecretario no formarán parte del consejo de administración.

La mitad más uno de los consejeros serán designados por el voto de la mayoría de las acciones de la serie "A", representadas y votadas en la asamblea y, salvo el derecho de las minorías, el resto serán elegidos por el voto de la mayoría de las acciones de la serie "B" o sus subseries numéricamente progresivas, representadas y votadas en la asamblea.

Cualquier accionista o grupo de accionistas tenedor de acciones de una misma serie del capital, que represente, cuando menos un 10% del capital social, tendrá derecho a nombrar y remover un consejero propietario de la correspondiente serie, de conformidad con lo prescrito en el artículo 144 de LGSM y el artículo 50 de la LMV.

Los miembros del consejo de administración no necesitarán ser accionistas de la Compañía. Los consejeros deberán cumplir con los requisitos aplicables señalados en la LMV.

Los consejeros serán elegidos por un año y continuarán en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de un sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo. El consejo podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se presente alguno de los supuestos señalados en el enunciado anterior o en el artículo 155 de la LGSM, los cuales serán ratificados o remplazados en la asamblea de accionistas siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de los derechos de las minorías.

Cuando la asamblea de accionistas así lo acuerde, cada uno de los consejeros deberá asegurar las responsabilidades que pudiere contraer en el desempeño de su cargo, mediante depósito en efectivo o constitución de fianza a favor de la Compañía por la cantidad que en su caso establezca la propia asamblea.

Cuando el consejo así lo acuerde, el director general deberá asegurar las responsabilidades que pudiere contraer en el desempeño de su cargo, mediante depósito en efectivo o constitución de fianza a favor de la Compañía por la cantidad que en su caso establezca el propio consejo.

En su caso la garantía permanecerá en vigor hasta que las cuentas del período respectivo hayan sido aprobadas por la asamblea general de accionistas.

Los consejeros de la Compañía deberán cumplir con las obligaciones establecidas a su cargo en la LMV y otros ordenamientos aplicables, incluyendo las obligaciones en materia de los deberes de lealtad y diligencia contemplados por la propia LMV.

Los miembros del consejo de administración y, en su caso, el secretario o prosecretario del mismo, se sujetarán al régimen de responsabilidad civil previsto en la LMV. Sin embargo, los miembros del consejo de administración y el secretario o prosecretario quedan liberados de la responsabilidad consistente en indemnizar los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, por falta de diligencia, derivada de los actos que ejecuten o las decisiones que adopten en el consejo o de aquellas que dejen de tomarse al no poder sesionar legalmente dicho órgano social, siempre que no se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la LMV u otras leyes. La Compañía, en todo caso, indemnizará y sacará en paz y a salvo a los miembros del consejo de administración, al secretario y al prosecretario de cualquier responsabilidad en que incurran en el legal desempeño de su encargo y cubrirá el monto de la indemnización por los daños que cause su actuación a la Compañía o personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la LMV u otras leyes. A dicho efecto, la Compañía otorgará anticipos para los gastos de defensa de la persona de que se trate en cualquier tipo de proceso legal.

El consejo de administración se reunirá por lo menos una vez cada 3 meses en la ciudad de México, o en cualquier otro lugar de la República Mexicana o del extranjero que para tal efecto se señale, siempre que sea convocado por el presidente, secretario o prosecretario del consejo de administración, el presidente del comité de prácticas societarias o de auditoría, o por al menos el 25% de los consejeros.

El auditor externo de la Compañía podrá ser convocado a las sesiones del consejo en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquéllos asuntos del orden del día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia.

El consejo funcionará válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por mayoría de votos de los consejeros presentes. En caso de empate la persona que presida la reunión tendrá voto de calidad.

Los miembros del consejo de administración que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión correspondiente.

Conforme a lo permitido por el artículo 143 de la LGSM, los consejeros por unanimidad de votos podrán tomar resoluciones fuera de sesión de consejo. Dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión de consejo, siempre que se confirmen por escrito. La confirmación citada podrá constar en un solo documento o en documentos por separado. El texto de las resoluciones será transcrito al libro correspondiente.

De cada sesión del consejo se levantará acta, en la que se consignarán las resoluciones aprobadas, deberá ser inscrita en el libro de actas correspondiente y será firmada por quien haya presidido la sesión, por la persona que haya actuado como secretario y por los demás asistentes que deseen hacerlo.

El consejo de administración, en la primera junta que celebre después de verificarse la asamblea de accionistas que lo hubiere electo, nombrará de entre sus miembros un presidente. El consejo o el presidente, según sea el caso, también designarán un secretario y un prosecretario, quienes no serán miembros del consejo.

Además, el consejo en cualquier tiempo podrá nombrar uno o más vicepresidentes, que desempeñarán las funciones y tendrán las facultades y obligaciones que señale el propio consejo al nombrarlos o posteriormente y, si lo estima pertinente, a uno o varios consejeros delegados con todas las facultades

necesarias para ejecutar los acuerdos del consejo en coordinación con el director general y sin perjuicio de la obligación de éste de dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

Las faltas temporales o definitivas del presidente, serán suplidas por uno de los vicepresidentes, en el orden de su nombramiento o, en su defecto, uno de los consejeros en el orden de su nombramiento, y las del secretario por el prosecretario, si lo hubiere o, faltando éste, por la persona que el consejo designe.

El consejo de administración tendrá las facultades especificadas en la sección **“4. Administración - c) Administradores y Accionistas”**.

El Presidente será designado por el consejo de administración. El presidente presidirá las asambleas de accionistas y las sesiones del consejo, será el representante del consejo y firmará en unión del secretario las actas de las asambleas y del consejo.

En caso de ausencia temporal o definitiva del presidente, sus funciones serán desempeñadas con las mismas facultades por uno de los vicepresidentes, en el orden de su nombramiento o, en su defecto, por uno de los consejeros en el orden de su nombramiento.

El secretario y el prosecretario serán designados por el consejo de administración o por el presidente de dicho órgano.

El secretario y el prosecretario tendrán las facultades que el consejo le asigne, adicionalmente a las siguientes:

1. Fungirá como tal en las asambleas de accionistas, en las sesiones del consejo de administración y en las sesiones de los comités de prácticas societarias y de auditoría.
2. Llevará los libros de actas, en uno de los cuales asentará y firmará con el presidente todas las actas de las asambleas de accionistas y en otro todas las actas del consejo de administración y de sus comités.
3. Actuará como delegado de las asambleas de accionistas y sesiones del consejo de administración, para realizar las publicaciones correspondientes y comparecer ante el notario público de su elección a protocolizar o formalizar los acuerdos tomados.
4. Expedirá certificaciones de (i) las actas de las asambleas y de las sesiones del consejo de administración; (ii) de los nombramientos y facultades de los funcionarios y apoderados de la Compañía y; (iii) de los asientos realizados en los libros corporativos de la Compañía.
5. Tendrá además las obligaciones y facultades inherentes a su cargo y las contempladas para dicha posición por la Ley del Mercado de Valores.

En el desempeño de sus funciones o en su ausencia, el secretario se auxiliará del prosecretario, si lo hubiere.

En ausencia del secretario y del prosecretario, las funciones de éstos serán asumidas por la persona que el presidente en funciones designe.

El secretario y el prosecretario deberán cerciorarse que la Compañía mantenga a disposición de los intermediarios del mercado de valores que acrediten contar con la representación de los accionistas de la Compañía, durante el plazo a que se refiere el artículo 49 de la LMV, los formularios de los poderes para la representación de accionistas en las asambleas de la Compañía, a fin de que tales intermediarios puedan hacerlos llegar con oportunidad a sus representados. El secretario y el prosecretario, si lo hubiere, deberán informar sobre lo anterior a la asamblea, lo que se hará constar en el acta respectiva.

El secretario y el prosecretario del consejo de administración, cuando tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto.

Vigilancia

La vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Compañía, estará a cargo del consejo de administración a través de los comités de prácticas societarias y de auditoría, así como por conducto de la persona moral que realice la auditoría externa de la Compañía, cada uno en el ámbito de sus respectivas competencias, según lo señalado en la LMV.

El comité de prácticas societarias y el comité de auditoría se integrarán exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros designados por el propio consejo, a propuesta del presidente de dicho órgano social, o por la asamblea de accionistas, en el entendido de que sus presidentes serán nombrados por la asamblea de accionistas. Dichos presidentes no podrán presidir el consejo de administración.

Estos comités actuarán invariablemente como órganos colegiados, sin que sus facultades puedan ser delegadas en personas físicas tales como directores, gerentes, consejeros delegados o apoderados.

Tanto el comité de prácticas societarias como el de auditoría elaborarán un informe anual sobre sus actividades y lo presentarán ante el consejo de administración en los términos del artículo cuarenta y tres de la LMV.

Cualquier comité de la Compañía quedará legalmente instalado cuando se encuentre presente la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes. El presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. Los miembros de los comités de la Compañía, por unanimidad de votos, podrán tomar resoluciones fuera de sesión. Dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión de dicho comité, siempre que se confirmen por escrito. La confirmación citada podrá constar en un solo documento o en documentos por separado.

El secretario y el prosecretario del consejo de administración desempeñarán estos cargos en los comités de prácticas societarias y de auditoría, por lo que asistirán a sus sesiones en tal carácter.

Los comités de prácticas societarias y de auditoría podrán contar con la presencia de invitados en sus sesiones, quienes asistirán con voz pero sin voto a las mismas.

El comité de prácticas societarias y el comité de auditoría tendrán a su cargo las actividades que se especifican en la sección **“4. Administración - c) Administradores y Accionistas”**.

Auditor Externo

La Compañía deberá de contar con un auditor externo, mismo que podrá ser convocado a las sesiones del consejo de administración, en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquellos asuntos del orden del día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia. El auditor externo será designado, y en su caso, removido por el consejo de administración de la Compañía, previa opinión del comité de auditoría. El auditor externo de la Compañía deberá de emitir un informe anual sobre los estados financieros, elaborado con base en normas profesionales vigentes.

Director General

Las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del director general, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el consejo de administración. El director general será nombrado por el consejo de administración, previa opinión del comité de prácticas societarias y podrá adoptar la nomenclatura que así se determine en su nombramiento. El director general se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Compañía o de las personas

morales que ella controle. Por directivos relevantes se entenderá a aquellas personas físicas con un empleo, cargo o comisión en la Compañía o en las personas morales controladas por ella o que la controlen, que adopten decisiones que trasciendan de forma significativa en la situación administrativa, financiera, operacional o jurídica de la Compañía o del grupo empresarial al que ella pertenezca, sin que queden comprendidos dentro de esta definición los consejeros de la Compañía. El consejo aprobará también la destitución del director general de la Compañía y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes, previa opinión del comité de prácticas societarias.

El director general, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Compañía en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio deberá ajustarse a los términos y condiciones establecidos por el consejo de administración para su ejercicio.

El director general tiene a su cargo las actividades especificadas en la sección **“4. Administración – c) Administradores y Accionistas”**.

Recompra de Acciones

La Compañía podrá adquirir las acciones representativas de su capital social, a través de alguna bolsa de valores nacional, a precio de mercado salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del artículo 134 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siempre que la compra se realice con cargo al capital contable en tanto pertenezcan dichas acciones a la propia emisora o, en su caso, al capital social en el evento de que se resuelva convertirlas en acciones de tesorería, en cuyo supuesto, no se requerirá de resolución de asamblea de accionistas. En todo caso, la Compañía anunciará el importe de su capital suscrito y pagado cuando de publicidad al capital autorizado representado por las acciones emitidas y no suscritas.

Adicionalmente, para poder adquirir sus propias acciones, la Compañía deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda de la Compañía inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La asamblea general ordinaria de accionistas deberá acordar expresamente, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso exceda el saldo total de las utilidades netas de la Compañía, incluyendo las retenidas. Por su parte, el consejo de administración deberá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias.

En tanto pertenezcan las acciones a la Compañía, no podrán ser representadas en asambleas de accionistas de cualquier clase, ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias que pertenezcan a la Compañía o, en su caso, las acciones de tesorería, podrán ser colocadas entre el público inversionista, a precio de mercado salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la citada Comisión, sin que para este último caso, el aumento de capital social correspondiente, requiera resolución de asamblea de accionistas de ninguna clase, ni del acuerdo del consejo de administración tratándose de su colocación, y sin que resulte aplicable el derecho preferente mencionado en el artículo 132 de la LGSM.

La compra y colocación de acciones antes citadas, los informes que sobre las mismas deban presentarse a la asamblea general ordinaria de accionistas, las normas de revelación en la información, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a las disposiciones de carácter general que expida la CNBV.

Liquidación

Llegado el caso de liquidación de la Compañía, la asamblea general extraordinaria de accionistas designará por mayoría de votos uno o varios liquidadores, que serán los representantes de la Compañía y tendrán las facultades y obligaciones señaladas en el artículo 242 de la LGSM, debiendo proceder en su oportunidad a la distribución del remanente entre los accionistas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 247 y 248 de la propia Ley.

Las disposiciones de la LMV y de la LGSM, regirán en todo aquello sobre lo que no hay cláusula expresa en los estatutos sociales.

Duración

La duración de la Compañía es indefinida.

Competencia Judicial Exclusiva

Los estatutos sociales estipulan que los procedimientos legales que se relacionen con la ejecución, interpretación o cumplimiento de los estatutos sociales únicamente podrán instaurarse ante los tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal.

Restricciones a las Inversiones Extranjeras

La inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas está regulada por la Ley de Inversión Extranjera de 1993 (la "Ley de Inversión Extranjera") y al reglamento de la misma vigente a partir de 1998 (el "Reglamento de Inversión Extranjera"). La Ley de Inversión Extranjera define a la inversión extranjera como: (i) la participación de inversionistas extranjeros, en cualquier proporción, en el capital social de sociedades mexicanas (ii) la realizada por sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjero; y (iii) la participación de inversionistas extranjeros en actividades y actos contemplados por la Ley de Inversión Extranjera.

Los inversionistas extranjeros se definen como personas físicas o morales de nacionalidad distinta a la mexicana y a las entidades extranjeras sin personalidad jurídica. La Comisión Nacional de Inversión Extranjera, la Dirección General de Inversiones Extranjeras, y el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras dependientes de la Secretaría de Economía son responsables de la administración y aplicación de la Ley de Inversión Extranjera y del Reglamento de Inversión Extranjera.

En el caso de la Compañía, las acciones de la serie "A" como las acciones serie "B" pueden detentadas por inversionistas mexicanos y extranjeros. Los accionistas extranjeros se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores, a considerarse como nacionales respecto a las acciones de la sociedad que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la sociedad, o bien de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos en que sea parte la sociedad con autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación los derechos y bienes que hubieren adquirido.

e) OTRAS PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

DINE cuenta con un Código de Ética aplicable a empleados, consejeros, clientes y proveedores, así como a contratistas (incluyendo su personal), consultores externos, personal por horarios o temporal y becarios. El Código de Ética refleja los valores y principios que rigen y orientan el comportamiento de DINE. Es la expresión del compromiso asumido ante los grupos de interés de mantener los más altos niveles de ética en el desempeño, buscando la transparencia de las actividades de DINE en el contexto de un gobierno corporativo consistente con los estándares más exigentes y con apego a los principios fundamentales de la responsabilidad social empresarial.

Incluye secciones que abordan temas como (i) Filosofía de DINE; (ii) Grupos de interés; (iii) Conflicto de interés; (iv) Conductas y hechos inapropiados; (v) Privacidad y Seguridad de Datos; (vi) Responsabilidad Social; (vii) Obligaciones; (viii) Retroalimentación y Transparencia y (ix) Carta de Adhesión y Cumplimiento.

5. MERCADO DE CAPITALES

a) ESTRUCTURA ACCIONARIA

Al 28 de abril de 2016 el capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$2,243'698,767.88 M.N. representado por 635'730,056 acciones, cuya distribución es como sigue:

| | Acciones | Importe en pesos |
|---|--------------------|---------------------------|
| Fijo - | | |
| Acciones nominativas serie "A" (sin derecho a retiro y que representarán como mínimo el 51% de las acciones con derecho a voto) | 324'883,867 | \$1,146'619,805.65 |
| Variable - | | |
| Acciones nominativas serie "B" (sin derecho a retiro y que representarán como máximo el 49% de las acciones con derecho a voto) | 310'846,189 | \$1,097'078,962.23 |
| Total | <u>635'730,056</u> | <u>\$2,243'698,767.88</u> |

Las acciones series "A" y "B" son de libre suscripción. Todas las acciones dentro de su respectiva serie, conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores, salvo por el derecho de la mayoría de las acciones de la serie "A" de nombrar a la mitad más uno de los miembros del consejo de administración.

b) COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

A continuación se muestra un cuadro relativo del comportamiento de las acciones de DINE que cotizan en la BMV (series "A" y "B") por los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los 2 últimos ejercicios y mensualmente por los 6 meses anteriores a presentar el Reporte Anual:

| Bolsa Mexicana de Valores | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|
| pesos por acción | | | | | | |
| | Acción Serie A | | | Acción Serie B | | |
| | Volumen | | | Volumen | | |
| | Máximo | Mínimo | miles de acciones | Máximo | Mínimo | miles de acciones |
| 2011 | 6.42 | 5.00 | 275 | 6.42 | 4.00 | 6,600 |
| 2012 | 5.35 | 5.30 | 346 | 5.30 | 3.70 | 3,386 |
| 2013 | 6.00 | 3.40 | 617 | 6.30 | 3.51 | 4,339 |
| 2014 | 7.30 | 5.98 | 576 | 7.30 | 5.57 | 2,701 |
| 2015 | 10.20 | 7.30 | 615 | 10.40 | 7.29 | 1,122 |
| 2014 | | | | | | |
| 1er. Trimestre | 5.98 | 5.98 | 2 | 6.24 | 5.57 | 753 |
| 2do. Trimestre | 6.48 | 5.98 | 0 | 6.47 | 5.97 | 1,162 |
| 3er. Trimestre | 6.95 | 6.48 | 1 | 6.95 | 6.47 | 4 |
| 4to. Trimestre | 7.30 | 6.80 | 573 | 7.30 | 6.80 | 782 |
| 2015 | | | | | | |
| 1er. Trimestre | 8.30 | 7.30 | 21 | 8.30 | 7.29 | 74 |
| 2do. Trimestre | 10.10 | 8.30 | 272 | 9.80 | 8.30 | 16 |
| 3er. Trimestre | 10.20 | 10.10 | 2 | 10.40 | 9.80 | 87 |
| 4to. Trimestre | 10.20 | 10.20 | 320 | 10.40 | 10.00 | 944 |
| Octubre 2015 | 10.20 | 10.20 | 0 | 10.40 | 10.00 | 175 |
| Noviembre 2015 | 10.20 | 10.20 | 320 | 10.00 | 10.00 | 740 |
| Diciembre 2015 | 10.20 | 10.20 | 0 | 10.00 | 10.00 | 29 |
| 2016 | | | | | | |
| Enero | 10.25 | 10.15 | 390.001 | 10.25 | 10.00 | 360 |
| Febrero | 10.25 | 10.25 | 0 | 10.25 | 10.25 | 37 |
| Marzo | 10.50 | 10.25 | 40.085 | 10.50 | 10.25 | 41 |

Fuente: ThomsonOne


El precio al 27 de abril de 2016 de las acciones de DINE series "A" y "B" fue de \$10.50 y \$10.50 pesos, respectivamente.

6. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas".



Eduardo Philibert Garza
Director de Finanzas y Administración
DINE, S.A.B. de C.V.



Ramón F. Estrada Rivero
Director de Asuntos Jurídicos
DINE, S.A.B. de C.V.



Andrés Baños Samblancat
Director General
DINE, S.A.B. de C.V.

México, D.F., 28 de abril de 2016

Al Consejo de Administración de Dine, S.A.B. de C.V.

Paseo de los Tamarindos 400-B, piso 28
Colonia Bosques de las Lomas
Delegación Miguel Hidalgo,
C.P. 05120, Ciudad de Mexico

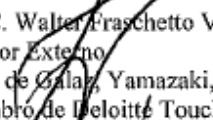
Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el anexo 7 del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 29 de febrero de 2016 y 6 de marzo de 2015, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

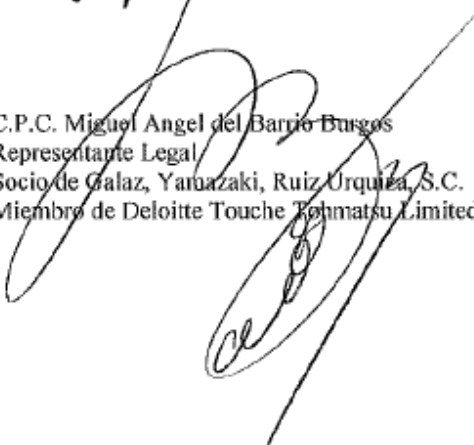
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,



C.P.C. Walter Fraschetto Valdés
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Miguel Angel del Barrio Burgos
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

7. ANEXOS

Estados Financieros Dictaminados
Opiniones del Comité de Auditoría
Opiniones del Comité de Prácticas Societarias

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, e Informe de los auditores independientes del 29 de febrero de 2016

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2015 y 2014

| Contenido | Página |
|--|---------------|
| Informe de los auditores independientes | 1 |
| Estados consolidados de posición financiera | 3 |
| Estados consolidados de resultados | 4 |
| Estados consolidados de otros resultados integrales | 5 |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable | 6 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | 7 |
| Notas a los estados financieros consolidados | 8 |

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la “Entidad”), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración con los estados financieros consolidados

La administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planeemos y realicemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de riesgos de error material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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



C.P.C. Walter Frascetto V.

29 de febrero de 2016

Dine, S. A. B. de C .V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

| Activos | Notas | 2015 | 2014 |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| Activo: | | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 6 | \$ 511,887 | \$ 884,055 |
| Cuentas y documentos por cobrar - Neto | 7 | 112,292 | 136,034 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 19 | 90,305 | 111,662 |
| Inventarios inmobiliarios | 8 | 3,760,085 | 3,323,074 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto | 9 | 294,915 | 278,416 |
| Inversión en negocios conjuntos | 10 | 358,549 | 345,759 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 15 | 125,439 | 165,387 |
| Otros activos | 11 | <u>69,407</u> | <u>33,990</u> |
| Total del activo | | <u>\$ 5,322,879</u> | <u>\$ 5,278,377</u> |
| Pasivos y capital contable | | | |
| Pasivos: | | | |
| Deuda financiera | 13 | \$ 475,243 | \$ 944,837 |
| Cuentas por pagar a contratistas | | 4,636 | 2,984 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 19 | 201,754 | 175,988 |
| Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes | 14 | 1,093,992 | 599,421 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 15 | <u>226,072</u> | <u>306,456</u> |
| Total del pasivo | | <u>2,001,697</u> | <u>2,029,686</u> |
| Capital contable: | | | |
| Capital contribuido- | | | |
| Capital social | 16 | 2,279,109 | 14,774 |
| Prima en suscripción de acciones | | <u>-</u> | <u>2,264,335</u> |
| | | 2,279,109 | 2,279,109 |
| Capital ganado- | | | |
| Utilidades retenidas | | 591,999 | 612,741 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | | <u>242,162</u> | <u>174,960</u> |
| Participación controladora | | 3,113,270 | 3,066,810 |
| Participación no controladora | 17 | <u>207,912</u> | <u>181,881</u> |
| Total del capital contable | | <u>3,321,182</u> | <u>3,248,691</u> |
| Total de pasivo y capital contable | | <u>\$ 5,322,879</u> | <u>\$ 5,278,377</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos, excepto utilidad (pérdida) básica por acción que se expresa en pesos)

| | Notas | 2015 | 2014 |
|---|-------|-------------------|--------------------|
| Ventas netas de bienes y servicios | | \$ 530,217 | \$ 1,006,983 |
| Costo de ventas de bienes y servicios | | 366,266 | 666,709 |
| Gastos de operación | 20 | 309,090 | 282,780 |
| Otros ingresos- Neto | 21 | <u>(27)</u> | <u>(14,128)</u> |
| (Pérdida) utilidad después de gastos de operación | | (145,112) | 71,622 |
| Ingreso por intereses | | 6,490 | 5,630 |
| Gasto por intereses | | (39,008) | (28,061) |
| Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta | | <u>167,686</u> | <u>(9,988)</u> |
| | | 135,168 | (32,419) |
| Participación en las pérdidas de negocios conjuntos | 10 | <u>(8,737)</u> | <u>(40,416)</u> |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | | (18,681) | (1,213) |
| Impuestos a la utilidad: | 15 | | |
| Causado | | 20,171 | 5,186 |
| Diferido | | <u>(159,213)</u> | <u>23,125</u> |
| | | <u>(139,042)</u> | <u>28,311</u> |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada del año | | <u>\$ 120,361</u> | <u>\$ (29,524)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta aplicable a: | | | |
| Participación controladora | | \$ 85,901 | \$ (36,827) |
| Participación no controladora | | <u>34,460</u> | <u>7,303</u> |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada del año | | <u>\$ 120,361</u> | <u>\$ (29,524)</u> |
| Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria | | <u>\$ 0.14</u> | <u>\$ (0.06)</u> |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones) | | <u>635,730</u> | <u>615,816</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | \$ 120,361 | \$ (29,524) |
| Otros componentes de utilidad integral: | | |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | <u>89,749</u> | <u>135,243</u> |
| Utilidad integral consolidada | <u>\$ 210,110</u> | <u>\$ 105,719</u> |
| Utilidad integral consolidada aplicable a: | | |
| Participación controladora | \$ 171,082 | \$ 86,382 |
| Participación no controladora | <u>39,028</u> | <u>19,337</u> |
| Utilidad integral consolidada | <u>\$ 210,110</u> | <u>\$ 105,719</u> |
| Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro - | | |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras | <u>\$ 89,749</u> | <u>\$ 135,243</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Flujo de efectivo por actividades de operación: | | |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | \$ 120,361 | \$ (29,524) |
| Ajustes por: | | |
| Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados | (139,042) | 28,311 |
| Depreciación | 19,286 | 22,486 |
| Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo | (27) | (14,128) |
| Pérdida en participación en el resultado de negocios conjuntos | 8,737 | 40,416 |
| Ingreso por intereses | (6,490) | (5,630) |
| Intereses a cargo | 39,008 | 28,061 |
| Fluctuación cambiaria no realizada | 173,475 | 225,244 |
| | <u>215,308</u> | <u>295,236</u> |
| Cambios en el capital de trabajo: | | |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas y documentos por cobrar | 98,126 | 18,960 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | 51 | (32,769) |
| Inventarios inmobiliarios | (68,664) | 366,337 |
| Intereses cobrados | 6,490 | 5,630 |
| Otros activos | (41,362) | 14,484 |
| Aumento (disminución) en: | | |
| Cuentas por pagar a contratistas | 1,211 | (14,762) |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | (15,797) | (27,880) |
| Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes | 400,311 | (10,719) |
| Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones | (45,262) | (22,013) |
| Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación | 550,412 | 592,504 |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo | - | (331) |
| Venta de inmuebles, mobiliario y equipo | 30,654 | 11,045 |
| Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión | 30,654 | 10,714 |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento: | | |
| Préstamos bancarios recibidos | 456,360 | - |
| Pagos de deuda financiera | (964,496) | (73,914) |
| Aumento de capital social | - | 158,932 |
| Reembolso de capital minoritario | (109,490) | (30,400) |
| Intereses pagados | (31,860) | (25,147) |
| Flujos netos de efectivo (por aplicar) generados en actividades de financiamiento | (649,486) | 29,471 |
| (Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | (68,420) | 632,689 |
| Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera | (303,748) | (162,590) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año | <u>884,055</u> | <u>413,956</u> |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año | <u>\$ 511,887</u> | <u>\$ 884,055</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(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 mayoritaria 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, delegación Cuajimalpa de Morelos, México, D.F.

b. *Ciclo operativo*

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 120 meses aproximadamente.

c. *Eventos importantes*

Los ingresos de la Entidad disminuyeron con respecto a 2014, debido a que en los proyectos “Punta Mita”, “Bosques de Santa Fe” y “Punta Ixtapa”, aún se tienen productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados, que de acuerdo a la normatividad contable vigente, todavía no califican para ser registrados como ventas.

A finales del segundo trimestre de 2015, la Entidad redujo parcialmente su deuda bancaria y el saldo remanente lo modificó a un nuevo crédito en moneda nacional, con el efecto favorable de no tener deuda en moneda extranjera, ante la volatilidad del tipo de cambio. El incremento en la paridad ha generado un aumento en el valor del inventario de “Punta Mita” y un efecto de conversión que forma parte del capital contable, en virtud de que la moneda funcional en este proyecto es el dólar americano.

Los accionistas de la Entidad efectuaron una aportación de capital social durante 2014 por \$158,932 para fortalecer su situación financiera.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera y revisadas

a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2015*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2015.

Modificaciones a la IAS 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados

La Entidad ha aplicado las modificaciones a esta norma por primera vez en este año. Antes de las modificaciones, la Entidad reconocía las contribuciones a los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los empleados especificados en los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio cuando se prestaban los servicios. Las modificaciones requieren que la Entidad contabilice las contribuciones de los empleados de la siguiente manera:

- Las contribuciones discrecionales de los empleados se contabilizan como una reducción del costo del servicio al momento del pago a los planes.
- Las contribuciones de los empleados especificadas en los planes de beneficios definidos se contabilizan como la reducción del costo del servicio, sólo si tales contribuciones están vinculadas a los servicios. Específicamente, cuando el importe de dicha contribución depende del número de años de servicio, la reducción de costo del servicio se realiza mediante la asignación de las contribuciones a los períodos de servicio en la misma manera que la atribución de los beneficios. Por otro lado, cuando dichas contribuciones se determinan en base a un porcentaje fijo del salario (es decir, independiente del número de años de servicio), la Entidad reconoce la reducción del costo de los servicios en el período en que se prestan los servicios relacionados.

La aplicación de esta modificación no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

b. *IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha*

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

| | |
|---|--|
| IFRS 9 | Instrumentos Financieros ² |
| IFRS 15 | Ingresos de Contratos con Clientes ² |
| IFRS 16 | Arrendamientos ³ |
| Modificaciones a la IFRS 11 | Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos ¹ |
| Modificaciones a la IAS 1 | Iniciativa de Revelaciones ¹ |
| Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38 | Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización ¹ |
| Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28 | Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su negocio conjunto ¹ |
| Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 | Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación ¹ |
| Modificaciones a las IFRS | Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 ¹ |

¹ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación anticipada.

² Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

³ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

IFRS 15 *Ingresos de Contratos con Clientes*

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidos en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 y sus posibles efectos en el futuro no tendrán algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 16 *Arrendamientos*

La IFRS 16 *Arrendamientos*, fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos*, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

Modificaciones a la IFRS 11 Contabilización de Adquisición de Participaciones en Operaciones Conjuntas

Las modificaciones a la IFRS 11 proporcionan una guía de cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio como se define en la IFRS 3 *Combinaciones de Negocios*. Específicamente, las modificaciones establecen que deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la IFRS 3 y otras normas (por ejemplo, la IAS 12 *Impuesto a la Utilidad* referente al reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición e IAS 36 *Deterioro de Activos*, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha atribuido crédito mercantil en una adquisición de una operación conjunta). Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la IFRS 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Las modificaciones a la IFRS 11 se aplican de manera prospectiva a las adquisiciones de participación en operaciones conjuntas (en las cuales las actividades de las operaciones conjuntas constituyen un negocio como se ha definido en la IFRS 3), que ocurran desde el inicio de los periodos anuales el 1 de enero de 2016 o posteriormente. La administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la norma tendrán un impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad, si este tipo de transacciones ocurriera.

Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la IAS 1 son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 tendrán un impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para la depreciación de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- a) Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- b) Cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de inmuebles, mobiliario y equipo. La administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su negocio conjunto

Las modificaciones de la IFRS 10 y la IAS 28 tratan de situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en ese negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en el nuevo negocio conjunto.

Las enmiendas deben ser aplicadas de forma prospectiva a las transacciones que ocurren en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad si este tipo de transacciones surgieran en el futuro.

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y la IAS 28 Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación

Las modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y la IAS 28 aclaran que la exención de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una entidad tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la entidad mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con IFRS 10. Las modificaciones también aclaran que el requisito para consolidar una subsidiaria que proporciona servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplican únicamente a las subsidiarias que no son las propias entidades de inversión.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y la IAS 28 tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad ya que la Entidad no es una entidad de inversión y no tiene ninguna entidad controladora, subsidiaria, o negocio conjunto que califiquen como una entidad de inversión.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 incluyen varias IFRS que se resumen a continuación:

Las modificaciones de la IFRS 5 presentan una orientación específica en la IFRS 5 para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y por lo tanto lo establecido en la IFRS 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

Las modificaciones a la IFRS 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

Las modificaciones de la IAS 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. La evaluación de la profundidad de un mercado para calificar bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

La administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de estas enmiendas tendrá un efecto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs 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 ciertos inmuebles que fueron valuados a su valor razonable al cierre de cada período, 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 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.

c. *Reclasificación*

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2014, fueron reclasificados en el rubro de impuestos a la utilidad diferidos en los estados de posición financiera para hacerlos comparables con 2015, la reclasificación consiste en presentar el ISR diferido activo y pasivo según corresponde por cada una de las subsidiarias que lo generan. Los efectos de dicha reclasificación se aplicaron retrospectivamente de conformidad con la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", como sigue:

| | Saldos al 31 de diciembre de 2014 previamente reportados | Reclasificación | Saldos al 31 de diciembre de 2014 |
|-----------------------------------|---|-----------------|-----------------------------------|
| Activo | | | |
| Impuestos a la utilidad diferidos | \$ - | \$ 165,387 | \$ 165,387 |
| Total del activo | \$ 5,112,990 | \$ 165,387 | \$ 5,278,377 |
| Pasivo | | | |
| Impuestos a la utilidad diferidos | \$ 141,069 | \$ 165,387 | \$ 306,456 |
| Total del pasivo | \$ 1,864,299 | \$ 165,387 | \$ 2,029,686 |
| | Saldos al 1 de enero de 2014 previamente reportados | Reclasificación | Saldos al 1 de enero de 2014 |
| Activo | | | |
| Impuestos a la utilidad diferidos | \$ - | \$ 220,442 | \$ 220,442 |
| Total del activo | \$ 4,742,398 | \$ 220,442 | \$ 4,962,840 |
| Pasivo | | | |
| Impuestos a la utilidad diferidos | \$ 44,580 | \$ 220,442 | \$ 265,022 |
| Total del pasivo | \$ 1,677,660 | \$ 220,442 | \$ 1,898,102 |

d. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de DINE y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

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, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

| Compañía | Participación | | Actividad |
|---|---------------|------|---|
| | 2015 | 2014 | |
| Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias | 100% | 100% | Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos. |
| Servicios Administrativos Punta Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias | 100% | 100% | Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita. |
| Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. y Subsidiarias | 100% | 100% | Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios. |
| Turística Akko, S. A. de C. V. | 100% | 100% | Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios. |
| Dine 28, S. A. de C. V. | 100% | 100% | Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas. |
| Holdings Dicomex, S. A. de C. V. | 50% | 50% | Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios. |

e. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

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 2015, el efectivo restringido se integra de una garantía de \$91,270, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 13.

f. **Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

2. Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son instrumentos financieros no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

Inversiones de capital disponibles para su venta que no tengan un precio de mercado cotizado en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda estimar confiablemente y los instrumentos derivados que estén vinculados con y deban ser liquidados mediante la entrega de tales inversiones en acciones no cotizadas se valúan a su costo menos las pérdidas por deterioro identificadas al final de cada periodo de reporte.

3. Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

4. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

La evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos. Al 31 de diciembre de 2015, la Entidad reconoció un deterioro en sus cuentas por cobrar a clientes por un monto de \$43,408.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

5. Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

g. 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.

Asimismo, la Entidad tiene acciones de Club de Golf Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. (Club de Golf Cañada) que se valoraron al menor entre su costo y el valor neto de realización, y se registraron como parte de los terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios, ya que Promociones Bosques, S.A. de C.V. (Promociones) las está comercializando como parte del proyecto Bosques de Santa Fe.

h. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los inmuebles, mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales, mano de obra directa y cualquier otro costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones del uso que se pretende, costos de desmantelamiento y remoción del activo y en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

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 revisa 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 | |
|--------------------------------|---------------|------|
| | 2015 | 2014 |
| Desarrollos turísticos | 40 | 40 |
| Otros inmuebles | 40 | 40 |
| Equipo de transporte | 4 | 4 |
| Mobiliario y equipo de oficina | 10 | 10 |
| Equipo de cómputo | 3.3 | 3.3 |

Los terrenos no se deprecian.

i. ***Deterioro 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 pequeño 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.

j. ***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 Mantenedidos 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 una entidad de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa 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 39 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 de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor contable del o 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 una asociada o 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. y Fideicomiso CIB 2182 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.

k. ***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 una entidad de la Entidad lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Entidad 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 una entidad de 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.

l. **Transacciones en monedas extranjeras**

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad 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 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.

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).

Al 31 de diciembre de 2015, las entidades de DINE que tienen moneda funcional diferente al peso se enlistan a continuación:

| Compañía | Moneda funcional |
|--|------------------|
| Cantiles de Mita, S. A. de C. V. | Dólar americano |
| Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C.V. (Subsidiaria de Cantiles de Mita) | Dólar americano |

m. **Costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

n. **Beneficios directos a empleados**

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconocen el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

o. ***Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)***

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en los estados de resultados adjuntos.

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.

2. **Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce 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 correspondientes 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.

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 habrán 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 periodo 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.

3. **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.

4. **Impuestos al activo**

El impuesto al activo (“IMPAC”) que se espera recuperar, se registra como un crédito fiscal y se presenta en el estado consolidado de posición financiera en el rubro de impuestos diferidos.

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. ***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros y se dan de baja si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

– Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o designado a valor razonable con cambios a través de resultados.

-- 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 expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

s. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad no contrata instrumentos financieros derivados, ya que su política es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación o cobertura.

t. ***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 no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados de conformidad con esta política.

u. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares.

– Venta de bienes

Los ingresos por la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Entidad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- La Entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión continua de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos puede valuarse confiablemente;
- Sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

- 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.

- Ingresos por arrendamiento

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

v. **Resultado integral**

Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital, se integra por la pérdida neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de la utilidad o pérdida integral están representadas por los efectos de conversión de operaciones extranjeras.

w. **Utilidad (pérdida) por acción**

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la pérdida neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

x. **Clasificación de gastos**

Se encuentran clasificados conforme a su función, debido a que es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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.

- Reconocimiento de ingresos

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por las ventas por obra ejecutada, 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.

– Clasificación de SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Promotora el Estero, S.A. de C.V. y Fideicomiso CIB 2182 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. y Fideicomiso CIB 2182 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 discuten 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 e IMPAC por recuperar 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 \$118,618, y \$130,127 al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

5. **Transacciones no monetarias**

En 2014 la Entidad a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V. adquirió el 50% de participación en el Fideicomiso CIB 2182, misma que liquidó con la aportación de inventario valuado en \$87,827 y fue considerado como una inversión en negocio conjunto. Esta operación se reflejó en los estados consolidados de flujos de efectivo y en los estados consolidados de posición financiera.

6. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo | \$ 82,290 | \$ 167,022 |
| Equivalentes de efectivo | 338,327 | 717,033 |
| Efectivo restringido | <u>91,270</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 511,887</u> | <u>\$ 884,055</u> |

Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 13, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2015.

7. Cuentas y documentos por cobrar

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Clientes | \$ 17,761 | \$ 86,797 |
| Impuestos por recuperar | 54,690 | 29,475 |
| Anticipo a proveedores | 25,943 | 9,592 |
| Deudores diversos | <u>13,898</u> | <u>10,170</u> |
| | <u>\$ 112,292</u> | <u>\$ 136,034</u> |

La estimación del cobro de la cartera de clientes es como sigue:

| | 2015 | 2014 |
|------|------------------|------------------|
| 2015 | \$ - | \$ 22,443 |
| 2016 | 17,761 | 42,277 |
| 2017 | <u>-</u> | <u>22,077</u> |
| | <u>\$ 17,761</u> | <u>\$ 86,797</u> |

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

| | 2015 | 2014 |
|--------------|-------------|---------------|
| Más de 1 año | <u>\$ -</u> | <u>42,285</u> |

8. Inventarios inmobiliarios

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Terrenos en breña | \$ 1,109,559 | \$ 848,065 |
| Terrenos urbanizados | 577,669 | 566,329 |
| Proyectos inmobiliarios en proceso | 1,924,401 | 1,776,759 |
| Proyectos inmobiliarios terminados | 146,010 | 129,721 |
| Otros | <u>2,446</u> | <u>2,200</u> |
| | <u>\$ 3,760,085</u> | <u>\$ 3,323,074</u> |

9. Inmuebles, mobiliario y equipo

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Desarrollos turísticos | \$ 389,722 | \$ 317,415 |
| Otros inmuebles | 6,898 | 6,898 |
| Mobiliario y equipo de transporte | <u>48,368</u> | <u>45,642</u> |
| | 444,988 | 369,955 |
| Menos - Depreciación acumulada | <u>(185,787)</u> | <u>(126,959)</u> |
| | 259,201 | 242,996 |
| Terrenos | <u>35,714</u> | <u>35,420</u> |
| | <u>\$ 294,915</u> | <u>\$ 278,416</u> |

| Inmuebles, mobiliario y equipo | Terrenos | Desarrollos turísticos | Otros inmuebles | Mobiliario y equipo de transporte | Total |
|---|-----------|------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------|
| Saldos al 1 de enero de 2014 | \$ 37,735 | \$ 297,644 | \$ 49,828 | \$ 43,527 | \$ 428,734 |
| Adiciones | - | - | - | 331 | 331 |
| Disposiciones | (2,511) | - | (42,930) | - | (45,441) |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | 196 | 19,771 | - | 1,784 | 21,751 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | 35,420 | 317,415 | 6,898 | 45,642 | 405,375 |
| Disposiciones | - | - | - | (37) | (37) |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | 294 | 72,307 | - | 2,763 | 75,364 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | 35,714 | 389,722 | 6,898 | 48,368 | 480,702 |
| Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2014 | - | (69,080) | (12,274) | (29,266) | (110,620) |
| Adiciones | - | (18,166) | (1,542) | (2,411) | (22,119) |
| Disposiciones | - | - | 11,651 | - | 11,651 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | - | (4,966) | - | (905) | (5,871) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | - | (92,212) | (2,165) | (32,582) | (126,959) |
| Adiciones | - | (17,937) | (248) | (1,101) | (19,286) |
| Disposiciones | - | - | - | 16 | 16 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | - | (38,078) | - | (1,480) | (39,558) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | - | (148,227) | (2,413) | (35,147) | (185,787) |
| Saldos netos al 31 de diciembre de 2015 | \$ 35,714 | \$ 241,495 | \$ 4,485 | \$ 13,221 | \$ 294,915 |

10. Inversión en negocios conjuntos

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

| Nombre del negocio conjunto | Actividad principal | Lugar de constitución y operaciones | Proporción de participación accionaria y poder de voto 2015 |
|--|---------------------|-------------------------------------|---|
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | Sector inmobiliario | México | 50% |
| SHC Residencia Nayarit, S. de R. L. de C. V. | Sector inmobiliario | México | 50% |
| Fideicomiso CIB 2182 | Sector inmobiliario | México | 50% |

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

- i) 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. y Fideicomiso CIB 2182.
- (ii) La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los importes de los negocios conjuntos son:

| | Inversión | | Participación en el resultado | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. | \$ 205,540 | \$ 206,283 | \$ (742) | \$ (35,420) |
| Fideicomiso CIB 2182 | 91,273 | 87,337 | (8,739) | - |
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | <u>61,736</u> | <u>52,139</u> | <u>744</u> | <u>(4,996)</u> |
| | <u>\$ 358,549</u> | <u>\$ 345,759</u> | <u>\$ (8,737)</u> | <u>\$ (40,416)</u> |

- 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.

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|--------------------|
| SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. | | |
| Activos | <u>\$ 411,293</u> | <u>\$ 412,700</u> |
| Pasivos | <u>\$ 213</u> | <u>\$ 135</u> |
| Capital contable | <u>\$ 411,080</u> | <u>\$ 412,565</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ 205,540</u> | <u>\$ 206,283</u> |
| Participación no controladora | <u>\$ 205,540</u> | <u>\$ 206,282</u> |
| Ingresos | <u>\$ 880</u> | <u>\$ 13,380</u> |
| Pérdida neta del año | <u>\$ (1,484)</u> | <u>\$ (70,840)</u> |
| Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ (742)</u> | <u>\$ (35,420)</u> |
| Pérdida neta atribuible a la participación no controladora | <u>\$ (742)</u> | <u>\$ (35,420)</u> |

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------|-------------------|
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | | |
| Activos | \$ <u>236,930</u> | \$ <u>184,035</u> |
| Pasivos | \$ <u>113,458</u> | \$ <u>79,757</u> |
| Capital contable | \$ <u>123,472</u> | \$ <u>104,278</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>61,736</u> | \$ <u>52,139</u> |
| Participación no controladora | \$ <u>61,736</u> | \$ <u>52,139</u> |
| Utilidad (pérdida) neta del año | \$ <u>1,488</u> | \$ <u>(9,991)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>744</u> | \$ <u>(4,996)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora | \$ <u>744</u> | \$ <u>(4,995)</u> |
| Fideicomiso CIB 2182 | | |
| | 2015 | 2014 |
| Activos | \$ <u>210,338</u> | \$ <u>174,674</u> |
| Pasivos | \$ <u>27,791</u> | \$ <u>-</u> |
| Capital contable | \$ <u>182,547</u> | \$ <u>174,674</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>91,273</u> | \$ <u>87,337</u> |
| Participación no controladora | \$ <u>91,274</u> | \$ <u>87,337</u> |
| Pérdida neta del año | \$ <u>(17,478)</u> | \$ <u>-</u> |
| Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>(8,739)</u> | \$ <u>-</u> |
| Pérdida neta atribuible a la participación no controladora | \$ <u>(8,739)</u> | \$ <u>-</u> |

11. Otros activos

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Pagos anticipados de comisiones | \$ 60,038 | \$ 15,286 |
| Depósitos en garantía | 4,985 | 5,200 |
| Otras inversiones | 3,385 | 3,545 |
| Otros pagos anticipados | <u>999</u> | <u>9,959</u> |
| | \$ <u>69,407</u> | \$ <u>33,990</u> |

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:

| | 2015 | 2014 |
|---|------------|------------|
| Activos financieros | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | \$ 511,887 | \$ 884,055 |
| Cuentas y documentos por cobrar | 31,659 | 96,967 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 90,305 | 111,662 |
| Pasivos financieros | | |
| Costo amortizado | | |
| Deuda financiera | 475,243 | 944,837 |
| Cuentas por pagar a contratistas | 4,636 | 2,984 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 201,754 | 175,988 |
| Otras cuentas por pagar | 324,012 | 247,846 |

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:

| | <u>Miles de dólares estadounidenses</u> | |
|------------------------|---|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Activos monetarios | 15,256 | 45,570 |
| Pasivos monetarios | <u>(34,261)</u> | <u>(87,601)</u> |
| Posición pasiva - Neta | <u>(19,005)</u> | <u>(42,031)</u> |

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

| | <u>31 de diciembre de</u> | | <u>29 de febrero de</u> |
|----------------|---------------------------|----------------|-------------------------|
| | 2015 | 2014 | 2016 |
| Dólar bancario | <u>17.2065</u> | <u>14.7180</u> | <u>18.1706</u> |

- 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 \$19,005 al 31 de diciembre de 2015, 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 el 0.57% del capital contable a esa fecha.

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.

- 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.

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia TIIE es de \$4,752 pesos.

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 \$17,761 y \$86,797 al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 \$714,484 y \$1,131,751 al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 efectivo 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:

| | 2015 | Menos de 1 año | Desde 1 año y menos de 5 | Más de 5 años | Total |
|--|------|-------------------|-----------------------------|---------------|---------------------|
| Deuda financiera | | \$ 112,640 | \$ 447,108 | \$ - | \$ 559,748 |
| Cuentas por pagar a contratistas | | 4,636 | - | - | 4,636 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | | 11,305 | 190,449 | - | 201,754 |
| Acreedores diversos | | <u>140,625</u> | <u>183,387</u> | - | <u>324,012</u> |
| Total | | \$ 269,206 | \$ 820,944 | \$ - | \$ 1,090,150 |

| 2014 | Menos de 1 año | Más de 1 año y menos de 5 | Total |
|--|-------------------|------------------------------|---------------------|
| Deuda financiera | \$ 238,682 | \$ 791,511 | \$ 1,030,193 |
| Contratistas | 2,984 | - | 2,984 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 9,329 | 166,659 | 175,988 |
| Acreedores diversos | <u>116,473</u> | <u>131,373</u> | <u>247,846</u> |
| Total | <u>\$ 367,468</u> | <u>\$ 1,089,543</u> | <u>\$ 1,457,011</u> |

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 se aproximan a su valor razonable:

| | 2015 | | 2014 | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable |
| Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado: | | | | |
| Deuda financiera | <u>\$ 475,243</u> | <u>\$ 476,445</u> | <u>\$ 944,837</u> | <u>\$ 903,039</u> |
| Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2015 | | | | |
| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado: | | | | |
| Deuda financiera | <u>\$ -</u> | <u>\$ 476,445</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 476,445</u> |

13. **Deuda financiera**

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Garantizados - | | |
| Préstamos bancarios | <u>\$ 475,243</u> | <u>\$ 944,837</u> |
| Crédito bancario (i) | \$ 456,360 | \$ - |
| Crédito sindicado (ii) | - | 919,875 |
| Crédito hipotecario (iii) | <u>18,883</u> | <u>24,962</u> |
| | <u>\$ 475,243</u> | <u>\$ 944,837</u> |

Resumen de acuerdos de préstamos

- (i) El 18 de mayo de 2015, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve por más, S.A. de C.V. por \$456,360, el cual genera intereses a una tasa de interés interbancario ("TIE") a 28 días, más 2.750 puntos porcentuales y es pagadero a partir del mes de mayo de 2016 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

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 2015 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones:

- (ii) La Entidad contrató un crédito sindicado por 100 millones de dólares americanos, el cual originalmente generaba intereses a una tasa London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) más 1.75 puntos porcentuales, pagadero a partir de marzo de 2009 y hasta marzo de 2014. Durante los ejercicios 2009 y 2010, la Entidad realizó pagos al principal por 15 millones de dólares americanos.

Durante el ejercicio 2011, luego de realizar el quinto pago al principal por 15 millones de dólares americanos y resultando el saldo del mismo en 70 millones de dólares americanos, la Entidad realizó la reestructuración del crédito sindicado, que modificó el plazo de pago hasta el mes de marzo de 2017 e incrementó la sobretasa de interés a 2.25 puntos porcentuales. Durante el ejercicio 2013 y 2014 se realizaron pagos por 2.5 y 5 millones de dólares americanos, respectivamente. Durante el ejercicio 2015 se liquidó el saldo total de la deuda.

- (iii) El 21 de octubre de 2010, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. contrató un crédito simple con garantía hipotecaria por 4.19 millones de dólares americanos con IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, el cual genera intereses a una tasa LIBOR más 6 puntos porcentuales, y es pagadero mensualmente a partir de noviembre de 2010 hasta octubre de 2017. Al 31 de diciembre de 2015, la Entidad ha cumplido con las obligaciones de pago derivadas de dicho contrato.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2015 son:

| Año | |
|------|-------------------|
| 2016 | \$ 101,571 |
| 2017 | 99,856 |
| 2018 | 91,272 |
| 2019 | 91,272 |
| 2020 | <u>91,272</u> |
| | <u>\$ 475,243</u> |

14. Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Acreedores diversos | \$ 324,012 | \$ 247,846 |
| Anticipos de clientes | <u>769,980</u> | <u>351,575</u> |
| | <u>\$ 1,093,992</u> | <u>\$ 599,421</u> |

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, \$183,387 y \$131,373 respectivamente, corresponden a 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”.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 13, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ascienden a \$1,328 y \$130, respectivamente.

15. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR cuya tasa es del 30%.

A partir de 2008, se abrogó la Ley del IMPAC, permitiendo bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

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

| | 2015 | 2014 |
|----------|---------------------|------------------|
| ISR: | | |
| Causado | \$ 20,171 | \$ 5,186 |
| Diferido | <u>(159,213)</u> | <u>23,125</u> |
| | <u>\$ (139,042)</u> | <u>\$ 28,311</u> |

Impuesto diferido reconocido en otras partidas de utilidad integral:

| | 2015 | 2014 |
|---|---------------------|--------------------|
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | <u>\$ (118,777)</u> | <u>\$ (73,364)</u> |

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

| | 2015 | 2014 |
|---|---------------------|---------------------|
| Activo (pasivo) por ISR diferido: | | |
| Cuentas por cobrar pendientes de acumular | \$ 370,426 | \$ 65,284 |
| Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso | (628,812) | (435,881) |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 2,430 | 11,788 |
| Otros activos | (20,963) | (7,544) |
| Anticipos de clientes | 38,056 | 67,591 |
| Reservas acumuladas | 24,001 | 28,120 |
| Anticipos a contratistas | (4,389) | (554) |
| Efecto de pérdidas fiscales por amortizar, neto de reserva | 118,618 | 122,441 |
| IMPAC por recuperar, neto de reserva | <u>-</u> | <u>7,686</u> |
| Total pasivo ISR | <u>\$ (100,633)</u> | <u>\$ (141,069)</u> |

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

| | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Impuesto diferido activo | \$ 125,439 | \$ 165,387 |
| Impuesto diferido pasivo | <u>(226,072)</u> | <u>(306,456)</u> |
| Impuesto diferido (activo), neto | <u>\$ (100,633)</u> | <u>\$ (141,069)</u> |

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

| | 2015 | 2014 |
|---|---------------------|---------------------|
| Saldo inicial | \$ (141,069) | \$ (44,580) |
| Impuesto sobre la renta aplicado a resultados | 159,213 | (23,125) |
| Reconocidos en otros resultados integrales | <u>(118,777)</u> | <u>(73,364)</u> |
| Saldo final | <u>\$ (100,633)</u> | <u>\$ (141,069)</u> |

e. Saldos de impuestos diferidos:

| ISR | Saldo al 1 de enero de 2014 | Reconocido en resultados | Reconocido en otros resultados integrales | Saldo al 31 de diciembre de 2014 | Reconocido en resultados | Reconocido en otros resultados integrales | Saldo al 31 de diciembre de 2015 |
|---|-----------------------------|--------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|---|----------------------------------|
| Diferencias temporales | | | | | | | |
| Cuentas por cobrar pendientes de acumular | \$ 89,127 | \$ (23,843) | \$ - | \$ 65,284 | \$ 305,142 | \$ - | \$ 370,426 |
| Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso | (419,936) | 52,888 | (68,833) | (435,881) | (83,716) | (109,215) | (628,812) |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | (53,883) | 70,196 | (4,525) | 11,788 | 405 | (9,763) | 2,430 |
| Otros activos | (3,822) | (3,716) | (6) | (7,544) | (13,620) | 201 | (20,963) |
| Anticipos de clientes | 55,519 | 12,072 | - | 67,591 | (29,535) | - | 38,056 |
| Reservas acumuladas | 18,827 | 9,293 | - | 28,120 | (4,119) | - | 24,001 |
| Anticipo de contratistas | (1,169) | 615 | - | (554) | (3,835) | - | (4,389) |
| | <u>(315,337)</u> | <u>117,505</u> | <u>(73,364)</u> | <u>(271,196)</u> | <u>170,722</u> | <u>(118,777)</u> | <u>(219,251)</u> |
| Pérdidas fiscales e IMPAC por recuperar | | | | | | | |
| Efecto de pérdidas fiscales por amortizar | 216,298 | (93,857) | - | 122,441 | (3,823) | - | 118,618 |
| IMPAC por recuperar | <u>54,459</u> | <u>(46,773)</u> | - | <u>7,686</u> | <u>(7,686)</u> | - | - |
| | <u>270,757</u> | <u>(140,630)</u> | - | <u>130,127</u> | <u>(11,509)</u> | - | <u>118,618</u> |
| | <u>\$ (44,580)</u> | <u>\$ (23,125)</u> | <u>\$ (73,364)</u> | <u>\$ (141,069)</u> | <u>\$ 159,213</u> | <u>\$ (118,777)</u> | <u>\$ (100,633)</u> |

f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2015 son:

| Año de vencimiento | Pérdidas amortizables | IMPAC Recuperable |
|--------------------|-----------------------|-------------------|
| 2016 | \$ 335,502 | \$ 29,500 |
| 2017 | 111,486 | 29,500 |
| 2018 | 2,948 | - |
| 2019 | 171,263 | - |
| 2020 | 59,516 | - |
| 2021 | 109,848 | - |
| 2022 | 221,150 | - |
| 2023 | 164,687 | - |
| 2024 | 58,665 | - |
| 2025 | <u>212,545</u> | - |
| 2016 | <u>\$ 1,447,610</u> | <u>\$ 59,000</u> |

g. En la determinación del impuesto sobre la renta diferido según incisos anteriores, no se incluyeron algunos efectos de pérdidas fiscales por amortizar y del IMPAC por recuperar porque no existe una alta probabilidad de que puedan recuperarse:

| Año de vencimiento | Reserva de pérdidas | Reserva de IMPAC |
|--------------------|---------------------|------------------|
| 2016 | \$ 335,502 | \$ 29,500 |
| 2017 | 111,486 | 29,500 |
| 2018 | 2,948 | - |
| 2019 | 171,263 | - |
| 2020 | 54,216 | - |
| 2021 | 4,154 | - |
| 2022 | 209,235 | - |
| 2023 | 148,917 | - |
| 2024 | 3,789 | - |
| 2025 | <u>10,706</u> | - |
| | <u>\$ 1,052,216</u> | <u>\$ 59,000</u> |

16. Capital contable

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

| | Número de acciones | | Importe | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Capital fijo (Serie A) | 324,883,867 | 324,883,867 | \$ 1,164,716 | \$ 7,550 |
| Capital variable (Serie B) | <u>310,846,189</u> | <u>310,846,189</u> | <u>1,114,393</u> | <u>7,224</u> |
| Total | <u>635,730,056</u> | <u>635,730,056</u> | <u>\$ 2,279,109</u> | <u>\$ 14,774</u> |

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 y Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de abril de 2015, se aprobó aumentar el capital social de la Entidad mediante la capitalización de la prima en suscripción de acciones, con el propósito de reconocer debidamente en los libros de la Entidad el capital social aportado por los accionistas a la fecha.

La asamblea aprobó no modificar el número de acciones en circulación, por lo que los derechos que otorgan las acciones de la Entidad a sus tenedores seguirán siendo los mismos, de igual manera, este aumento de capital social no significa que los accionistas deban realizar nuevas aportaciones de recursos a la Entidad.

- c. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$158,932 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de 26,488,752 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 13,536,812 pertenecen a la serie "A" y 12,951,940 a la serie "B", para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.039 más una prima por suscripción por acción de \$5,961.

El 16 de octubre de 2014, DINE concluyó exitosamente el proceso de aumento de capital decretado en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, con la suscripción y pago de 13,536,812 acciones de la serie "A" y 12,951,940 acciones de la serie "B", emitidas en virtud del aumento antes mencionado.

Con lo anterior, la Entidad obtuvo nuevos recursos por \$158,932 que le permitirán continuar con su plan de negocios a largo plazo.

- d. 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 2015 y 2014, su importe a valor nominal asciende a \$2,139.

- e. 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.

- f. 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 es de \$1,164,715,837 pesos mexicanos.

17. Participación no controladora

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año | \$ 181,881 | \$ 243,242 |
| Participación en el resultado del año | 34,460 | 7,303 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 4,568 | 12,034 |
| Reembolso de capital participación no controladora | (88,690) | (80,698) |
| Adquisición de participación no controladora (i) | <u>75,693</u> | <u>-</u> |
| Saldo al final del año | <u>\$ 207,912</u> | <u>\$ 181,881</u> |

- (i) Con fecha 31 de agosto de 2015, se celebró la venta de la reserva territorial "Lagos de la Estadía" entre la subsidiaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V. y Dine S.A.B. de C.V., la cual representó un beneficio para los socios minoritarios con valor de \$75,693.

- a. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

| | Inversión | | Participación no controladora | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Holding Dicomex, S.A. de C.V. | \$ 165 | \$ 171 | \$ (5) | \$ (6) |
| Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. | 12,995 | 77,655 | 4,962 | 3,848 |
| Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. | 194,752 | 87,893 | 31,165 | 10,242 |
| Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. | <u>-</u> | <u>16,162</u> | <u>(1,662)</u> | <u>(6,781)</u> |
| | <u>\$ 207,912</u> | <u>\$ 181,881</u> | <u>\$ 34,460</u> | <u>\$ 7,303</u> |

- b. 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 la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.
- 1) 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 determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Holding Dicomex, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad.

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Holding Dicomex, S.A. de C.V. | | |
| Activos | <u>\$ 331</u> | <u>\$ 342</u> |
| Capital contable | <u>\$ 331</u> | <u>\$ 342</u> |

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>166</u> | \$ <u>171</u> |
| Participación no controladora | \$ <u>165</u> | \$ <u>171</u> |
| Pérdida neta del año | \$ <u>(11)</u> | \$ <u>(13)</u> |
| Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>(6)</u> | \$ <u>(7)</u> |
| Pérdida neta atribuible a la participación no controladora | \$ <u>(5)</u> | \$ <u>(6)</u> |

- 2) 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 determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. es controlada por la Entidad.

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|-------------------|
| Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. | | |
| Activos | \$ <u>38,042</u> | \$ <u>191,761</u> |
| Pasivos | \$ <u>11,769</u> | \$ <u>34,756</u> |
| Capital contable | \$ <u>26,273</u> | \$ <u>157,005</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>13,278</u> | \$ <u>79,350</u> |
| Participación no controladora | \$ <u>12,995</u> | \$ <u>77,655</u> |
| Ingresos | \$ <u>29,005</u> | \$ <u>129,955</u> |
| Utilidad neta del año | \$ <u>10,033</u> | \$ <u>7,781</u> |
| Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>5,071</u> | \$ <u>3,933</u> |
| Utilidad neta atribuible a la participación no controladora | \$ <u>4,962</u> | \$ <u>3,848</u> |

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 2 de enero de 2015 y 15 de mayo de 2015, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad total de \$150,000, provenientes de cuentas de capital contable, estos reembolsos no afectaron la tenencia accionaria de la Entidad. Dicha cantidad fue liquidada durante el 2015. Derivado de esta operación, disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de \$74,200.

- 3) La Entidad posee 51% de las acciones de capital de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Operadora de Nayarit, 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 Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. Las actividades correspondientes de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. están determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad.

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. | | |
| Activos | \$ <u>436,313</u> | \$ <u>222,766</u> |
| Pasivos | \$ <u>38,860</u> | \$ <u>43,391</u> |
| Capital contable | \$ <u>397,453</u> | \$ <u>179,374</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>202,701</u> | \$ <u>91,481</u> |
| Participación no controladora | \$ <u>194,752</u> | \$ <u>87,893</u> |
| Ingresos | \$ <u>211,527</u> | \$ <u>66,997</u> |
| Utilidad neta del año | \$ <u>63,602</u> | \$ <u>20,903</u> |
| Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>32,437</u> | \$ <u>10,661</u> |
| Utilidad neta atribuible a la participación no controladora | \$ <u>31,165</u> | \$ <u>10,242</u> |

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 12 de marzo de 2014, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de 100 millones de pesos mexicanos, provenientes de cuentas de capital contable, este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad. Dicha cantidad es pagadera dentro de los cinco años contados a partir de la fecha de la Asamblea, estando sujeta a los flujos que tenga la sociedad. Derivado de esta operación disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de 49,000 de pesos mexicanos.

- 4) Hasta el mes de abril de 2015, la Entidad reportaba 27% de las acciones del capital de Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S.A. de C.V. quien a su vez adquiere esta participación a través de Corporativo Dine, S.A. de C.V. como capital minoritario, sin embargo con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, se decidió la salida de los inversionistas minoritarios mediante el retiro de aportaciones de capital social variable por la cantidad de \$120,000 y la consecuente cancelación de 75,060,000 acciones de la serie B del capital social. Por lo tanto al cierre del ejercicio 2015, Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. es controlada al 100% por la Entidad.

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|--------------------|
| Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. | | |
| Activos | \$ <u>-</u> | \$ <u>520,632</u> |
| Pasivos | \$ <u>-</u> | \$ <u>460,771</u> |
| Capital contable | \$ <u>-</u> | \$ <u>59,861</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>-</u> | \$ <u>43,699</u> |
| Participación no controladora | \$ <u>-</u> | \$ <u>16,162</u> |
| Utilidad (pérdida) neta del año | \$ <u>(6,157)</u> | \$ <u>(25,114)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>(4,495)</u> | \$ <u>(18,333)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora | \$ <u>(1,662)</u> | \$ <u>(6,781)</u> |

En la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 27 de mayo de 2015 se aprobó decretar la cancelación de los reembolsos de capital aprobados en las asambleas ordinarias celebradas los días 26 de junio de 2014 y 30 de noviembre de 2009 por la cantidad de \$117,400 y \$92,121, respectivamente.

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 2015 y 2014 se muestra en la Nota 12 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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:

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------|------------------------------------|---------|
| | (Miles de dólares estadounidenses) | |
| Ventas netas | 15,464 | 37,580 |
| Ingreso por intereses | 57 | 25 |
| Otros ingresos | 770 | 4,049 |
| Gastos de administración | (2,018) | (1,797) |
| Gastos de venta | (1,107) | (1,469) |
| Gastos por intereses | (763) | (1,876) |

- 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:

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Con afiliadas: | | |
| Servicios administrativos | \$ (14,959) | \$ (13,509) |
| Arrendamiento | (4,463) | (3,701) |
| Con otras partes relacionadas: | | |
| Ingresos | \$ - | \$ 95,730 |
| Honorarios | (221) | (225) |

- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$18,490 y \$9,927 al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

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

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Por cobrar- | | |
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | \$ 70,106 | \$ 44,806 |
| Directivos | 20,194 | 66,856 |
| Fideicomiso CIB 2182 | <u>5</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 90,305</u> | <u>\$ 111,662</u> |

| | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Por pagar- | | |
| Accionistas | \$ 200,169 | \$ 171,810 |
| Aeropycsa, S. A. de C. V. | 1,377 | 1,029 |
| Desc Corporativo, S. A. de C. V. | <u>208</u> | <u>3,149</u> |
| | <u>\$ 201,754</u> | <u>\$ 175,988</u> |

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

| | 2015 | 2014 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Beneficios directos | <u>\$ 38,031</u> | <u>\$ 48,003</u> |

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 gastos por naturaleza

Gastos de operación

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gastos de venta y mercadotecnia | \$ 87,647 | \$ 62,608 |
| Beneficios a empleados | 71,314 | 88,327 |
| Honorarios y servicios de administración | 52,475 | 46,358 |
| Otros gastos | 50,155 | 42,224 |
| Mantenimiento y reparaciones | 41,449 | 38,172 |
| Otros impuestos y derechos | <u>6,050</u> | <u>5,091</u> |
| | <u>\$ 309,090</u> | <u>\$ 282,780</u> |

21. Otros ingresos - Neto

Se integran como sigue:

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------|------------------|
| Utilidad por venta de inmuebles, mobiliario y equipo | <u>\$ 27</u> | <u>\$ 14,128</u> |

22. 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 está desarrollando un total de 55 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 52 villas. Así mismo, se están comercializando un total de 34 lotes del proyecto "Kupuri", de los cuales se han vendido 24 unidades. 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 .

Residence Club Four Seasons - Ubicado dentro de Punta Mita; El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y 2 de propiedad total, se terminó de vender durante 2014, quedando pendiente la cobranza de las últimas unidades.

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 46 departamentos. A la fecha, los primeros dos edificios están completamente vendidos y del tercer edificio se tiene apartado el 63% de los 46 departamentos disponibles.

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 edificio de 26 departamentos de "Villas del Este" y se tiene colocado al 100%. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual se tiene colocado el 42%. Este proyecto consiste en 102 departamentos divididos en 4 edificios y se encuentra dirigido al mercado mexicano a un nivel socio económico alto.

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 por proyecto conforme las operaciones del negocio:

| Proyecto | Ventas 2015 | Costo 2015 | Utilidad bruta |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Punta Mita | \$ 356,730 | \$ 280,347 | \$ 76,383 |
| Bosques de Santa Fe | 89,952 | 44,190 | 45,762 |
| Lagos de la Estadía | 50,040 | 23,519 | 26,521 |
| Punta Ixtapa | 22,325 | 17,860 | 4,465 |
| Otros | <u>11,170</u> | <u>350</u> | <u>10,820</u> |
| | <u>\$ 530,217</u> | <u>\$ 366,266</u> | <u>\$ 163,951</u> |

| Proyecto | Ventas 2014 | Costo 2014 | Utilidad bruta |
|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Punta Mita | \$ 483,818 | \$ 283,690 | \$ 200,128 |
| Bosques de Santa Fe | 330,505 | 259,236 | 71,269 |
| Punta Ixtapa | 112,001 | 89,600 | 22,401 |
| Lagos de la Estadía | 66,997 | 31,608 | 35,389 |
| Otros | <u>13,662</u> | <u>2,575</u> | <u>11,087</u> |
| | <u>\$ 1,006,983</u> | <u>\$ 666,709</u> | <u>\$ 340,274</u> |

Los ingresos acumulados de la Entidad han tenido una disminución con respecto a 2014, debido a que existen productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados, que de acuerdo a la normatividad contable vigente, todavía no califican para ser registrados como ventas.

Los saldos de clientes son los siguientes:

| Proyecto | 2015 | 2014 |
|------------|------------------|------------------|
| Punta Mita | <u>\$ 17,761</u> | <u>\$ 86,797</u> |

Los saldos de inventarios son los siguientes:

| Proyecto | 2015 | 2014 |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Punta Mita | \$ 2,652,361 | \$ 2,259,660 |
| Bosques de Santa Fe | 592,348 | 588,903 |
| Punta Ixtapa | 342,983 | 285,381 |
| Lagos de La Estadía | 75,899 | 99,418 |
| Terreno Rosarito | 87,194 | 85,481 |
| Torre Ciruelos | 4,622 | - |
| La Estadía | <u>4,678</u> | <u>4,231</u> |
| | <u>\$ 3,760,085</u> | <u>\$ 3,323,074</u> |

Dentro del inventario de DINE se encuentran contempladas las reservas territoriales no urbanizadas, los terrenos urbanizados y los proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, ya que la Entidad tiene el objetivo de venderlos.

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

| Proyecto | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Punta Mita | \$ 258,419 | \$ 241,383 |
| Otros (principalmente oficinas) | <u>36,496</u> | <u>37,033</u> |
| | <u>\$ 294,915</u> | <u>\$ 278,416</u> |

Los principales activos fijos con los que cuenta DINE al 31 de diciembre de 2015, 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 | 2015 | 2014 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Bosques de Santa Fe | \$ 365,365 | \$ 181,659 |
| Punta Mita | 303,708 | 97,521 |
| Punta Ixtapa | <u>100,907</u> | <u>72,395</u> |
| | <u>\$ 769,980</u> | <u>\$ 351,575</u> |

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

23. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Entidad ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de entidades subsidiarias en los estados financieros consolidados adjuntos.

24. Contingencias

La Entidad al igual que sus activos no está sujeta, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

25. Autorización de la emisión de los estados financieros

El 16 de febrero de 2016 en sesión de Consejo de Administración, autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados 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 General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, e Informe de los auditores independientes del 6 de marzo de 2015

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2014 y 2013

| Contenido | Página |
|--|---------------|
| Informe de los auditores independientes | 1 |
| Estados consolidados de posición financiera | 3 |
| Estados consolidados de resultados | 4 |
| Estados consolidados de otros resultados integrales | 5 |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable | 6 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | 7 |
| Notas a los estados financieros consolidados | 8 |

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y realicemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.


Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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


C. P. C. Walter Frassetto V.

6 de marzo de 2015

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

| Activo | Nota | 2014 | 2013 |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Activo: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | \$ 884,055 | \$ 413,956 |
| Cuentas y documentos por cobrar – Neto | 7 | 136,034 | 114,131 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 18 | 111,662 | 35,851 |
| Inventarios inmobiliarios | 8 | 3,323,074 | 3,516,254 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto | 9 | 278,416 | 318,114 |
| Inversión en acciones en negocios conjuntos | 10 | 345,759 | 291,150 |
| Otros activos – Neto | 11 | <u>33,990</u> | <u>52,942</u> |
| Total del activo | | <u>\$ 5,112,990</u> | <u>\$ 4,742,398</u> |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo: | | | |
| Deuda financiera | 13 | \$ 944,837 | \$ 911,148 |
| Cuentas y documentos por pagar a contratistas | | 2,984 | 17,513 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 18 | 175,988 | 144,470 |
| Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados | 14 | 599,421 | 559,949 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 22 | <u>141,069</u> | <u>44,580</u> |
| Total del pasivo | | 1,864,299 | 1,677,660 |
| Capital contable: | | | |
| Capital contribuido- | | | |
| Capital social | 15 | 14,774 | 13,741 |
| Prima en suscripción de acciones | | <u>2,264,335</u> | <u>2,106,436</u> |
| | | 2,279,109 | 2,120,177 |
| Capital ganado- | | | |
| Utilidades retenidas | | 612,741 | 649,568 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | | <u>174,960</u> | <u>51,751</u> |
| Participación controladora | | 3,066,810 | 2,821,496 |
| Participación no controladora | 16 | <u>181,881</u> | <u>243,242</u> |
| Total del capital contable | | <u>3,248,691</u> | <u>3,064,738</u> |
| Total del pasivo y capital contable | | <u>\$ 5,112,990</u> | <u>\$ 4,742,398</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos, excepto pérdida básica por acción que se expresa en pesos)

| | Nota | 2014 | 2013 |
|---|------|--------------------|---------------------|
| Ventas netas de bienes y servicios | | \$ 1,006,983 | \$ 805,909 |
| Costo de ventas de bienes y servicios | | 666,709 | 613,348 |
| Gastos de operación | 19 | 282,780 | 298,195 |
| Otros ingresos- Neto | 20 | <u>(14,128)</u> | <u>(1,133)</u> |
| Utilidad (pérdida) después de gastos de operación | | 71,622 | (104,501) |
| Ingreso por intereses | | 5,630 | 7,538 |
| Gasto por intereses | | (28,061) | (31,682) |
| (Pérdida) utilidad cambiaria - Neta | | <u>(9,988)</u> | <u>7,106</u> |
| | | (32,419) | (17,038) |
| Participación en los resultados de negocios conjuntos | | <u>(40,416)</u> | <u>2,834</u> |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | | (1,213) | (118,705) |
| Impuestos a la utilidad: | 22 | | |
| Causado | | 5,186 | 601 |
| Diferido | | <u>23,125</u> | <u>5,256</u> |
| | | <u>28,311</u> | <u>5,857</u> |
| Pérdida neta consolidada del año | | <u>\$ (29,524)</u> | <u>\$ (124,562)</u> |
| (Pérdida) utilidad neta aplicable a: | | | |
| Participación controladora | | \$ (36,827) | \$ (93,027) |
| Participación no controladora | | <u>7,303</u> | <u>(31,535)</u> |
| Pérdida neta consolidada del año | | <u>\$ (29,524)</u> | <u>\$ (124,562)</u> |
| Pérdida básica por acción ordinaria mayoritaria | | <u>\$ (0.06)</u> | <u>\$ (0.16)</u> |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones) | | <u>615,816</u> | <u>581,015</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

| | Nota | 2014 | 2013 |
|---|------|-------------------|---------------------|
| Pérdida neta consolidada | | \$ (29,524) | \$ (124,562) |
| Otros componentes de pérdida integral: | | | |
| Beneficio a los empleados al retiro | | - | (9) |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 21 | <u>135,243</u> | <u>(10,490)</u> |
| Utilidad (pérdida) integral consolidada | | <u>\$ 105,719</u> | <u>\$ (135,061)</u> |
| Utilidad (pérdida) integral consolidada aplicable a: | | | |
| Participación controladora | | \$ 86,382 | \$ (104,765) |
| Participación no controladora | | <u>19,337</u> | <u>(30,296)</u> |
| Utilidad (pérdida) integral consolidada | | <u>\$ 105,719</u> | <u>\$ (135,061)</u> |
| Partidas que no se reclasificarán a la utilidad o pérdida - | | | |
| Remediación de obligaciones de beneficios definidos | | <u>\$ -</u> | <u>\$ (9)</u> |
| Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro - | | | |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras | | <u>\$ 135,243</u> | <u>\$ (10,490)</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

| | Número de acciones | Capital contribuido | | Capital ganado | | | Participación no controladora | Total del capital contable |
|--|--------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| | | Capital social | Prima en suscripción de acciones | Utilidades retenidas | Efectos de conversión de operaciones extranjeras | Beneficio a los empleados al retiro | | |
| Saldos al 1 de enero de 2013 | 571,606,177 | \$ 12,762 | \$ 1,956,874 | \$ 823,834 | \$ 63,480 | \$ 9 | \$ 264,456 | \$ 3,121,415 |
| Adquisición de participación no controladora | - | - | - | (81,239) | - | - | 9,082 | (72,157) |
| Aumento de capital social | <u>37,635,127</u> | <u>979</u> | <u>149,562</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>150,541</u> |
| Saldos antes de pérdida integral | 609,241,304 | 13,741 | 2,106,436 | 742,595 | 63,480 | 9 | 273,538 | 3,199,799 |
| Pérdida integral del año | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(93,027)</u> | <u>(11,729)</u> | <u>(9)</u> | <u>(30,296)</u> | <u>(135,061)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 609,241,304 | 13,741 | 2,106,436 | 649,568 | 51,751 | - | 243,242 | 3,064,738 |
| Aumento de capital social | 26,488,752 | 1,033 | 157,899 | - | - | - | - | 158,932 |
| Reembolso de capital participación no controladora | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(80,698)</u> | <u>(80,698)</u> |
| Saldos antes de utilidad integral | 635,730,056 | 14,774 | 2,264,335 | 649,568 | 51,751 | - | 162,544 | 3,142,972 |
| Utilidad integral del año | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(36,827)</u> | <u>123,209</u> | <u>-</u> | <u>19,337</u> | <u>105,719</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | <u>635,730,056</u> | <u>\$ 14,774</u> | <u>\$ 2,264,335</u> | <u>\$ 612,741</u> | <u>\$ 174,960</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 181,881</u> | <u>\$ 3,248,691</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En miles de pesos)

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| Flujo de efectivo por actividades de operación: | | |
| Pérdida neta consolidada | \$ (29,524) | \$ (124,562) |
| Ajustes por: | | |
| Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados | 28,311 | 5,857 |
| Ganancia en intercambio de activos | - | (70,845) |
| Depreciación y amortización | 22,486 | 22,484 |
| Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo | (14,128) | (1,133) |
| Pérdida (utilidad) en participación en el resultado de negocios conjuntos | 40,416 | (2,834) |
| Ingreso por intereses | (5,630) | (7,538) |
| Intereses a cargo | 28,061 | 31,682 |
| | <u>69,992</u> | <u>(146,889)</u> |
| Cambios en el capital de trabajo: | | |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas y documentos por cobrar | 18,960 | 6,911 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | (32,769) | (4,184) |
| Inventarios inmobiliarios | 366,337 | 276,186 |
| Intereses cobrados | 5,630 | 7,538 |
| Otros activos | 14,484 | 11,212 |
| Aumento (disminución) en: | | |
| Cuentas y documentos por pagar a contratistas | (14,762) | (2,683) |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | (27,880) | (20,935) |
| Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados | (10,719) | (85,347) |
| Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones | (22,013) | (1,703) |
| Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación | <u>367,260</u> | <u>40,106</u> |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo | (331) | (1,758) |
| Venta de inmuebles, mobiliario y equipo | 11,045 | 16,665 |
| Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión | <u>10,714</u> | <u>14,907</u> |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento: | | |
| Aumento de capital social | 158,932 | 150,541 |
| Reembolso de capital minoritario | (30,400) | - |
| Pagos de deuda financiera | (73,914) | (39,313) |
| Intereses pagados | (25,147) | (34,170) |
| Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento | <u>29,471</u> | <u>77,058</u> |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 407,445 | 132,071 |
| Efectos por variación cambiaria en el valor de los activos netos en moneda extranjera | 62,654 | (7,673) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año | <u>413,956</u> | <u>289,558</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | <u>\$ 884,055</u> | <u>\$ 413,956</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

1. Actividades y ciclo operativo

- a. *Actividades* - Dine, S. A. B. de C. V. (“DINE” o la “Entidad”) es accionista mayoritaria 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, delegación Cuajimalpa de Morelos, México, D.F.

- b. *Ciclo operativo* - El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 120 meses aproximadamente.

A partir del ejercicio 2013, los ingresos acumulados de la Entidad han tenido un incremento sostenido importante, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Bosques de Santa Fe”, “Punta Mita” y “Lagos de la Estadia”. Adicionalmente, los accionistas de la Entidad han efectuado aportaciones de capital social para fortalecer la situación financiera de la Entidad por \$158,932 durante 2014 y \$150,541 en 2013.

2. Bases de presentación

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs o IAS por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2014.

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 Entidades de Inversión

La Entidad aplicó las modificaciones a IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 Entidades de Inversión por primera vez en el año actual. Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren una entidad que reporta que cumpla con la definición de una entidad de inversión no que consolide a sus subsidiarias pero en su lugar valuar sus subsidiarias a valor razonable a través de resultados en sus estados financieros consolidados o individuales.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que una entidad de reporte:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proveerles de servicios de gestión de inversiones;
- Comprometerse con el inversionista(s) que el propósito del negocio es invertir los fondos únicamente para las devoluciones provenientes de la apreciación del capital, ingresos por inversiones o ambos; y
- Valuar y evaluar el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones sobre una base de valor razonable.

Se han realizado modificaciones consiguientes a la IFRS 12 y a IAS 27 para introducir nuevos requerimientos de revelaciones para las entidades de inversión.

Dado que la Entidad no es una entidad de inversión (evaluada bajo el criterio de la IFRS 10 al 1 de enero de 2014), la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones o en las cantidades reconocidas en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a la IAS 32 Compensación de activos y pasivos Financieros

La Entidad aplicó las modificaciones a la IAS 32, *Compensación de activos y pasivos Financieros* por primera vez en el año actual. Las modificaciones a IAS 32 aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones aclaran el significado de “actualmente tiene el derecho legal efectivo de compensación” y “realización y liquidación simultánea”.

Las modificaciones fueron aplicadas retroactivamente. Dado que la Entidad no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la IAS 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados

Las modificaciones a la IAS 19 aclaran como una Entidad debe contabilizar las contribuciones hechas por empleados o terceras partes a los planes de beneficios definidos, basado en si dichas contribuciones dependen del número de años de servicio del empleado.

Para contribuciones que son independientes del número de años de servicio, la Entidad puede reconocer las contribuciones como una reducción del costo de servicio en el periodo en el cual se presta el servicio, o atribuirlo a los periodos de servicio de los empleados utilizando el método de crédito unitario proyectado; mientras que para las contribuciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la Entidad las atribuya a los periodos de servicio de los empleados.

La aplicación de estas modificaciones a la IAS 19 no tuvo efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012

Las Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012 incluyen modificaciones a varias IFRSs, como se resume adelante.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclara que la consideración contingente clasificada como un activo o un pasivo debe medirse a valor razonable a cada fecha de reporte, independientemente de si la consideración contingente es un instrumento financiero dentro del alcance de la IFRS 9 o IAS 39, o un activo o pasivo no financiero. Los cambios en el valor razonable (distintos a los ajustes del periodo de medición) deben reconocerse en resultados. Las modificaciones a la IFRS 3 son aplicables para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea el 1 de julio de 2014 o posterior.

Las modificaciones a la IFRS 8 requieren (i) que la entidad revele los juicios aplicados por la administración de la entidad en el criterio de agregación para los segmentos operativos, incluyendo una descripción de los segmentos operativos agregados y los indicadores económicos evaluados en la determinación de si los segmentos operativos tienen “características económicas similares”; y (ii) aclarar que la reconciliación del total de activos de los segmentos reportables solo deben ser revelados si dichos activos son proporcionados con regularidad a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las modificaciones a la IAS 24 aclaran que una entidad que proporcione servicios de personal clave a la entidad que reporta, es una parte relacionada de la entidad que reporta. Consecuentemente, la entidad que reporta, debe revelar como transacciones con partes relacionadas los montos pagados o por pagar a la entidad que proporciona los servicios de personal clave; sin embargo, no es requerido revelar los componentes de dicha compensación.

La aplicación de estas modificaciones no tuvo efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013

Las Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013 incluyen modificaciones a varias IFRSs, como se resume adelante.

Las modificaciones a la IFRS 13 aclaran que el alcance de la excepción de portafolio para valorar el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros en una base neta incluye todos los contratos que se encuentran dentro del alcance, y que son contabilizados de conformidad con IAS 39 o IAS 9, aun cuando los contratos no cumplan con la definición de activo o pasivo financiero de la IAS 32.

La aplicación de estas modificaciones no tuvo efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

3. Principales políticas contables

a. **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. **Bases de medición** - Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos inmuebles que fueron valuados 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 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.

c. **Bases de consolidación de estados financieros** - Los estados financieros consolidados incluyen los de DINE y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

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.

La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

| Compañía | Participación | | Actividad |
|---|---------------|------|---|
| | 2014 | 2013 | |
| Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias | 100% | 100% | Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos. |
| Servicios Administrativos Punta Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias | 100% | 100% | Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita. |
| Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. y Subsidiarias | 100% | 100% | Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios. |
| Servicios Administrativos Dine, S. A. de C. V. | - | 100% | Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas. |
| Turística Akko, S. A. de C. V. | 100% | 100% | Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios. |
| Dine 28, S. A. de C. V. | 100% | 100% | Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas. |
| Holding Dicomex, S. A. de C. V. | 50% | 50% | Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios. |

- d. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - 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.
- e. **Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros "a valor razonable con cambios a través de resultados" (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones "conservadas al vencimiento", activos financieros "disponibles para su venta" (AFS, por sus siglas en inglés) y "préstamos y cuentas por cobrar". Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

- Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

- Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son instrumentos financieros no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

Inversiones de capital disponibles para su venta que no tengan un precio de mercado cotizado en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda estimar confiablemente y los instrumentos derivados que estén vinculados con y deban ser liquidados mediante la entrega de tales inversiones en acciones no cotizadas se valúan a su costo menos las pérdidas por deterioro identificadas al final de cada período de reporte.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

El riesgo de quebrantos por las cuentas incobrables es muy bajo ya que se cuenta con la reserva de dominio del inmueble vendido hasta que el cliente finiquita el pago.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada período de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

La evidencia de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los períodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

- Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

- f. ***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.

Asimismo, la Entidad tiene acciones de Club de Golf Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. (Club de Golf Cañada) que se valuaron al menor entre su costo y el valor neto de realización, y se registraron como parte de los terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios, ya que Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. (Cañada de Santa Fe) y Promociones Bosques, S. A. de C. V. (Promociones) las están comercializando como parte del proyecto Bosques de Santa Fe.

- g. ***Inmuebles mobiliario y equipo*** - Los inmuebles, mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales, mano de obra directa y cualquier otro costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones del uso que se pretende, costos de desmantelamiento y remoción del activo y en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

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 revisa 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 | |
|--------------------------------|---------------|------|
| | 2014 | 2013 |
| Desarrollos turísticos | 40 | 40 |
| Otros inmuebles | 40 | 40 |
| Equipo de transporte | 4 | 4 |
| Mobiliario y equipo de oficina | 10 | 10 |
| Equipo de cómputo | 3.3 | 3.3 |

- h. **Deterioro de activos tangibles e intangibles** - Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles 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.

- i. **Inversión 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 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 Mantenedidos 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 del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o 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 la asociada o 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 de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o 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, luego de su re-evaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada o 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 antes 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 de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor contable del negocio conjunto en la fecha en que el método de 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.

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

- j. **Otros activos** – Los costos erogados en la fase de desarrollo y que dan origen a beneficios económicos futuros porque cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en la recuperación de los propios proyectos que los originan, dichos costos incluyen las comisiones sobre ventas referidas a operaciones que se registrarán en el futuro conforme se reconozcan las ventas. Las erogaciones que no cumplen con dichos requisitos, así como los costos de investigación, se registran en resultados en el ejercicio en que se incurren. Los gastos pre operativos que se erogaron, se registran directamente en los resultados del ejercicio en que se incurren.
- k. **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 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.

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 entidades de DINE que tienen moneda funcional diferente al peso se enlistan a continuación:

| Compañía | Moneda funcional |
|--|------------------|
| Cantiles de Mita, S. A. de C. V. | Dólar americano |
| Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C.V. (Subsidiaria de Cantiles de Mita) | Dólar americano |
| Dine, S. A. B. de C. V. | Dólar americano |

- l. **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo sustancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.
- Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.
- m. **Beneficios directos a empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.
- n. **Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos generales y de administración en los estados de resultados adjuntos.
- o. **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.

Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa. Hasta el 31 de diciembre de 2013 el impuesto era calculado como el mayor entre el ISR y el impuesto empresarial a tasa única (IETU).

Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce 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.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 ya no se reconoce IETU diferido.

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 habrán 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 periodo 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.

Impuesto al activo

El impuesto al activo (IMPAC) que se espera recuperar, se registra como un crédito fiscal y se presenta en el balance general en el rubro de impuestos diferidos.

- p. **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).

- q. **Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros y se dan de baja si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o designado a valor razonable con cambios a través de resultados.

- 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 expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

r. **Instrumentos financieros derivados** – La Entidad no contrata instrumentos financieros derivados, ya que su política es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación o cobertura.

s. **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 no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados de conformidad con esta política.

t. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares.

- Venta de bienes

Los ingresos por la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Entidad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- La Entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión continua de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos puede valuarse confiablemente;
- Sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

- 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.

- Ingresos por arrendamiento

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

- u. **Resultado integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital, se integra por la pérdida neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de la utilidad o pérdida integral están representadas por los efectos de conversión de operaciones extranjeras.
- v. **Pérdida por acción** - La pérdida básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la pérdida neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.
- w. **Clasificación de gastos** - Se encuentran clasificados conforme a su función, debido a que es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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.

- Reconocimiento de ingresos

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por las ventas por obra ejecutada, 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.

- Clasificación de SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V., Promotora el Estero, S. A. de C. V. y Fideicomiso CIB 2182 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. y Fideicomiso CIB 2182 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 discuten 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

Como se describe en la Nota 3, 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 e IMPAC por recuperar que se detallan en la Nota 22, 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 \$122,441 y \$216,298 al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

5. **Transacciones no monetarias**

En 2014 la Entidad a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V. adquirió el 50% de participación en el Fideicomiso CIB 2182, misma que liquidó con la aportación de inventario valuado en \$87,337 y fue considerado como una inversión en negocio conjunto. Esta operación se reflejó en los estados consolidados de flujos de efectivo y en los estados consolidados de posición financiera.

Durante 2013, la Entidad celebró las siguientes actividades no monetarias de financiamiento y de inversión reflejadas en los estados consolidados de flujos de efectivo:

- La Entidad recibió inmuebles con un valor razonable en conjunto de \$20,486 para liquidar una cuenta por cobrar del proyecto "Casa Mexicana" dentro del proyecto Punta Mita, los cuales fueron considerados como inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos.
- A través de la subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V., la Entidad adquirió interés minoritario de la subsidiaria Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. por un valor de \$72,157; dicha adquisición no ha representado salida de efectivo.
- La Entidad recibió acciones de SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. por \$219,625 para liquidar una cuenta por cobrar del lote H-5 dentro del proyecto Punta Mita, las cuales fueron consideradas como inversión en negocios conjuntos, ya que la Entidad no tiene control sobre la entidad.
- Derivado de la conclusión de un procedimiento arbitral en contra de Inspired Resorts, S. de R. L. de C. V., la Entidad a través de un acuerdo conciliatorio, recuperó una propiedad con un valor razonable de \$204,248 reintegrándola a su inventario, a fin de continuar con su desarrollo.

6. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo | \$ 167,022 | \$ 108,538 |
| Equivalentes de efectivo | <u>717,033</u> | <u>305,418</u> |
| | <u>\$ 884,055</u> | <u>\$ 413,956</u> |

7. Cuentas y documentos por cobrar

| | 2014 | 2013 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Clientes | \$ 86,797 | \$ 70,002 |
| Impuestos por recuperar | 29,475 | 20,109 |
| Anticipo a proveedores | 9,592 | 14,170 |
| Deudores diversos | <u>10,170</u> | <u>9,850</u> |
| | <u>\$ 136,034</u> | <u>\$ 114,131</u> |

La estimación del cobro de la cartera de clientes es como sigue:

| | 2014 | 2013 |
|------|------------------|------------------|
| 2014 | \$ - | \$ 12,914 |
| 2015 | 22,443 | 37,506 |
| 2016 | 42,277 | - |
| 2017 | <u>22,077</u> | <u>19,582</u> |
| | <u>\$ 86,797</u> | <u>\$ 70,002</u> |

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

| | 2014 | 2013 |
|--------------|------------------|------------------|
| Hasta 1 año | \$ - | \$ 28,655 |
| Más de 1 año | <u>42,285</u> | <u>8,851</u> |
| Total | <u>\$ 42,285</u> | <u>\$ 37,506</u> |

8. Inventarios inmobiliarios

| | 2014 | 2013 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Terrenos en breña | \$ 848,065 | \$ 1,001,088 |
| Terrenos urbanizados | 566,329 | 607,957 |
| Proyectos inmobiliarios en proceso | 1,776,759 | 1,777,856 |
| Proyectos inmobiliarios terminados | 129,721 | 126,863 |
| Otros | <u>2,200</u> | <u>2,490</u> |
| | <u>\$ 3,323,074</u> | <u>\$ 3,516,254</u> |

9. Inmuebles, mobiliario y equipo

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Desarrollos turísticos | \$ 317,415 | \$ 297,644 |
| Otros inmuebles | 6,898 | 49,828 |
| Mobiliario y equipo de transporte | <u>45,642</u> | <u>43,527</u> |
| | 369,955 | 390,999 |
| Menos - Depreciación acumulada | <u>(126,959)</u> | <u>(110,620)</u> |
| | 242,996 | 280,379 |
| Terrenos | <u>35,420</u> | <u>37,735</u> |
| | <u>\$ 278,416</u> | <u>\$ 318,114</u> |

| Inmuebles, mobiliario y equipo | Terrenos | Desarrollos turísticos | Otros inmuebles | Mobiliario y equipo de transporte | Total |
|---|------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------|
| | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2013 | \$ 43,520 | \$ 297,114 | \$ 62,735 | \$ 43,159 | \$ 446,528 |
| Adiciones | - | - | - | 1,758 | 1,758 |
| Disposiciones | (5,790) | - | (12,907) | (1,438) | (20,135) |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | <u>5</u> | <u>530</u> | <u>-</u> | <u>48</u> | <u>583</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 37,735 | 297,644 | 49,828 | 43,527 | 428,734 |
| Adiciones | - | - | - | 331 | 331 |
| Disposiciones | (2,511) | - | (42,930) | - | (45,441) |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | <u>196</u> | <u>19,771</u> | <u>-</u> | <u>1,784</u> | <u>21,751</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | <u>35,420</u> | <u>317,415</u> | <u>6,898</u> | <u>45,642</u> | <u>405,375</u> |
| Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2013 | - | (50,432) | (13,810) | (28,571) | (92,813) |
| Adiciones | - | (18,353) | (1,842) | (1,888) | (22,083) |
| Disposiciones | - | - | 3,378 | 1,225 | 4,603 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | <u>-</u> | <u>(295)</u> | <u>-</u> | <u>(32)</u> | <u>(327)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | - | (69,080) | (12,274) | (29,266) | (110,620) |
| Adiciones | - | (18,166) | (1,542) | (2,411) | (22,119) |
| Disposiciones | - | - | 11,651 | - | 11,651 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | <u>-</u> | <u>(4,966)</u> | <u>-</u> | <u>(905)</u> | <u>(5,871)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | <u>-</u> | <u>(92,212)</u> | <u>(2,165)</u> | <u>(32,582)</u> | <u>(126,959)</u> |
| Saldos netos al 31 de diciembre de 2014 | <u>\$ 35,420</u> | <u>\$ 225,203</u> | <u>\$ 4,733</u> | <u>\$ 13,060</u> | <u>\$ 278,416</u> |

10. Inversión en negocios conjuntos

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

| Nombre del negocio conjunto | Actividad principal | Lugar de constitución y operaciones | Proporción de participación accionaria y poder de voto | |
|---|---------------------|-------------------------------------|--|------|
| | | | 2014 | 2013 |
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | Sector inmobiliario | México | 50% | 50% |
| SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. | Sector inmobiliario | México | 50% | 50% |
| Fideicomiso CIB 2182 | Sector inmobiliario | México | 50% | - |

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

- i) 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., Fideicomiso CIB 2182 y SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.
- (ii) La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los importes de los negocios conjuntos son:

| | Inversión | | Participación en el resultado | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. | \$ 206,283 | \$ 241,702 | \$ (35,420) | \$ - |
| Fideicomiso CIB 2182 | 87,337 | - | - | - |
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | <u>52,139</u> | <u>49,448</u> | <u>(4,996)</u> | <u>2,834</u> |
| | <u>\$ 345,759</u> | <u>\$ 291,150</u> | <u>\$ (40,416)</u> | <u>\$ 2,834</u> |

- 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.

| | 2014 | 2013 |
|--|--------------------|-------------------|
| SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. | | |
| Activos | \$ 412,700 | \$ 497,546 |
| Pasivos | <u>135</u> | <u>14,142</u> |
| Capital contable | <u>\$ 412,565</u> | <u>\$ 483,404</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ 206,283</u> | <u>\$ 241,702</u> |
| Participación no controladora | <u>\$ 206,282</u> | <u>\$ 241,702</u> |
| | 2014 | 2013 |
| Ingresos: | \$ 13,380 | \$ - |
| Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad | <u>(84,220)</u> | <u>-</u> |
| Pérdida neta del año | <u>\$ (70,840)</u> | <u>\$ -</u> |
| Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ (35,420)</u> | <u>\$ -</u> |
| Pérdida neta atribuible a la participación no controladora | <u>\$ (35,420)</u> | <u>\$ -</u> |

| | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|------------------|
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | | |
| Activos | \$ 184,035 | \$ 168,645 |
| Pasivos | <u>79,757</u> | <u>69,750</u> |
| Capital contable | <u>\$ 104,278</u> | <u>\$ 98,895</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ 52,139</u> | <u>\$ 49,448</u> |
| Participación no controladora | <u>\$ 52,139</u> | <u>\$ 49,447</u> |
| | | |
| Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad | \$ (2,045) | \$ 5,668 |
| Participación en resultados de asociadas | <u>(7,946)</u> | <u>-</u> |
| (Pérdida) utilidad neta del año | <u>\$ (9,991)</u> | <u>\$ 5,668</u> |
| (Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ (4,996)</u> | <u>\$ 2,834</u> |
| (Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora | <u>\$ (4,995)</u> | <u>\$ 2,834</u> |
| | | |
| Fideicomiso CIB 2182 | | |
| | 2014 | 2013 |
| Activos | <u>\$ 174,674</u> | <u>\$ -</u> |
| Capital contable | <u>\$ 174,674</u> | <u>\$ -</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ 87,337</u> | <u>\$ -</u> |
| Participación no controladora | <u>\$ 87,337</u> | <u>\$ -</u> |

Al 31 de diciembre de 2014, Fideicomiso CIB 2182 no tuvo operaciones relevantes, ya que aún no cuentan con un proyecto autorizado.

11. Otros activos

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Pagos anticipados de comisiones | \$ 15,286 | \$ 14,302 |
| Otros pagos anticipados | 9,959 | 13,774 |
| Depósitos en garantía | 5,200 | 7,242 |
| Otras inversiones | <u>3,545</u> | <u>17,624</u> |
| | <u>\$ 33,990</u> | <u>\$ 52,942</u> |

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:

| | 2014 | 2013 |
|---|------------|------------|
| Activos financieros | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 884,055 | \$ 413,956 |
| Cuentas y documentos por cobrar | 136,034 | 114,131 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 111,662 | 35,851 |
| | 2014 | 2013 |
| Pasivos financieros | | |
| Costo amortizado | | |
| Deuda financiera | \$ 944,837 | \$ 911,148 |
| Cuentas y documentos por pagar a contratistas | 2,984 | 17,513 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 175,988 | 144,470 |
| Acreedores diversos | 247,846 | 203,310 |

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 trimestralmente 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:

| | <u>Miles de dólares estadounidenses</u> | |
|------------------------|---|------------------|
| | 2014 | 2013 |
| Activos monetarios | 45,570 | 26,332 |
| Pasivos monetarios | <u>(87,601)</u> | <u>(102,693)</u> |
| Posición pasiva – Neta | <u>(42,031)</u> | <u>(76,361)</u> |

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

| | 31 de diciembre de | | 6 de marzo de |
|----------------|--------------------|----------------|----------------|
| | 2014 | 2013 | 2015 |
| Dólar bancario | <u>14.7180</u> | <u>13.0547</u> | <u>15.4445</u> |

- 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 \$42,031 al 31 de diciembre de 2014, 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 el 1.29% del capital contable a esa fecha.

- 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.

- Análisis de sensibilidad para la tasa de interés del crédito sindicado

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia LIBOR es de \$625 mil dólares americanos.

- 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 \$86,797 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 31 de diciembre de 2014 al riesgo de crédito asciende a aproximadamente \$1,131,751.

- 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 efectivo 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:

| 2013 | Menos de 1 año | Más de 1 año y menos de 5 | Total |
|--|-------------------|------------------------------|---------------------|
| Deuda financiera | \$ 238,682 | \$ 791,511 | \$ 1,030,193 |
| Contratistas | 2,984 | - | 2,984 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 9,329 | 166,659 | 175,988 |
| Acreedores diversos | <u>116,473</u> | <u>131,373</u> | <u>247,846</u> |
| Total | <u>\$ 367,468</u> | <u>\$ 1,089,543</u> | <u>\$ 1,457,011</u> |

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 se aproximan a su valor razonable:

| | 2014 | | 2013 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable |
| <i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i> | | | | |
| Deuda financiera | <u>\$ 944,837</u> | <u>\$ 903,039</u> | <u>\$ 911,148</u> | <u>\$ 846,154</u> |
| Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2014 | | | | |
| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| <i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i> | | | | |
| Deuda financiera | <u>\$ -</u> | <u>\$ 903,039</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 903,039</u> |

13. **Deuda financiera**

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Garantizados –</i> | | |
| Préstamos bancarios | <u>\$ 944,837</u> | <u>\$ 911,148</u> |
| Crédito sindicado | \$ 919,875 | \$ 881,192 |
| Crédito hipotecario | <u>24,962</u> | <u>29,956</u> |
| | <u>\$ 944,837</u> | <u>\$ 911,148</u> |

Resumen de acuerdos de préstamos

- (i) La Entidad contrató un crédito sindicado por 100 millones de dólares americanos, el cual originalmente generaba intereses a una tasa London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) más 1.75 puntos porcentuales, era pagadero a partir de marzo de 2009 y hasta marzo de 2014. Durante los ejercicios 2009 y 2010, la Entidad realizó pagos al principal por 15 millones de dólares americanos.

Durante el ejercicio 2011, luego de realizar el quinto pago al principal por 15 millones de dólares americanos y resultando el saldo del mismo en 70 millones de dólares americanos, la Entidad realizó la restructuración del crédito sindicado, que modificó el plazo de pago hasta el mes de marzo de 2017 e incrementó la sobretasa de interés a 2.25 puntos porcentuales. Durante el ejercicio 2013 y 2014 se realizaron pagos por 2.5 y 5 millones de dólares americanos, respectivamente. El saldo de este crédito al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se ubica en 62.5 y 67.5 millones de dólares americanos, respectivamente.

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, asociadas con índices de cobertura respecto al efectivo disponible, índices de deuda consolidada a capitalización, así como de la relación de ciertos activos respecto del adeudo vigente; al 31 de diciembre de 2014 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

- (ii) El 21 de octubre de 2010, la Entidad, a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S. A. de C. V. contrató un crédito simple con garantía hipotecaria por 4.19 millones de dólares americanos con IXE Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, el cual genera intereses a una tasa LIBOR más 6 puntos porcentuales, y es pagadero mensualmente a partir de noviembre de 2010 hasta octubre de 2017. Al 31 de diciembre de 2014 la Entidad ha cumplido con las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2014 son:

| Año | |
|------|-------------------|
| 2015 | \$ 214,862 |
| 2016 | 317,888 |
| 2017 | <u>412,087</u> |
| | <u>\$ 944,837</u> |

14. Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Acreeedores diversos | \$ 247,846 | \$ 203,310 |
| Anticipos de clientes | <u>351,575</u> | <u>356,639</u> |
| | <u>\$ 599,421</u> | <u>\$ 559,949</u> |

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, \$131,373 y \$83,863 respectivamente, corresponden a 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”.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 13, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, por el crédito sindicado ascienden a \$64 y \$62 respectivamente. Por los créditos simples contratados con IXE ascienden a \$68 y \$82, respectivamente.

15. Capital contable

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integra como sigue:

| | Número de acciones | | Importe | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Capital fijo (Serie A) | 324,883,867 | 311,347,055 | \$ 7,550 | \$ 7,022 |
| Capital variable (Serie B) | <u>310,846,189</u> | <u>297,894,249</u> | <u>7,224</u> | <u>6,719</u> |
| Total | <u>635,730,056</u> | <u>609,241,304</u> | <u>\$ 14,774</u> | <u>\$ 13,741</u> |

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas. Las acciones de la Serie "A" y la Serie "B" son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

- b. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$158,932 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de 26,488,752 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 13,536,812 pertenecen a la serie "A" y 12,951,940 a la serie "B", para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.039 más una prima por suscripción por acción de \$5.961.

El 16 de octubre de 2014, DINE concluyó exitosamente el proceso de aumento de capital decretado en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, con la suscripción y pago de 13,536,812 acciones de la serie "A" y 12,951,940 acciones de la serie "B", emitidas en virtud del aumento antes mencionado.

Con lo anterior, la Entidad obtuvo nuevos recursos por \$158,932 que le permitirán continuar con su plan de negocios a largo plazo.

- c. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2013, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$152,428 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de 38,107,078 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 19,474,241 pertenecen a la serie "A" y 18,632,837 a la serie "B", para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.026 más una prima por suscripción por acción de \$3.974.

El 8 de octubre de 2013, DINE concluyó el proceso de aumento de capital decretado en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2013, con la suscripción y pago de 19,233,071 acciones de la serie "A" y 18,402,056 acciones de la serie "B", emitidas en virtud del aumento antes mencionado.

El 15 de octubre de 2013, el Consejo de Administración resolvió cancelar las 471,951 acciones no suscritas en el aumento de capital acordado en la Asamblea de Accionistas del 21 de agosto de 2013 que no fueron suscritas, de las cuales 241,170 corresponden a la serie "A" y 230,781 a la serie "B". Esta cancelación representó un importe de \$1,887.

Con lo anterior, la Entidad obtuvo nuevos recursos por \$150,541 que le permitirán continuar con su plan de negocios a largo plazo.

- d. 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 2014 y 2013, su importe a valor nominal asciende a \$2,139.

- e. 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.
- f. 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 es de \$7,550,015 pesos mexicanos.

16. Participación no controladora

| | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año | \$ 243,242 | \$ 264,456 |
| Participación en el resultado del año | 7,303 | (31,535) |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 12,034 | 1,239 |
| Reembolso de capital participación no controladora | (80,698) | - |
| Adquisición de participación no controladora | <u>-</u> | <u>9,082</u> |
| Saldo al final del año | <u>\$ 181,881</u> | <u>\$ 243,242</u> |

- i. 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 determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Holding Dicomex, S. A. de C. V. es controlada por la Entidad.

| | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|
| Holding Dicomex, S. A. de C. V. | | |
| Activos | \$ 342 | \$ 356 |
| Pasivos | <u>-</u> | <u>1</u> |
| Capital contable | <u>\$ 342</u> | <u>\$ 355</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ 171</u> | <u>\$ 178</u> |
| Participación no controladora | <u>\$ 171</u> | <u>\$ 177</u> |

| | 2014 | 2013 |
|--|----------------|----------------|
| Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad | \$ <u>(13)</u> | <u>(17)</u> |
| Pérdida neta del año | \$ <u>(13)</u> | \$ <u>(17)</u> |
| Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>(7)</u> | \$ <u>(9)</u> |
| Pérdida neta atribuible a la participación no controladora | \$ <u>(6)</u> | \$ <u>(8)</u> |

- ii. 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 determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. es controlada por la Entidad.

| | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|--------------------|
| Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. | | |
| Activos | \$ 191,761 | \$ 227,723 |
| Pasivos | <u>34,756</u> | <u>102,829</u> |
| Capital contable | \$ <u>157,005</u> | \$ <u>124,894</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>79,350</u> | \$ <u>63,121</u> |
| Participación no controladora | \$ <u>77,655</u> | \$ <u>61,773</u> |
| Ingresos | \$ 129,955 | \$ 32,031 |
| Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad | <u>(122,174)</u> | <u>(85,775)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta del año | \$ <u>7,781</u> | \$ <u>(53,744)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad | \$ <u>3,933</u> | \$ <u>(27,162)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora | \$ <u>3,848</u> | \$ <u>(26,582)</u> |

- iii. La Entidad posee 51% de las acciones de capital de Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. a través de su subsidiaria Operadora de Nayarit, 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 Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. Las actividades correspondientes de Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. están determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. es controlada por la Entidad.

| | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. | | |
| Activos | \$ 222,766 | \$ 258,495 |
| Pasivos | <u>43,391</u> | <u>24</u> |
| Capital contable | <u>\$ 179,374</u> | <u>\$ 258,471</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ 91,481</u> | <u>\$ 131,820</u> |
| Participación no controladora | <u>\$ 87,893</u> | <u>\$ 126,651</u> |
| | 2014 | 2013 |
| Ingresos: | \$ 66,997 | \$ - |
| Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad | <u>(46,094)</u> | <u>4,597</u> |
| Utilidad neta del año | <u>\$ 20,903</u> | <u>\$ 4,597</u> |
| Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ 10,661</u> | <u>\$ 2,344</u> |
| Utilidad neta atribuible a la participación no controladora | <u>\$ 10,242</u> | <u>\$ 2,253</u> |

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 12 de marzo de 2014, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de 100 millones de pesos mexicanos, provenientes de cuentas de capital contable, este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad. Dicha cantidad es pagadera dentro de los cinco años contados a partir de la fecha de la Asamblea, estando sujeta a los flujos que tenga la sociedad. Derivado de esta operación disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de 49 millones de pesos mexicanos.

- iv. La Entidad posee 73% de las acciones de capital de Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V. quien a su vez adquiere esta participación a través de Corporativo Dine, 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 Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. Las actividades correspondientes de Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. están determinadas por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. es controlada por la Entidad.

| | 2014 | 2013 |
|--|------------------|-------------------|
| Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. | | |
| Activos | \$ 520,632 | \$ 661,567 |
| Pasivos | <u>460,771</u> | <u>459,192</u> |
| Capital contable | <u>\$ 59,861</u> | <u>\$ 202,375</u> |
| Capital atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ 43,699</u> | <u>\$ 147,734</u> |
| Participación no controladora | <u>\$ 16,162</u> | <u>\$ 54,641</u> |

| | 2014 | 2013 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingresos: | \$ - | \$ 13,640 |
| Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad | <u>(25,114)</u> | <u>(38,742)</u> |
| Pérdida neta del año | <u>\$ (25,114)</u> | <u>\$ (25,102)</u> |
| Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad | <u>\$ (18,333)</u> | <u>\$ (18,325)</u> |
| Pérdida neta atribuible a la participación no controladora | <u>\$ (6,781)</u> | <u>\$ (6,778)</u> |

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 26 de junio de 2014, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de 117.4 millones de pesos mexicanos, provenientes de cuentas de capital contable, esta reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad. Dicha cantidad deberá ser pagada antes de la fecha límite pactada que es el 31 de diciembre de 2017. Derivado de esta operación disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de 31.698 millones de pesos mexicanos.

17. 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 2014 y 2013 se muestra en la Nota 12 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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;

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------|------------------------------------|---------|
| | (Miles de dólares estadounidenses) | |
| Ventas netas | 37,580 | 27,349 |
| Ingreso por intereses | 25 | 6 |
| Otros ingresos | 4,049 | 1,931 |
| Gastos de administración | (1,797) | (2,756) |
| Gastos de venta | (1,469) | (341) |
| Gastos por intereses | (1,876) | (2,058) |

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

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Con afiliadas: | | |
| Servicios administrativos | \$ (13,509) | \$ (28,906) |
| Arrendamiento | (3,701) | (3,805) |
| Con otras partes relacionadas: | | |
| Ingresos | \$ 95,730 | \$ 13,395 |
| Honorarios | (225) | (179) |

- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$9,927 y \$8,657 al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.
- c. Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

| | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Por cobrar- | | |
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | \$ 44,806 | \$ 35,851 |
| Directivos | <u>66,856</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 111,662</u> | <u>\$ 35,851</u> |
| Por pagar- | | |
| Accionistas | \$ 171,810 | \$ 144,433 |
| Desc Corporativo, S. A. de C. V. | 3,149 | 37 |
| Aeropycsa, S. A. de C. V. | <u>1,029</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 175,988</u> | <u>\$ 144,470</u> |

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

| | 2014 | 2013 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Beneficios directos | <u>\$ 48,003</u> | <u>\$ 26,832</u> |

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 empresa otro porcentaje igual, dependiendo de la edad y antigüedad del empleado. Cuando se retira de la Entidad, el empleado 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.

19. Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación

| | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gastos de venta y mercadotecnia | \$ 62,608 | \$ 77,373 |
| Honorarios y servicios de administración | 46,358 | 61,104 |
| Beneficios a empleados | 88,327 | 60,175 |
| Honorarios por cierre de proyecto | - | 35,035 |
| Mantenimiento y reparaciones | 38,172 | 28,429 |
| Otros gastos | 42,224 | 22,774 |
| Otros impuestos y derechos | <u>5,091</u> | <u>13,305</u> |
| | <u>\$ 282,780</u> | <u>\$ 298,195</u> |

20. Otros ingresos - Neto

Se integran como sigue:

| | 2014 | 2013 |
|--|------------------|-----------------|
| Utilidad por venta de inmuebles, mobiliario y equipo | \$ <u>14,128</u> | \$ <u>1,133</u> |

21. Efecto en conversión de moneda extranjera

Para consolidar los estados financieros de subsidiarias con moneda funcional diferente (dólar) a la moneda de informe (peso), la Entidad utiliza el procedimiento descrito en la Nota 3. El efecto reflejado en los estados consolidados de utilidad (pérdida) integral al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se compone de la siguiente forma:

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|--------------------|
| Inventarios inmobiliarios | \$ 260,495 | \$ (10,191) |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 15,880 | 256 |
| Otros activos | 7,393 | (2,118) |
| Impuestos a la utilidad diferidos | (73,364) | 13,361 |
| Utilidades retenidas | <u>(75,161)</u> | <u>(11,798)</u> |
| Efecto en conversión de moneda extranjera | \$ <u>135,243</u> | \$ <u>(10,490)</u> |
| Participación controladora | \$ 123,209 | \$ (11,279) |
| Participación no controladora | <u>12,034</u> | <u>1,239</u> |
| | \$ <u>135,243</u> | \$ <u>(10,490)</u> |

22. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU, por lo tanto el impuesto a la utilidad causado es el ISR y el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

ISR - Conforme a la nueva Ley de ISR de 2014 (Ley 2014) la tasa fue 30% para 2014 y 2013 y continuará al 30% para 2014 los años posteriores.

IETU - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%. Debido a la abrogación del IETU, la Entidad canceló en 2013 el efecto diferido del IETU en los resultados del ejercicio.

A partir de 2008, se abrogó la Ley del IMPAC, permitiendo bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

a. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

| | 2014 | 2013 |
|---|---------------------|--------------------|
| Activo (pasivo) por ISR diferido: | | |
| Cuentas por cobrar pendientes de acumular | \$ 65,284 | \$ 89,127 |
| Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso | (435,881) | (419,936) |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 11,788 | (53,883) |
| Otros activos | (7,544) | (3,822) |
| Anticipos de clientes | 67,591 | 55,519 |
| Reservas acumuladas | 28,120 | 18,827 |
| Anticipos a contratistas | (554) | (1,169) |
| Efecto de pérdidas fiscales por amortizar | 122,441 | 216,298 |
| IMPAC por recuperar | 7,686 | 54,459 |
| Total pasivo ISR | \$ (141,069) | \$ (44,580) |

b. Saldos de impuestos diferidos

| ISR | Saldo al 1 de enero de 2013 | Reconocido en los resultados | Reconocido en los otros resultados integrales | Saldo al 31 de diciembre de 2013 | Reconocido en los resultados | Reconocido en los otros resultados integrales | Saldo al 31 de diciembre de 2014 |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|---------------------------------|--|--|
| Diferencias temporales | | | | | | | |
| Cuentas por cobrar pendientes de acumular | \$ 38,184 | \$ 50,943 | \$ - | \$ 89,127 | \$ (23,843) | \$ - | \$ 65,284 |
| Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso | (510,003) | 76,733 | 13,334 | (419,936) | 52,888 | (68,833) | (435,881) |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | (58,185) | 4,274 | 28 | (53,883) | 70,196 | (4,525) | 11,788 |
| Otros activos | (5,815) | 1,994 | (1) | (3,822) | (3,716) | (6) | (7,544) |
| Anticipos de clientes | 55,196 | 323 | - | 55,519 | 12,072 | - | 67,591 |
| Reservas acumuladas | 18,880 | (53) | - | 18,827 | 9,293 | - | 28,120 |
| Anticipo de contratistas | (4,582) | 3,413 | - | (1,169) | 615 | - | (554) |
| | <u>(466,325)</u> | <u>137,627</u> | <u>13,361</u> | <u>(315,337)</u> | <u>117,505</u> | <u>(73,364)</u> | <u>(271,196)</u> |
| Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados | | | | | | | |
| Efecto de pérdidas fiscales por amortizar | 340,100 | (123,802) | - | 216,298 | (93,857) | - | 122,441 |
| IMPAC por recuperar | 79,073 | (24,614) | - | 54,459 | (46,773) | - | 7,686 |
| | <u>419,173</u> | <u>(148,416)</u> | <u>-</u> | <u>270,757</u> | <u>(140,630)</u> | <u>-</u> | <u>130,127</u> |
| | \$ (47,152) | \$ (10,789) | \$ 13,361 | \$ (44,580) | \$ (23,125) | \$ (73,364) | \$ (141,069) |

- c. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2014 son:

| Año de vencimiento | Pérdidas amortizables | IMPAC recuperable |
|--------------------|-----------------------|-------------------|
| 2015 | \$ 197,547 | \$ 28,887 |
| 2016 | 355,440 | 28,887 |
| 2017 | 126,486 | 28,887 |
| 2018 | 48,800 | - |
| 2019 | 235,176 | - |
| 2020 | 67,912 | - |
| 2021 | 107,706 | - |
| 2022 | 270,556 | - |
| 2023 | 184,757 | - |
| 2024 | <u>72,288</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 1,666,668</u> | <u>\$ 86,661</u> |

- d. En la determinación del impuesto sobre la renta diferido según incisos anteriores, no se incluyeron algunos efectos de pérdidas fiscales por amortizar porque no existe una alta probabilidad de que puedan recuperarse:

| Año de vencimiento | Reserva de pérdidas |
|--------------------|---------------------|
| 2015 | \$ 193,572 |
| 2016 | 355,440 |
| 2017 | 108,900 |
| 2018 | 2,887 |
| 2019 | 167,701 |
| 2020 | 53,091 |
| 2021 | 4,209 |
| 2022 | 223,320 |
| 2023 | 145,696 |
| 2024 | <u>3,714</u> |
| | <u>\$ 1,258,530</u> |

- e. Y algunos efectos de IMPAC por recuperar:

| Año de vencimiento | Reserva de IMPAC |
|--------------------|------------------|
| 2015 | \$ 28,887 |
| 2016 | 25,044 |
| 2017 | <u>25,044</u> |
| Total | <u>\$ 78,975</u> |

23. Información por segmentos

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 está desarrollando un total de 55 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 51 villas. Así mismo, se finalizó la comercialización de la primera etapa del proyecto "Kupuri" compuesto de 14 lotes unifamiliares con frente y vista al mar. Durante el segundo trimestre del 2014 se inició con la comercialización de la segunda etapa del proyecto, que incluye 10 lotes, de los cuales a la fecha se han vendido 9. 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 .

Residence Club Four Seasons – Ubicado dentro de Punta Mita; El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y 2 de propiedad total, se terminó de vender durante el 2014.

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 46 departamentos. A la fecha, los primeros dos edificios están completamente vendidos y del tercer edificio se tiene apartado el 39% de los 46 departamentos disponibles.

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 a destinar una última porción del terreno para uso comercial, habitacional, de oficinas y club deportivo. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. DINE concluyó el primer edificio de 26 departamentos de "Villas del Este" y se tiene colocado al 100%. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual se tiene colocado el 27%. Este proyecto consiste en 102 departamentos divididos en 4 edificios y se encuentra dirigido al mercado mexicano a un nivel socio económico alto.

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 por proyecto conforme las operaciones del negocio:

| Proyecto | Ventas 2014 | Costo 2014 | Utilidad bruta |
|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Punta Mita | \$ 483,818 | \$ 283,690 | \$ 200,128 |
| Bosques de Santa Fe | 330,505 | 259,236 | 71,269 |
| Punta Ixtapa | 112,001 | 89,600 | 22,401 |
| Lagos de la Estadía | 66,997 | 31,608 | 35,389 |
| Otros | <u>13,662</u> | <u>2,575</u> | <u>11,087</u> |
| | <u>\$ 1,006,983</u> | <u>\$ 666,709</u> | <u>\$ 340,274</u> |

| Proyecto | Ventas 2013 | Costo 2013 | Utilidad bruta |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bosques de Santa Fe | \$ 451,329 | \$ 360,330 | \$ 90,999 |
| Punta Mita | 229,636 | 154,665 | 74,971 |
| Punta Ixtapa | 120,655 | 95,098 | 25,557 |
| Otros | <u>4,289</u> | <u>3,255</u> | <u>1,034</u> |
| | <u>\$ 805,909</u> | <u>\$ 613,348</u> | <u>\$ 192,561</u> |

Las ventas al 31 de diciembre de 2014 aumentaron con respecto del mismo período de 2013, debido principalmente a que se entregaron productos de los proyectos Torres del Parque, Punta Mita y Punta Ixtapa, que conforme a la normatividad contable vigente, no podían ser registrados hasta que se diera dicha entrega, así como las ventas del proyecto Lagos de la Estadía.

Los saldos de clientes son los siguientes:

| Proyecto | 2014 | 2013 |
|------------|------------------|------------------|
| Punta Mita | <u>\$ 86,797</u> | <u>\$ 70,002</u> |

Los saldos de inventarios son los siguientes:

| Proyecto | 2014 | 2013 |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Punta Mita | \$ 2,259,660 | \$ 2,147,283 |
| Bosques de Santa Fe | 588,903 | 800,118 |
| Punta Ixtapa | 285,381 | 349,901 |
| Lagos de La Estadía | 99,418 | 131,025 |
| Terreno Rosarito | 85,481 | 85,481 |
| La Estadía | <u>4,231</u> | <u>2,446</u> |
| | <u>\$ 3,323,074</u> | <u>\$ 3,516,254</u> |

Dentro del inventario de DINE se encuentran contempladas las reservas territoriales no urbanizadas, los terrenos urbanizados y los proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, ya que la Entidad tiene el objetivo de venderlos.

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

| Proyecto | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Punta Mita | \$ 241,383 | \$ 245,887 |
| Otros (principalmente oficinas) | <u>37,033</u> | <u>72,227</u> |
| | <u>\$ 278,416</u> | <u>\$ 318,114</u> |

Los principales activos fijos con los que cuenta DINE al 31 de diciembre de 2014, 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 | 2014 | 2013 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Bosques de Santa Fe | \$ 181,659 | \$ 150,007 |
| Punta Mita | 97,521 | 149,788 |
| Punta Ixtapa | 72,395 | 52,601 |
| La Estadía | - | <u>4,243</u> |
| | <u>\$ 351,575</u> | <u>\$ 356,639</u> |

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

24. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Entidad ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de entidades subsidiarias consolidadas en los estados financieros adjuntos.

A continuación se muestra un detalle de las cuentas por cobrar y acciones de las compañías, que se han otorgado en garantía.

| Subsidiaria | Tipo de activo en garantía |
|---|-------------------------------|
| Cantiles de Mita, S. A. de C. V. | Cuentas por cobrar y acciones |
| Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. (subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V. a través de Corporativo Dine, S. A. de C. V.) | Cuentas por cobrar y acciones |
| Promociones Bosques, S. A. de C. V. (subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.) | Cuentas por cobrar y acciones |
| Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. | Acciones |
| Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. (subsidiaria de Operadora de Nayarit, S. A. de C. V.) | Acciones |
| Corporativo Dine, S. A. de C. V. (subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.) | Cuentas por cobrar y acciones |

25. Contingencias

La Entidad al igual que sus activos no está sujeta, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

26. IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no se han implementado:

| | |
|-------------------------------------|---|
| IFRS 9, | <i>Instrumentos Financieros</i> ¹ |
| IFRS 15 | <i>Ingresos por Contratos con Clientes</i> ² |
| Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 | <i>Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables</i> ³ |

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

¹ Entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

² Entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada

³ Entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de “relación económica”. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La Administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para la depreciación de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- a) cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- b) cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de su propiedad, planta y equipo y activos intangibles, respectivamente. La Administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la Administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

27. Autorización de la emisión de los estados financieros

El 17 de febrero de 2015 en sesión de Consejo de Administración, autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados 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 General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, e Informe de los auditores independientes del 7 de marzo de 2014

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2013 y 2012

| Contenido | Página |
|--|---------------|
| Informe de los auditores independientes | 1 |
| Estados consolidados de posición financiera | 3 |
| Estados consolidados de resultados | 4 |
| Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales | 5 |
| Estados consolidados de variaciones en el capital contable | 6 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | 7 |
| Notas a los estados financieros consolidados | 8 |

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

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los estados consolidados de resultados, de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

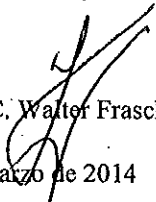
Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración de la Entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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


C. P. C. Walter Frascetto V.

7 de marzo de 2014

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

| Activo | Nota | 2013 | 2012 |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Activo: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | \$ 413,956 | \$ 289,558 |
| Cuentas y documentos por cobrar - Neto | 7 | 114,131 | 333,784 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 18 | 35,851 | 31,458 |
| Inventarios inmobiliarios | 8 | 3,516,254 | 3,758,585 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto | 9 | 318,114 | 353,715 |
| Inversión en acciones en negocios conjuntos | 10 | 291,150 | 48,329 |
| Otros activos - Neto | 11 | <u>52,942</u> | <u>64,957</u> |
| Total del Activo | | <u>\$ 4,742,398</u> | <u>\$ 4,880,386</u> |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo: | | | |
| Deuda financiera | 13 | \$ 911,148 | \$ 948,347 |
| Cuentas y documentos por pagar a contratistas | | 17,513 | 20,212 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 18 | 178,946 | 127,253 |
| Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados | 14 | 525,473 | 610,474 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 22 | <u>44,580</u> | <u>52,685</u> |
| Total del pasivo | | <u>1,677,660</u> | <u>1,758,971</u> |
| Capital contable: | | | |
| Capital contribuido- | | | |
| Capital social | 15 | 13,741 | 12,762 |
| Prima en suscripción de acciones | | <u>2,106,436</u> | <u>1,956,874</u> |
| | | 2,120,177 | 1,969,636 |
| Capital ganado- | | | |
| Utilidades retenidas | | 649,568 | 823,834 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | | 51,751 | 63,480 |
| Beneficio a los empleados al retiro | | <u>-</u> | <u>9</u> |
| Participación controladora | | 2,821,496 | 2,856,959 |
| Participación no controladora | 16 | <u>243,242</u> | <u>264,456</u> |
| Total del capital contable | | <u>3,064,738</u> | <u>3,121,415</u> |
| Total | | <u>\$ 4,742,398</u> | <u>\$ 4,880,386</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos, excepto pérdida básica por acción que se expresa en pesos)

| | Nota | 2013 | 2012 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| Ventas netas de bienes y servicios | 23 | \$ 805,909 | \$ 369,150 |
| Costo de ventas de bienes y servicios | 23 | 613,348 | 284,496 |
| Gastos de operación | 19 | 298,195 | 265,605 |
| Otros (ingresos) gastos de operación – Neto | 20 | <u>(1,133)</u> | <u>110</u> |
| Pérdida después de gastos de operación | | (104,501) | (181,061) |
| Ingreso por intereses | | 7,538 | 2,353 |
| Gasto por intereses | | (31,682) | (33,851) |
| Utilidad cambiaria - Neta | | <u>7,106</u> | <u>7,695</u> |
| | | (17,038) | (23,803) |
| Participación en los resultados de negocios conjuntos | 10 | <u>2,834</u> | <u>(2,415)</u> |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | | (118,705) | (207,279) |
| Impuestos a la utilidad: | 22 | | |
| Causado | | 601 | 9,547 |
| Diferido | | <u>5,256</u> | <u>19,665</u> |
| | | <u>5,857</u> | <u>29,212</u> |
| Pérdida neta consolidada | | <u>\$ (124,562)</u> | <u>\$ (236,491)</u> |
| (Pérdida) utilidad neta aplicable a: | | | |
| Participación controladora | | \$ (93,027) | \$ (242,351) |
| Participación no controladora | | <u>(31,535)</u> | <u>5,860</u> |
| Pérdida neta consolidada | | <u>\$ (124,562)</u> | <u>\$ (236,491)</u> |
| Pérdida básica por acción ordinaria mayoritaria | | <u>\$ (0.16)</u> | <u>\$ (0.45)</u> |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones) | | <u>581,015</u> | <u>542,517</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

| | Nota | 2013 | 2012 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| Pérdida neta consolidada | | \$ (124,562) | \$ (236,491) |
| Otros componentes de pérdida integral: | | | |
| Beneficio a los empleados al retiro | | (9) | - |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 21 | <u>(10,490)</u> | <u>(70,960)</u> |
| Pérdida integral consolidada | | <u>\$ (135,061)</u> | <u>\$ (307,451)</u> |
| (Pérdida) utilidad integral consolidada aplicable a: | | | |
| Participación controladora | | \$ (104,765) | \$ (311,259) |
| Participación no controladora | | <u>(30,296)</u> | <u>3,808</u> |
| Pérdida integral consolidada | | <u>\$ (135,061)</u> | <u>\$ (307,451)</u> |
| Partidas que no se reclasificarán a la utilidad o pérdida - | | | |
| Remediación de obligaciones de beneficios definidos | | <u>\$ (9)</u> | <u>\$ -</u> |
| Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro - | | | |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras | | <u>\$ (10,490)</u> | <u>\$ (70,960)</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

| | Número de acciones | Capital contribuido | | Capital ganado | | | Participación no controladora | Total del capital contable |
|--|--------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| | | Capital social | Prima en suscripción de acciones | Utilidades retenidas | Efectos de conversión de operaciones extranjeras | Beneficio a los empleados al retiro | | |
| Saldos al 1 de enero de 2012 | 532,427,172 | \$ 11,744 | \$ 1,801,176 | \$ 1,066,185 | \$ 132,388 | \$ 9 | \$ 260,648 | \$ 3,272,150 |
| Aumento de capital social | 39,179,005 | 1,018 | 155,698 | - | - | - | - | 156,716 |
| Saldos antes de pérdida integral | 571,606,177 | 12,762 | 1,956,874 | 1,066,185 | 132,388 | 9 | 260,648 | 3,428,866 |
| Pérdida integral | - | - | - | (242,351) | (68,908) | - | 3,808 | (307,451) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | 571,606,177 | 12,762 | 1,956,874 | 823,834 | 63,480 | 9 | 264,456 | 3,121,415 |
| Adquisición de participación no controladora | - | - | - | (81,239) | - | - | 9,082 | (72,157) |
| Aumento de capital social | 37,635,127 | 979 | 149,562 | - | - | - | - | 150,541 |
| Saldos antes de pérdida integral | 609,241,304 | 13,741 | 2,106,436 | 742,595 | 63,480 | 9 | 273,538 | 3,199,799 |
| Pérdida integral | - | - | - | (93,027) | (11,729) | (9) | (30,296) | (135,061) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 609,241,304 | \$ 13,741 | \$ 2,106,436 | \$ 649,568 | \$ 51,751 | \$ - | \$ 243,242 | \$ 3,064,738 |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Flujo de efectivo por actividades de operación: | | |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad | \$ (118,705) | \$ (207,279) |
| Ajustes por: | | |
| Ganancia en intercambio de activos | (70,845) | - |
| Depreciación y amortización | 22,484 | 23,391 |
| (Utilidad) pérdida en venta de inmuebles, mobiliario y equipo | (1,133) | 110 |
| Participación en el resultado de negocios conjuntos | (2,834) | 2,415 |
| Ingreso por intereses | (7,538) | (2,353) |
| Intereses a cargo | <u>31,682</u> | <u>33,851</u> |
| | (146,889) | (149,865) |
| Cambios en el capital de trabajo: | | |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas y documentos por cobrar | 6,911 | 109,896 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | (4,184) | (6,663) |
| Inventarios inmobiliarios | 276,186 | (145,178) |
| Intereses cobrados | 7,538 | 2,353 |
| Aumento (disminución) en: | | |
| Cuentas y documentos por pagar a contratistas | (2,683) | 5,021 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | (20,935) | (71,683) |
| Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados | (85,347) | 154,862 |
| Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones | <u>(1,703)</u> | <u>(13,407)</u> |
| Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación | 28,894 | (114,664) |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo | (1,758) | - |
| Venta de inmuebles, mobiliario y equipo | 16,665 | 331 |
| Otros activos | <u>11,212</u> | <u>(1,268)</u> |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión | 26,119 | (937) |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento: | | |
| Aumento de capital social | 150,541 | 156,716 |
| Pagos de deuda financiera | (39,313) | (14,007) |
| Intereses pagados | <u>(34,170)</u> | <u>(29,597)</u> |
| Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento | <u>77,058</u> | <u>113,112</u> |
| Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 132,071 | (2,489) |
| Efectos por variación cambiaria en el valor de los activos netos en moneda extranjera | (7,673) | (9,793) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año | <u>289,558</u> | <u>301,840</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | <u>\$ 413,956</u> | <u>\$ 289,558</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

1. Actividades y ciclo operativo

- a. *Actividades* - Dine, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Entidad") es accionista mayoritaria de un grupo de empresas cuyas actividades primordiales son la adquisición, enajenación y el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos y hoteleros.

La Entidad está incorporada 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, delegación Cuajimalpa de Morelos, México, D.F.

- b. *Ciclo operativo* - El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 120 meses aproximadamente.

Derivado de la crisis financiera de 2008 y hasta el ejercicio 2012, los ingresos de la Entidad tendieron a disminuir originando que se tuvieran pérdidas recurrentes, aunado a que existen productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados que de acuerdo a la normatividad contable, todavía no calificaban para ser registrados como ventas. Sin embargo, las ventas acumuladas de 2013 tuvieron un incremento de 118% respecto a 2012, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos "Torres del Parque y "Villas del Este", dado que se inició la entrega de los productos a los clientes. Adicionalmente, los accionistas de la Entidad han efectuado aportaciones de capital social para fortalecer la situación financiera de la Entidad por \$150,541 y \$156,716 en los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

2. Bases de presentación

Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS's por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros -

La Entidad aplicó las modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones - Compensación de activos y pasivos financieros por primera vez en el año actual. Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

Las modificaciones a la IFRS 7 se aplican retroactivamente. Dado que la Entidad no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros consolidados.

Normas nuevas y modificadas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones

En mayo de 2011, se emitió un paquete de cinco normas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones que comprende la IFRS 10, Estados financieros consolidados, IFRS 11, Acuerdos conjuntos, IFRS 12, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, la IAS 27 (revisada en 2011), Estados financieros separados y la IAS 28 (revisada en 2011), Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Posterior, a la emisión de estas normas, las modificaciones de la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 se emitieron para aclarar cierta orientación de transición en la aplicación por primera vez de las normas.

Los principales requerimientos de estas cinco normas se describen a continuación:

IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados* - La IFRS 10 reemplaza las partes de IAS 27, Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación – Entidades con Propósitos Especiales ha sido retirada con la emisión de la IFRS 10. Conforme a la IFRS 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: a) tiene poder sobre la Entidad, b) está expuesto, o tiene los derechos, a los retornos variables derivados de su participación en dicha entidad y c) tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la Entidad en que invierte. Se han agregado una gran cantidad de lineamientos en la IFRS 10 para tratar los escenarios complejos.

IFRS 11, *Acuerdos Conjuntos* - La IFRS 11 sustituye a la *IAS 31 Participaciones en negocios conjuntos*, así como la orientación contenida en una interpretación relacionada, *SIC- 13 Entidades bajo control conjunto - Aportaciones no monetarias de los inversionistas*, se ha incorporado en la IAS 28 (revisada en 2011).

La IFRS 11 trata como un acuerdo conjunto, en el cual dos o más partes que tienen el control conjunto, debe clasificarse y contabilizarse. Bajo IFRS 11, sólo hay dos tipos de acuerdos conjuntos - operaciones conjuntas y negocios conjuntos.

La clasificación de los acuerdos conjuntos conforme a la IFRS 11 se determina con base en los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos conjuntos considerando la estructura, la forma jurídica de las disposiciones, los términos contractuales acordados por las partes y, en su caso, otros hechos y circunstancias. Una operación conjunta es un acuerdo conjunto donde las partes que tienen control conjunto del acuerdo (ej. los operadores de conjuntos) tienen derecho sobre los activos y obligaciones sobre los pasivos relacionados con el acuerdo.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto en donde las partes que tienen el control conjunto del acuerdo (ej., negocios conjuntos) tienen derecho a los activos netos del acuerdo. Anteriormente, la IAS 31 contemplaba tres tipos de acuerdos conjuntos – entidades controladas conjuntamente, operaciones controladas conjuntamente y activos controlados conjuntamente. La clasificación de los acuerdos conjuntos, según la IAS 31 fue principalmente determinada con base a la forma jurídica de la organización (ej. un acuerdo conjunto que se estableció a través de una entidad separada se contabilizaba como una entidad controlada de forma conjunta).

El reconocimiento inicial y posterior de los negocios conjuntos y operaciones conjuntas es diferente. Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación (la consolidación proporcional ya no está permitida). Las inversiones en operaciones conjuntas se contabilizan de forma que cada parte reconoce sus activos (incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta), sus pasivos (incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente), sus ingresos (incluyendo su participación en los ingresos de la venta de la salida de la operación conjunta) y sus gastos (incluyendo su parte de cualquier gasto que haya incurrido conjuntamente). Cada parte contabiliza los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos, en relación con su participación en la operación conjunta de acuerdo con las normas aplicables.

La Administración de la Entidad examinó y evaluó la clasificación de las inversiones en negocios conjuntos de conformidad con los requerimientos de la IFRS 11.

IFRS 12, *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades* - La IFRS 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, la aplicación de la IFRS 12 ha dado lugar a revelaciones más extensas en los estados financieros consolidados.

IFRS 13, *Medición del Valor Razonable* - La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas.

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación.

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, la Entidad no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo 2012. Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a IAS 1 Presentación de las partidas de Otros Resultados Integrales

La Entidad aplicó las modificaciones a la IAS 1 Presentación de las partidas de otros resultados integrales por primera vez en el año actual. Las modificaciones introducen una nueva terminología para el estado de resultado integral y estado de resultados. Las modificaciones a la IAS 1 son: el “estado de resultados integrales” cambia de nombre a “estado de resultados y otros resultados integrales” y el “estado de resultados” continúa con el nombre de “estado de resultados”.

Las modificaciones a la IAS 1 retienen la opción de presentar resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la IAS 1 requieren que las partidas de otros resultados integrales se agrupen en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto a la utilidad sobre las partidas de otros resultados integrales se asigne en las mismas y las modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otros resultados integrales, ya sea antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado retroactivamente, y por lo tanto la presentación de las partidas de otros resultados integrales se ha modificado para reflejar los cambios. Adicionalmente a los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la IAS 1 no da lugar a ningún impacto en resultados, otros resultados integrales ni en el resultado integral total.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos inmuebles que fueron valuados a su valor razonable al cierre de período, 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base al grado en que se incluyen datos de entrada observables 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;
- 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.

c. *Bases de consolidación de estados financieros*

Los estados financieros consolidados incluyen los de DINE y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

| Compañía | Participación | | Actividad |
|---|---------------|------|---|
| | 2013 | 2012 | |
| Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias | 100% | 100% | Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos. |
| Servicios Administrativos Punta Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias | 100% | 100% | Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita. |
| Operadora de Nayarit S. A. de C. V. y Subsidiarias | 100% | 78% | Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios. |
| Servicios Administrativos Dine, S. A. de C. V. | 100% | 100% | Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas. |
| Turística Akko, S. A. de C. V. | 100% | 100% | Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios. |
| Holding Dicomex, S. A. de C. V. | 50% | 50% | Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios. |
| Dine 28, S.A. de C.V. | 100% | - | Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas. |

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere 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 de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

- d. **Conversión de estados financieros de operaciones extranjeras** - Para consolidar los estados financieros de operaciones extranjeras, éstos se modifican en la moneda de registro para presentarse bajo IFRS. Los estados financieros se convierten a pesos mexicanos, considerando la siguiente metodología:

Las operaciones extranjeras cuya moneda de registro y funcional no es la misma, convierten sus estados financieros utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos, 2) histórico para el capital contable y 3) promedio para los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en la utilidad integral dentro del capital contable.

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras en los diferentes procesos de conversión, son como sigue:

| Compañía | Moneda de registro | Moneda funcional |
|--|--------------------|------------------|
| Cantiles de Mita, S. A. de C. V. | Peso | Dólar |
| Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C.V. (Subsidiaria de Cantiles de Mita) | Peso | Dólar |
| Dine, S. A. B. de C. V. | Peso | Dólar |

La Entidad realiza el registro de las operaciones en moneda extranjera a la paridad del peso mexicano a la fecha de la operación, de acuerdo a las disposiciones legales mexicanas. La razón por la cual la Entidad utiliza una moneda de informe diferente, corresponde a que la mayoría de sus operaciones se realizan en dólares americanos.

- e. **Pérdida integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital, se integra por la pérdida neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de la pérdida integral están representadas por los efectos de conversión de operaciones extranjeras.
- f. **Clasificación de gastos** - Se encuentran clasificados conforme a su función, debido a que es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.
- g. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - 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.
- h. **Activos financieros** - Los activos financieros se valúan inicialmente a valor razonable, más los costos de transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados como valor razonable con cambios a través de resultados, los cuales se valúan inicialmente a valor razonable. Los préstamos, cuentas por cobrar y el efectivo se valúan a costo amortizado mediante el método de tasa de interés efectiva.

i). Tasa de interés efectiva –

Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos estimados futuros de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero de deuda (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto; con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, en su reconocimiento inicial.

ii). Préstamos y cuentas por cobrar –

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

- i. **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 y se valúan al menor entre el costo y el valor neto de realización.

Asimismo, la Entidad tiene acciones de Club de Golf Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. (Club de Golf Cañada) que se valoraron al menor entre su costo y el valor neto de realización, y se registraron como parte de los terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios, ya que Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. (Cañada de Santa Fe) y Promociones Bosques, S. A. de C. V. (Promociones) las están comercializando como parte del proyecto Bosques de Santa Fe.

- j. **Inmuebles, mobiliario y equipo** - Los inmuebles, maquinaria y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales, mano de obra directa y cualquier otro costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones del uso que se pretende, costos de desmantelamiento y remoción del activo y en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad.

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta, tomando en consideración la vida útil del activo relacionado. Cada componente de activo fijo con costo significativo en relación al costo total se deprecia por separado.

La vida útil de los activos se muestran a continuación:

| | Años promedio | |
|--------------------------------|---------------|------|
| | 2013 | 2012 |
| Desarrollos turísticos | 40 | 40 |
| Otros inmuebles | 40 | 40 |
| Equipo de transporte | 4 | 4 |
| Mobiliario y equipo de oficina | 10 | 10 |
| Equipo de cómputo | 3.3 | 3.3 |

Las estimaciones de vidas útiles, valores residuales y métodos de depreciación, son revisadas al final de cada período de reporte.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del año.

- k. *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 las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o 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 la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o 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 de la asociada o negocio conjunto.

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

- l. *Deterioro de activos de larga duración en uso* - Al final de cada período, 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 monto 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 al grupo más pequeño 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 su costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de 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.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado 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.

- m. **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Los costos sujetos a capitalización incluyen diferencias cambiarias relacionadas con préstamos denominados en moneda extranjera, y estos se consideran como un ajuste al gasto por interés hasta el equivalente a un gasto por interés en moneda local.

- n. **Instrumentos financieros derivados** - La Entidad no contrata instrumentos financieros derivados, ya que su política es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación y cobertura.
- o. **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, no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados de conformidad con esta política.
- p. **Otros activos** - Los costos erogados en la fase de desarrollo y que dan origen a beneficios económicos futuros porque cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en la recuperación de los propios proyectos que los originan, dichos costos incluyen las comisiones sobre ventas referidas a operaciones que se registrarán en el futuro conforme se reconozcan las ventas. Las erogaciones que no cumplen con dichos requisitos, así como los costos de investigación, se registran en resultados en el ejercicio en que se incurren. Los gastos pre operativos que se erogan, se registran directamente en los resultados del ejercicio en que se incurren.
- q. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período 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 se espera recuperar de un tercero algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo sólo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

- r. **Beneficios directos a empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.
- s. **Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos generales y de administración en los estados de resultados adjuntos.
- t. **Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros y se dan de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o designado a valor razonable con cambios a través de resultados.

u. *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.

- Impuestos a la utilidad causados

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan.

- Impuestos a la utilidad diferidos

Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Entidad causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. 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, aplicando 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 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.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 ya no se reconoce IETU diferido.

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 revertirá 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 habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán 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 habrán 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 periodo 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.

- Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto 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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

- Impuestos al activo

El impuesto al activo (IMPAC) que se espera recuperar, se registra como un impuesto por cobrar.

v. *Operaciones en moneda extranjera* - Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del año.

w. *Reconocimiento de ingresos y costos* - Los ingresos se reconocen en el período que se transfieren los riesgos y beneficios a los clientes. La asignación individual del costo del terreno y el proyecto inmobiliario, se realiza considerando el valor relativo de venta dentro del proyecto total, con el fin de mantener el mismo margen de utilidad en todo el proyecto. Dicho margen es evaluado periódicamente, y cualquier variación es ajustada cuando se identifica.

- Venta de bienes

Los ingresos procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Entidad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- La Entidad no conserva participación gerencial continua en el grado que usualmente se asocia con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos pueda valuarse confiablemente;
- Sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

- Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios se reconocen conforme se devengan.

- 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.

x. *Pérdida por acción* - La pérdida básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la pérdida neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la Administración ha ejercido su juicio, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

- En la determinación del reconocimiento de los ingresos por las ventas por obra ejecutada, 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 deben de considerar como una venta de bienes y no como un servicio de construcción.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de situación financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero son como sigue:

- La Entidad revisa la estimación de la vida útil y método de depreciación sobre sus inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada período de reporte y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de 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.
- La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas e IMPAC por recuperar que se detallan en la Nota 22, 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 \$216,298 y \$340,100 al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Por las ventas que son realizadas a largo plazo y que no se pacta un cobro de intereses con el cliente, la Entidad estima que el valor razonable de la contraprestación a recibir difiere, debido al valor del dinero en el tiempo, del valor nominal de dicha contraprestación, por lo que dichas transacciones deben de incluir un costo financiero. Para efectos de calcular el valor razonable de la contraprestación a recibir, la Entidad descuenta los ingresos futuros, imputando una tasa de interés como se detalla en la Nota 7.
- Para efectos de determinar el impuesto diferido, la Entidad realizó proyecciones fiscales para determinar si la Entidad será causante de IETU o ISR, y así determinar el impuesto que se espera causar y que sirve de base en la determinación de los impuestos diferidos. Al 31 de diciembre de 2013, la Entidad únicamente determinó un ISR diferido debido a la abrogación de la ley del IETU.

5. Transacciones no monetarias

Durante el ejercicio, la Entidad celebró las siguientes actividades no monetarias de financiamiento y de inversión reflejadas en los estados consolidados de flujos de efectivo:

- La Entidad recibió inmuebles con un valor razonable en conjunto de \$20,486 para liquidar una cuenta por cobrar del proyecto "Casa Mexicana" dentro del proyecto Punta Mita, los cuales fueron considerados como inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos.
- A través de la subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V., la Entidad adquirió interés minoritario de la subsidiaria Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. por un valor de \$72,157; dicha adquisición no ha representado salida de efectivo.
- La Entidad recibió acciones de SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. por \$219,625 para liquidar una cuenta por cobrar del lote H-5 dentro del proyecto Punta Mita, las cuales fueron consideradas como inversión en negocios conjuntos, ya que la Entidad no tiene control sobre la asociada.
- Derivado de la conclusión de un procedimiento arbitral en contra de Inspired Resorts, S. de R. L. de C. V., la Entidad a través de un acuerdo conciliatorio, le permitió recuperar una propiedad con un valor razonable de \$204,248 reintegrándola a su inventario, a fin de continuar con su desarrollo.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo | \$ 108,538 | \$ 131,248 |
| Equivalentes de efectivo | <u>305,418</u> | <u>158,310</u> |
| | <u>\$ 413,956</u> | <u>\$ 289,558</u> |

7. Cuentas y documentos por cobrar

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Clientes | \$ 70,002 | \$ 280,586 |
| Menos - Reserva de valor presente (1) | <u>-</u> | <u>(4,137)</u> |
| | 70,002 | 276,449 |
| Impuestos por recuperar | 20,109 | 17,986 |
| Anticipo a proveedores | 14,170 | 27,831 |
| Deudores diversos | <u>9,850</u> | <u>11,518</u> |
| | <u>\$ 114,131</u> | <u>\$ 333,784</u> |

La estimación del cobro de la cartera de clientes, sin considerar la reserva de valor presente, es como sigue:

| | 2013 | 2012 |
|------------------|------------------|-------------------|
| 2013 | \$ - | \$ 50,307 |
| 2014 | 12,914 | 103,209 |
| 2015 en adelante | <u>57,088</u> | <u>127,070</u> |
| | <u>\$ 70,002</u> | <u>\$ 280,586</u> |

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

| | 2013 | 2012 |
|--------------|------------------|-------------------|
| Hasta 1 año | \$ 28,655 | \$ 239,321 |
| Más de 1 año | <u>8,851</u> | <u>6,877</u> |
| Total | <u>\$ 37,506</u> | <u>\$ 246,198</u> |

La reserva de valor presente al 31 de diciembre de 2012, se determinó aplicando una tasa de descuento al saldo de las cuentas por cobrar a largo plazo.

- (1) Para efectos de calcular el valor razonable de la contraprestación a recibir, la Entidad descontó 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 2012, la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de 4.88%.

8. Inventarios inmobiliarios

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Terrenos en breña | \$ 1,001,088 | \$ 985,846 |
| Terrenos urbanizados | 607,957 | 605,900 |
| Proyectos inmobiliarios en proceso | 1,777,856 | 2,075,755 |
| Proyectos inmobiliarios terminados | 126,863 | 88,944 |
| Otros | <u>2,490</u> | <u>2,140</u> |
| | <u>\$ 3,516,254</u> | <u>\$ 3,758,585</u> |

El importe de los inventarios que se estima se realizarán en los próximos 12 meses es aproximadamente \$533,337.

9. Inmuebles, mobiliario y equipo

| | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Desarrollos turísticos | \$ 297,644 | \$ 297,114 |
| Otros inmuebles | 49,828 | 62,735 |
| Mobiliario y equipo de transporte | <u>43,527</u> | <u>43,159</u> |
| | 390,999 | 403,008 |
| Menos - Depreciación acumulada | <u>(110,620)</u> | <u>(92,813)</u> |
| | 280,379 | 310,195 |
| Terrenos | <u>37,735</u> | <u>43,520</u> |
| | <u>\$ 318,114</u> | <u>\$ 353,715</u> |

| Inmuebles, mobiliario y equipo | Terrenos | Desarrollos turísticos | Otros inmuebles | Mobiliario y | Total |
|---|-----------|------------------------|-----------------|----------------------|------------|
| | | | | equipo de transporte | |
| Saldos al 1 de enero de 2012 | \$ 43,619 | \$ 307,077 | \$ 62,735 | \$ 44,717 | \$ 458,148 |
| Disposiciones | - | - | - | (606) | (606) |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | (99) | (9,963) | - | (952) | (11,014) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | 43,520 | 297,114 | 62,735 | 43,159 | 446,528 |
| Adiciones | - | - | - | 1,758 | 1,758 |
| Disposiciones | (5,790) | - | (12,907) | (1,438) | (20,135) |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | 5 | 530 | - | 48 | 583 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 37,735 | 297,644 | 49,828 | 43,527 | 428,734 |
| Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2012 | - | (32,925) | (11,711) | (26,473) | (71,109) |
| Adiciones | - | (18,660) | (2,099) | (2,232) | (22,991) |
| Disposiciones | - | - | - | 165 | 165 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | - | 1,153 | - | (31) | 1,122 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | - | (50,432) | (13,810) | (28,571) | (92,813) |
| Adiciones | - | (18,353) | (1,842) | (1,888) | (22,083) |
| Disposiciones | - | - | 3,378 | 1,225 | 4,603 |
| Efectos de conversión de operaciones extranjeras | - | (295) | - | (32) | (327) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | - | (69,080) | (12,274) | (29,266) | (110,620) |
| Saldos netos al 31 de diciembre de 2013 | \$ 37,735 | \$ 228,564 | \$ 37,554 | \$ 14,261 | \$ 318,114 |

10. Inversión en negocios conjuntos

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

| Nombre del negocio conjunto | Actividad principal | Lugar de constitución y operaciones | Proporción de participación accionaria y poder de voto | |
|---|---------------------|-------------------------------------|--|------|
| | | | 2013 | 2012 |
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | Sector inmobiliario | México | 50% | 50% |
| SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. | Sector inmobiliario | México | 50% | - |

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

- (i) 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. y SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.
- (ii) La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los importes de los negocios conjuntos son:

| | Inversión 2013 | 2012 | Participación 2013 | 2012 |
|--|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. | \$ 241,702 | \$ - | \$ - | \$ - |
| Promotora el Estero, S. A. de C. V. | <u>49,448</u> | <u>48,329</u> | <u>2,834</u> | <u>(2,415)</u> |
| | <u>\$ 291,150</u> | <u>\$ 48,329</u> | <u>\$ 2,834</u> | <u>\$ (2,415)</u> |

Al 31 de diciembre de 2013, la Entidad SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V. no tuvo operaciones relevantes ya que aún no cuentan con un proyecto autorizado.

11. Otros activos

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Otras inversiones | \$ 17,624 | \$ 17,520 |
| Pagos anticipados de comisiones | 14,302 | 24,092 |
| Depósitos en garantía | 7,242 | 7,199 |
| Otros | <u>13,774</u> | <u>16,146</u> |
| | <u>\$ 52,942</u> | <u>\$ 64,957</u> |

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:

| | 2013 | 2012 |
|--|------------|------------|
| <i>Activos financieros</i> | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 413,956 | \$ 289,558 |
| Cuentas por cobrar | 114,131 | 333,784 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 35,851 | 31,458 |

| | 2013 | 2012 |
|---|------------|------------|
| <i>Pasivos financieros</i> | | |
| <i>Costo amortizado</i> | | |
| Deuda financiera | \$ 911,148 | \$ 948,347 |
| Cuentas y documentos por pagar a contratistas | 17,513 | 20,212 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 178,946 | 127,253 |
| Acreedores diversos | 168,834 | 166,563 |

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 trimestralmente 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 | |
|------------------------|----------------------------------|------------------|
| | 2013 | 2012 |
| Activos monetarios | 26,332 | 36,786 |
| Pasivos monetarios | <u>(102,693)</u> | <u>(107,894)</u> |
| Posición pasiva – Neta | <u>(76,361)</u> | <u>(71,108)</u> |

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

| | 31 de diciembre de | | 07 de marzo de |
|----------------|--------------------|------------|----------------|
| | 2013 | 2012 | 2014 |
| Dólar bancario | \$ 13.0547 | \$ 13.0101 | \$ 13.1476 |

- 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 \$76,361 al 31 de diciembre de 2013, 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 el 2.5% del capital contable a esa fecha.

f. *Riesgo de tasas de interés*

La Entidad contrató un crédito sindicado por 100 millones de dólares americanos, el cual genera intereses a una tasa London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) más 1.75 puntos porcentuales, y originalmente era pagadero a partir del mes de marzo de 2009 y hasta marzo de 2014.

Durante el ejercicio 2011, la Entidad realizó la restructuración del crédito sindicado, que modificó el plazo de pago del mismo hasta el mes de marzo de 2017 e incrementó la tasa de interés a LIBOR más 2.25 puntos porcentuales. La Entidad realizó un pago al principal de 15.0 millones de dólares americanos durante el ejercicio 2011. El saldo de este crédito al 31 de diciembre de 2013 se ubica en \$67.5 millones de dólares americanos.

Análisis de sensibilidad para la tasa de interés del crédito sindicado

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia LIBOR es de \$675 mil dólares americanos.

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 \$70,002 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 31 de diciembre de 2013 al riesgo de crédito asciende a aproximadamente \$563,938.

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 períodos 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 efectivo 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:

| 2013 | Menos de 1 año | Más de 1 año y menos de 5 | Total |
|--|----------------|------------------------------|--------------|
| Deuda financiera | \$ 95,188 | \$ 951,905 | \$ 1,047,093 |
| Contratistas | 17,513 | - | 17,513 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 107,085 | 71,861 | 178,946 |
| Acreeedores diversos | 84,971 | 83,863 | 168,834 |
| Total | \$ 304,757 | \$ 1,107,629 | \$ 1,412,386 |

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 se aproximan a su valor razonable:

| | 2013 | | 2012 | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable |
| <i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i> | | | | |
| Deuda financiera | \$ 911,148 | \$ 846,154 | \$ 948,347 | \$ 820,702 |

13. Deuda financiera

| | 2013 | 2012 |
|--|------------|------------|
| La Entidad contrató un crédito sindicado por 100 millones de dólares americanos, el cual genera intereses a una tasa London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) más 1.75 puntos porcentuales, y originalmente era pagadero a partir de marzo de 2009 y hasta marzo de 2014. Durante el ejercicio 2009, la Entidad realizó el primer y segundo pago del préstamo por 2.5 millones de dólares americanos cada uno y durante el ejercicio 2010 se realizó el tercer y cuarto pago del préstamo por 5.0 millones de dólares americanos cada uno. | | |
| Durante el ejercicio 2011, la Entidad realizó la restructuración del crédito sindicado, que modificó el plazo de pago del mismo hasta el mes de marzo de 2017 e incrementó la tasa de interés a LIBOR más 2.25 puntos porcentuales. La Entidad realizó un pago al principal de 15.0 millones de dólares americanos durante el ejercicio 2011 y un pago al principal de 2.5 millones de dólares americanos durante el ejercicio 2013. El saldo de este crédito al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se ubica en \$67.5 y \$70 millones de dólares americanos, respectivamente. | \$ 881,193 | \$ 910,707 |

Dicho financiamiento establece obligaciones de hacer y no hacer para la Entidad; adicionalmente, requieren que con base en los estados financieros consolidados, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras, asociadas con índices de cobertura respecto al efectivo disponible, índices de deuda consolidada a capitalización, así como de la relación de ciertos activos respecto del adeudo vigente; al cierre del ejercicio de 2013 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

| | 2013 | 2012 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| El 21 de octubre de 2010, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, contrató un crédito simple con garantía hipotecaria por 4.19 millones de dólares americanos con IXE Banco S.A. Institución de Banca Múltiple, el cual genera intereses a una tasa LIBOR más 6 puntos porcentuales, y es pagadero mensualmente a partir de noviembre de 2010 hasta octubre de 2017. | <u>29,955</u> | <u>37,640</u> |
| Total | <u>\$ 911,148</u> | <u>\$ 948,347</u> |

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2013 son:

| Año | |
|------------------|--------------------------|
| 2014 | \$ 73,088 |
| 2015 | 190,580 |
| 2016 | 281,963 |
| 2017 en adelante | <u>365,517</u> |
| | <u>\$ 911,148</u> |

14. Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados

| | 2013 | 2012 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Acreeedores diversos | \$ 168,834 | \$ 166,563 |
| Anticipos de clientes | <u>356,639</u> | <u>443,911</u> |
| | <u>\$ 525,473</u> | <u>\$ 610,474</u> |

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, \$83,863 y \$63,795 respectivamente, corresponden a 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".

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 13, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, por el crédito sindicado ascienden a \$62 y \$2,688, respectivamente. Por los créditos simples contratados con IXE ascienden a \$82 y \$97, respectivamente.

15. Capital contable

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se integra como sigue:

| | Número de acciones | | Importe | |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| Capital fijo (Serie A) | 311,347,055 | 292,113,984 | \$ 7,022 | \$ 6,522 |
| Capital variable (Serie B) | <u>297,894,249</u> | <u>279,492,193</u> | <u>6,719</u> | <u>6,240</u> |
| Total | <u>609,241,304</u> | <u>571,606,177</u> | <u>\$ 13,741</u> | <u>\$ 12,762</u> |

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas. Las acciones de la Serie "A" y la Serie "B" son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

- b. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2013, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$152,428 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de 38,107,078 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 19,474,241 pertenecen a la serie "A" y 18,632,837 a la serie "B", para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.026 más una prima por suscripción por acción de \$3.974.

El 8 de octubre de 2013, DINE concluyó exitosamente el proceso de aumento de capital decretado en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2013, con la suscripción y pago de 19,233,071 acciones de la serie "A" y 18,402,056 acciones de la serie "B", emitidas en virtud del aumento antes mencionado.

Con lo anterior, la Entidad obtuvo nuevos recursos por \$150,541 que le permitirán continuar con su plan de negocios a largo plazo.

- c. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2012, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$163,824 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de 40,955,936 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 20,930,122 pertenecen a la serie "A" y 20,025,814 a la serie "B", para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.026 más una prima por suscripción por acción de \$3.974.
- d. El 28 de noviembre de 2012, DINE concluyó el proceso de aumento de capital decretado en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2013, con la suscripción y pago de 20,022,039 acciones de la serie "A" y 19,156,966 acciones de la serie "B", emitidas en virtud del aumento antes mencionado.

Con lo anterior, la Entidad obtuvo nuevos recursos por \$156,716 que le permitirán continuar con su plan de negocios a largo plazo.

- e. 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 2013 y 2012, su importe a valor nominal asciende a \$2,139.
- f. 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.
- g. 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 es de \$7,022,080 Pesos.

16. Participación no controladora

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año | \$ 264,456 | \$ 260,648 |
| Participación en el resultado del año | (31,535) | 5,860 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 1,239 | (2,052) |
| Adquisición de participación no controladora | <u>9,082</u> | <u>-</u> |
| Saldo al final del año | <u>\$ 243,242</u> | <u>\$ 264,456</u> |

17. 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 2013 y 2012 se muestra en la Nota 12 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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:

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------|------------------------------------|---------|
| | (Miles de dólares estadounidenses) | |
| Ventas netas | 27,349 | 14,879 |
| Ingreso por intereses | 6 | 10 |
| Otros ingresos | 1,931 | - |
| Gastos de administración | (2,756) | (2,823) |
| Gastos de venta | (341) | (2,054) |
| Gastos por intereses | (2,058) | (2,344) |

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

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|-------------|----------|
| Con afiliadas: | | |
| Ingresos | \$ 13,395 | \$ - |
| Gastos de venta | (45,140) | (23,869) |
| Servicios administrativos | (37,557) | (33,834) |
| Arrendamiento | (3,805) | - |
| Con otras partes relacionadas: | | |
| Compra de acciones | \$ (72,166) | \$ - |
| Honorarios | (179) | (179) |
| Ventas | - | 44,282 |
| Amortización de deuda | - | 4,710 |

- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$8,657 y \$4,886 al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.
- c. Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Por cobrar- | | |
| Promotora el Estero S.A. de C.V. | \$ <u>35,851</u> | \$ <u>31,458</u> |
| Por pagar- | | |
| Accionistas | \$ 144,433 | \$ 84,216 |
| Four Seasons Htl. Ltd. | 24,908 | 23,382 |
| Punta Mita Resort, S. de R. L. de C. V. | 6,162 | - |
| FSVO Sales and Marketing Corp. | 1,445 | 9,406 |
| Punta Mita TRS, S. de R. L. de C. V. | 1,051 | - |
| Four Seasons Punta Mita, S. A. de C. V. | 590 | 2,660 |
| Four Seasons BV Geneva Branch | 320 | 2,602 |
| Desc Corporativo, S. A. de C.V. | 37 | 3,424 |
| Aeropycsa, S.A. de C.V. | <u>-</u> | <u>1,563</u> |
| | <u>\$ 178,946</u> | <u>\$ 127,253</u> |

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

| | 2013 | 2012 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Beneficios directos | \$ <u>26,832</u> | \$ <u>27,358</u> |

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 empresa otro porcentaje igual, dependiendo de la edad y antigüedad del empleado. Cuando se retira de la Entidad, el empleado 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.

19. Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gastos de venta y mercadotecnia | \$ 77,373 | \$ 56,512 |
| Honorarios y servicios de administración | 61,104 | 57,733 |
| Beneficios a empleados | 60,175 | 65,666 |
| "Fees" por cierre de proyecto | 35,035 | - |
| Mantenimiento y reparaciones | 28,429 | 38,852 |
| Otros gastos | 22,774 | 42,607 |
| Otros impuestos y derechos | <u>13,305</u> | <u>4,235</u> |
| | <u>\$ 298,195</u> | <u>\$ 265,605</u> |

20. Otros gastos (ingresos) de operación - Neto

Se integran como sigue:

| | 2013 | 2012 |
|--|-----------------|-----------------|
| Utilidad (pérdida) por venta de inmuebles, mobiliario y equipo | \$ <u>1,133</u> | \$ <u>(110)</u> |

21. Efecto en conversión de moneda extranjera

Para consolidar los estados financieros de subsidiarias con moneda funcional diferente (dólar) a la moneda de registro (peso), la Entidad utiliza el procedimiento descrito en la Nota 2d. El efecto reflejado en los estados consolidados de pérdida integral al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se compone de la siguiente forma:

| | 2013 | 2012 |
|---|--------------------|--------------------|
| Inventarios inmobiliarios | \$ (10,191) | \$ (144,376) |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 256 | (9,892) |
| Otros activos | (2,118) | (6,946) |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 13,361 | 38,986 |
| Utilidades retenidas | (13,037) | 53,320 |
| Participación no controladora | <u>1,239</u> | <u>(2,052)</u> |
| Efecto en conversión de moneda extranjera | \$ <u>(10,490)</u> | \$ <u>(70,960)</u> |

22. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU.

ISR - La tasa fue 30% para 2013 y 2012 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 continuará al 30% para 2014 y años posteriores.

IETU - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

Hasta el año 2013, el impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Hasta 2012, con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que esencialmente pagará ISR, y su subsidiaria Inmobiliaria Dine, S. A. de C. V. pagará IETU. Por lo tanto, la Entidad reconoce ISR diferido y IETU diferido. A partir de 2013, se calcula únicamente ISR diferido debido a la abrogación del IETU.

- a. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la pérdida antes de impuestos a la utilidad es:

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------|-------|-------|
| Tasa legal | (30%) | (30%) |
| Diferencias permanentes- | | |

| | 2013 | 2012 |
|--|-----------|------------|
| Gastos no deducibles, ingresos no acumulables y otros | (7%) | 16% |
| Reserva de IMPAC, pérdidas fiscales y otros - Neta de disminuciones por recuperación del beneficio | 36% | 31% |
| Ajustes al impuesto diferido atribuibles a cambios en las tasas impositivas y leyes | 1% | (3%) |
| Cancelación IETU diferido | <u>5%</u> | <u>-</u> |
| Tasa efectiva | <u>5%</u> | <u>14%</u> |

b. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR/IETU diferido son:

| | 2013 | 2012 |
|--|--------------------|--------------------|
| Activo (pasivo) por ISR diferido: | | |
| Cuentas por cobrar pendientes de acumular | \$ 89,127 | \$ 38,184 |
| Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso | (419,936) | (510,003) |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | (53,883) | (58,185) |
| Otros activos | (3,822) | (5,815) |
| Anticipos de clientes | 55,519 | 55,196 |
| Reservas acumuladas | 18,827 | 18,880 |
| Anticipos a contratistas | (1,169) | (4,582) |
| Efecto de pérdidas fiscales por amortizar IMPAC por recuperar | <u>216,298</u> | <u>340,100</u> |
| | <u>54,459</u> | <u>79,073</u> |
| Total pasivo ISR | (44,580) | (47,152) |
| Activo (pasivo) por IETU diferido | | |
| Otros activos | - | (6) |
| Cuentas por pagar | - | 996 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | - | (3,557) |
| Cuentas por cobrar | <u>-</u> | <u>(7,523)</u> |
| | - | (10,090) |
| Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones adquiridas hasta 2007 | - | 1,461 |
| Crédito por pérdidas de IETU | <u>-</u> | <u>3,096</u> |
| | - | |
| Total pasivo IETU | <u>-</u> | <u>(5,533)</u> |
| Total pasivo | <u>\$ (44,580)</u> | <u>\$ (52,685)</u> |

c. Saldos de impuestos diferidos

| ISR | Saldo al 1 de enero de 2012 | Reconocido en los resultados | Reconocido en los otros resultados integrales | Saldo al 31 de diciembre de 2012 | Reconocido en los resultados | Reconocido en los otros resultados integrales | Saldo al 31 de diciembre de 2013 |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|---------------------------------|--|--|
| Diferencias temporales | | | | | | | |
| Cuentas por cobrar pendientes de acumular | \$ (22,831) | \$ 61,015 | \$ - | \$ 38,184 | \$ 50,943 | \$ - | \$ 89,127 |
| Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso | (492,298) | (53,714) | 36,009 | (510,003) | 76,733 | 13,334 | (419,936) |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | (61,178) | 33 | 2,960 | (58,185) | 4,274 | 28 | (53,883) |
| Otros activos | (7,122) | 1,290 | 17 | (5,815) | 1,994 | (1) | (3,822) |
| Anticipos de clientes | 60,904 | (5,708) | - | 55,196 | 323 | - | 55,519 |
| Reservas acumuladas | 11,133 | 7,747 | - | 18,880 | (53) | - | 18,827 |
| Anticipo de contratistas | (3,506) | (1,076) | - | (4,582) | 3,413 | - | (1,169) |
| | <u>(514,898)</u> | <u>9,587</u> | <u>38,986</u> | <u>(466,325)</u> | <u>137,627</u> | <u>13,361</u> | <u>(315,337)</u> |
| Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados | | | | | | | |
| Efecto de pérdidas fiscales por amortizar | 326,498 | 13,602 | - | 340,100 | (123,802) | - | 216,298 |
| IMPAC por recuperar | <u>118,795</u> | <u>(39,722)</u> | <u>-</u> | <u>79,073</u> | <u>(24,614)</u> | <u>-</u> | <u>54,459</u> |
| | <u>445,293</u> | <u>(26,120)</u> | <u>-</u> | <u>419,173</u> | <u>(148,416)</u> | <u>-</u> | <u>270,757</u> |
| | <u>(69,605)</u> | <u>(16,533)</u> | <u>38,986</u> | <u>(47,152)</u> | <u>(10,789)</u> | <u>13,361</u> | <u>(44,580)</u> |
| IETU | | | | | | | |
| Diferencias temporales | | | | | | | |
| Otros activos | 1 | (7) | - | (6) | 6 | - | - |
| Cuentas por pagar | (2,154) | 3,150 | - | 996 | (996) | - | - |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | (3,834) | 277 | - | (3,557) | 3,557 | - | - |
| Cuentas por cobrar | <u>(2,373)</u> | <u>(5,150)</u> | <u>-</u> | <u>(7,523)</u> | <u>7,523</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>(8,360)</u> | <u>(1,730)</u> | <u>-</u> | <u>(10,090)</u> | <u>10,090</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados | | | | | | | |
| Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones adquiridas hasta 2007 | 2,831 | (1,370) | - | 1,461 | (1,461) | - | - |
| Crédito por pérdidas de IETU | <u>3,128</u> | <u>(32)</u> | <u>-</u> | <u>3,096</u> | <u>(3,096)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>5,959</u> | <u>(1,402)</u> | <u>-</u> | <u>4,557</u> | <u>(4,557)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>(2,401)</u> | <u>(3,132)</u> | <u>-</u> | <u>(5,533)</u> | <u>5,533</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total de pasivo | \$ <u>(72,006)</u> | \$ <u>(19,665)</u> | \$ <u>38,986</u> | \$ <u>(52,685)</u> | \$ <u>(5,256)</u> | \$ <u>13,361</u> | \$ <u>(44,580)</u> |

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, el IMPAC por recuperar y el crédito fiscal de IETU, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2013 son:

| Año de vencimiento | Pérdidas amortizables | IMPAC recuperable |
|--------------------|-----------------------|-------------------|
| 2014 | \$ 234,505 | \$ 27,753 |
| 2015 | 194,650 | 27,753 |
| 2016 | 360,090 | 27,753 |
| 2017 | 279,876 | 27,753 |
| 2018 | 87,319 | - |
| 2019 | 253,441 | - |
| 2020 | 101,574 | - |
| 2021 | 131,047 | - |
| 2022 | 307,111 | - |
| 2023 | <u>188,405</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 2,138,018</u> | <u>\$ 111,012</u> |

- e. En la determinación del impuesto sobre la renta diferido según incisos anteriores, no se incluyeron algunos efectos de pérdidas fiscales por amortizar porque no existe una alta probabilidad de que puedan recuperarse:

| Año de vencimiento | Reserva de pérdidas |
|--------------------|---------------------|
| 2014 | \$ 230,270 |
| 2015 | 190,831 |
| 2016 | 355,871 |
| 2017 | 105,996 |
| 2018 | 28,468 |
| 2019 | 187,382 |
| 2020 | 51,006 |
| 2021 | 3,775 |
| 2022 | 171,454 |
| 2023 | <u>91,971</u> |
| | <u>\$ 1,417,024</u> |

- f. Y algunos efectos de IMPAC por recuperar:

| Año de vencimiento | Reserva de IMPAC |
|--------------------|------------------|
| 2014 | \$ 27,042 |
| 2015 | 23,445 |
| 2016 | <u>6,066</u> |
| Total | <u>\$ 56,553</u> |

23. Información por segmentos

La Entidad ha clasificado sus inversiones 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 - 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.

Al 31 de diciembre de 2013, se continúa con: (i) esfuerzos de venta de lotes residenciales y hoteleros, (ii) la venta de villas terminadas bajo la marca "Four Seasons", de las cuales ya se han vendido 47 villas de un total de 55 y (iii) los trabajos de urbanización del proyecto. Cantiles de Mita 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; sus principales competidores se encuentran distribuidos en Los Cabos, Riviera Maya, Hawaii, El Caribe y en la misma Bahía de Banderas.

Residence Club Four Seasons - Ubicado dentro de Punta Mita. El proyecto tuvo un ajuste, de modo que aunque se mantienen los 7 edificios originales, dos de ellos serán vendidos en departamentos de propiedad total. Los otros 5 edificios se venderán en fracciones como originalmente fue concebido. El proceso de comercialización de los departamentos de propiedad total se encuentra muy avanzado, habiendo logrado al cierre de 2013 el 80% de los dos edificios. Al cierre del ejercicio 2013 se tiene colocado el 96% del total de fracciones para venta.

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 tres edificios con 50 departamentos cada uno y se estima que tendrá una duración de 5 años. A la fecha, la primera fase está completamente vendida y de la segunda fase ya se tiene colocado el 78%, del cual ya se ha iniciado el proceso de entrega a clientes, dado que la etapa de construcción está prácticamente terminada.

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 a destinar una última porción del terreno para uso comercial, habitacional, de oficinas y club deportivo. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. Actualmente, DINE está en proceso de construcción del primer edificio de 26 departamentos de "Villas del Este" del cual se tiene colocado el 80%. Este proyecto consiste en 102 departamentos divididos en 4 edificios y se encuentra dirigido al mercado mexicano a un nivel socio económico alto.

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. Cuenta con una extensión de 240 hectáreas con un uso de suelo para desarrollar 2,825 unidades residenciales y 21 hectáreas de área comercial, las unidades residenciales pueden venderse a desarrolladores externos o directamente al cliente final.

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

| Proyecto | Ventas 2013 | Costo 2013 | Utilidad bruta |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bosques de Santa Fe | \$ 451,329 | \$ 360,330 | \$ 90,999 |
| Punta Mita | 229,636 | 154,665 | 74,971 |
| Punta Ixtapa | 120,655 | 95,098 | 25,557 |
| La Estadía | <u>4,289</u> | <u>3,255</u> | <u>1,034</u> |
| | <u>\$ 805,909</u> | <u>\$ 613,348</u> | <u>\$ 192,561</u> |

| Proyecto | Ventas 2012 | Costo 2012 | Utilidad bruta |
|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Punta Mita | \$ 273,359 | \$ 236,636 | \$ 36,723 |
| Chiluca y La Estadía | 78,781 | 35,780 | 43,001 |
| Bosques de Santa Fe | <u>17,010</u> | <u>12,080</u> | <u>4,930</u> |
| | <u>\$ 369,150</u> | <u>\$ 284,496</u> | <u>\$ 84,654</u> |

Las ventas de 2013 aumentaron 118.3 % con respecto de 2012, debido principalmente a que comenzaron a entregarse productos de los proyectos Torres del Parque, Punta Mita y Punta Ixtapa, que conforme a la normatividad contable vigente, no podían ser registrados hasta que se diera dicha entrega.

Los saldos de clientes son los siguientes:

| Proyecto | 2013 | 2012 |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Punta Mita | \$ 70,002 | \$ 274,953 |
| Chiluca y La Estadía | <u>-</u> | <u>1,496</u> |
| | <u>\$ 70,002</u> | <u>\$ 276,449</u> |

El riesgo de quebrantos por las cuentas incobrables es muy bajo ya que se cuenta con la reserva de dominio del inmueble vendido hasta que el cliente finiquita el pago.

Los saldos de inventarios son los siguientes:

| Proyecto | 2013 | 2012 |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Punta Mita | \$ 2,147,283 | \$ 2,125,419 |
| Bosques de Santa Fe | 800,118 | 1,012,077 |
| Punta Ixtapa | 349,901 | 401,228 |
| Lagos de La Estadía | 131,025 | 131,025 |
| Terreno Rosarito | 85,481 | 85,481 |
| La Estadía | <u>2,446</u> | <u>3,355</u> |
| | <u>\$ 3,516,254</u> | <u>\$ 3,758,585</u> |

Dentro del inventario de DINE se encuentran contempladas las reservas territoriales no urbanizadas, los terrenos urbanizados y los proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, ya que la Entidad tiene el objetivo de venderlos.

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

| Proyecto | 2013 | 2012 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Punta Mita | \$ 245,887 | \$ 265,005 |
| Otros (principalmente oficinas) | <u>72,227</u> | <u>88,710</u> |
| | <u>\$ 318,114</u> | <u>\$ 353,715</u> |

Los principales activos fijos con los que cuenta DINE al 31 de diciembre de 2013, consisten en las oficinas corporativas en la Ciudad de México y 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 del mismo proyecto.

Los saldos de anticipos de clientes son:

| Proyecto | 2013 | 2012 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Bosques de Santa Fe | \$ 150,007 | \$ 225,168 |
| Punta Mita | 149,788 | 93,456 |
| Punta Ixtapa | 52,601 | 117,720 |
| La Estadía | <u>4,243</u> | <u>7,567</u> |
| | <u>\$ 356,639</u> | <u>\$ 443,911</u> |

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

24. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Entidad ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de entidades subsidiarias consolidadas en los estados financieros adjuntos.

A continuación se muestra un detalle de las cuentas por cobrar y acciones de las compañías, que se han otorgado en garantía.

| Subsidiaria | Tipo de activo en garantía |
|---|-------------------------------|
| Cantiles de Mita | Cuentas por cobrar y acciones |
| Cañada de Santa Fe (subsidiaria de Cantiles de Mita a través de Corporativo Dine) | Cuentas por cobrar y acciones |
| Promociones Bosques (subsidiaria de Cantiles de Mita) | Cuentas por cobrar y acciones |
| Operadora de Nayarit | Acciones |
| Bosques de Chiluca (subsidiaria de Operadora de Nayarit) | Acciones |
| Corporativo Dine (subsidiaria de Cantiles de Mita) | Cuentas por cobrar y acciones |

25. Contingencias

La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

26. IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes - La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

- IFRS 9, *Instrumentos Financieros*
- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7
- Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de Inversión*.
- Modificaciones a IAS 32, - *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

IFRS 9, *Instrumentos Financieros* - La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones - Compensación de Activos y Pasivos Financieros* - Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

Modificaciones a la IFRS 10, *Entidades de Inversión* - Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que la Entidad:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones
- Compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para generar retornos mediante la apreciación de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
- Medir y evaluar el desempeño sustancialmente de todas sus inversiones con base en el valor razonable

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones - Compensación de Activos y Pasivos Financieros* - Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

Estas normas aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando las cinco normas se apliquen de manera anticipada al mismo tiempo.

La Entidad espera que estas normas sean adoptadas en los estados financieros consolidados de la Entidad para el ejercicio que inicie el 1 de enero de 2014 excepto por la IFRS 9 y las modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, cuya vigencia inicia el 1 de enero de 2015 y 2016, respectivamente, y la aplicación de estas normas no tendrá un impacto importante en los montos reportados en los estados financieros consolidados.

27. Autorización de la emisión de los estados financieros

El 18 de febrero de 2014 en sesión de Consejo de Administración, autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados 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 General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



México, D.F. a 16 de febrero de 2016.

**Al Consejo de Administración de
DINE, S.A.B. de C.V.
P r e s e n t e**

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015:

1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:
 - a. Las Políticas de Compensaciones para 2016.
 - b. El informe de actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones y de competitividad de la Alta Dirección, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración.
 - c. La retribución integral del Director General, en los términos presentados por la Dirección General Adjunta y de Capital Humano.
 - d. Llevar a cabo una asamblea de accionistas de Bosques de Chiluca, S.A de C.V. para tratar con los accionistas minoritarios de dicha subsidiaria, la conveniencia de vender a DINE, S.A.B de C.V los derechos fiduciarios de la mencionada sociedad, que amparan la reserva territorial, a un valor determinado por valuador independiente.
2. El Comité fue informado, entre otros, acerca de los siguientes asuntos:
 - a. La presentación del Reporte Anual, del Reporte sobre el Grado de Adhesión al Código de Mejores Prácticas Corporativas y de los dictámenes fiscales, incluyendo los estudios de precios de transferencia con partes relacionadas.
 - b. La liquidación del Crédito Sindicado y de la contratación de un nuevo crédito a largo plazo.
 - c. El proceso de cumplimiento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (Ley Antilavado).
 - d. La adquisición del 100% de Cañada de Santa Fe.



- e. El Informe de los acuerdos adoptados en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DINE, celebrada el 27 de abril de 2015.
 - f. La presentación a la Comisión Nacional Bancaria de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a los mercados en general, del Reporte Anual y de los dictámenes fiscales de 2014, incluyendo los estudios de precios de transferencia.
 - g. El Plan Financiero de DINE y aprobó las recomendaciones realizadas por la Administración.
3. El Comité no tuvo observaciones al desempeño de los directivos relevantes.
4. El Comité no recibió solicitudes en relación con dispensas a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio que correspondan a DINE o a las personas morales que ésta controla o en las que tiene influencia significativa.
5. El Comité revisó que las operaciones con partes relacionadas celebradas por la Sociedad, se lleven a cabo en condiciones de mercado.

Se hace constar que lo anterior quedó documentado en las actas de cada sesión y en los informes que se prepararon durante el año para las reuniones del Consejo de Administración.

Para la elaboración de este informe se escucharon las opiniones de los directivos relevantes de DINE, las cuales coinciden con el mismo.

Atentamente,

Sr. Valentín Díez Morodo
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



Informe Anual del Comité de Auditoría
Al Consejo de Administración de
Dine, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2015. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de DINE, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos e Internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de DINE y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores Externos e Internos en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE para el ejercicio fiscal 2015. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley. Analizamos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Mantuvimos con ellos, una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2015.

AUDITORÍA INTERNA

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría. A continuación, se describen las actividades que llevamos a cabo:

- 1.- Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de identificación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
- 2.- Recibimos informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido así como las causas que las originaron.
- 3.- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que desarrollaron y su implementación oportuna.
- 4.- Nos aseguramos que se tuviera implementado un plan anual de capacitación.
- 5.- Iniciamos el proceso de evaluación de la función de Auditoría Interna correspondiente al ejercicio 2015.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales contabilidad, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfarnos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México.

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por DINE, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Revisamos periódicamente las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en DINE, vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE ÉTICA

Con el apoyo de Auditoría Interna, nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Ética vigente en DINE, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes. Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Llevamos a cabo reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores en México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó periódicamente al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

Iniciamos un proceso de autoevaluación del Comité, con el objeto de informar a la Presidencia del Consejo de Administración de sus resultados.

16 de febrero de 2016.

A t e n t a m e n t e



José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría