



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

REPORTE ANUAL

POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE
2020

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 2020)

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.

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.”

Contactos:

Jorge F. Padilla Ezeta
Antonia Gutiérrez Bonifaz

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

“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 2020”.

ÍNDICE

	Página
1. Información General	
a) Glosario de Términos y Definiciones	3
b) Resumen Ejecutivo	5
c) Factores de Riesgo	8
d) Otros Valores	18
e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro	19
f) Documentos de Carácter Público	20
2. La Emisora	
a) Historia y Desarrollo de la Emisora	21
b) Descripción del Negocio	23
i) Actividad Principal	24
ii) Canales de Distribución	34
iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	34
iv) Principales Clientes	34
v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria	34
vi) Capital Humano	36
vii) Desempeño Ambiental	36
viii) Información de Mercado	37
ix) Estructura Corporativa	37
x) Descripción de sus Principales Activos	39
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	40
xii) Acciones Representativas del Capital Social	41
xiii) Dividendos	42
3. Información Financiera	
a) Información Financiera Seleccionada	43
b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación	45
c) Informe de Créditos Relevantes	46
d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora	47
i) Resultados de la Operación	48
ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	50
iii) Control Interno	51
e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	54
4. Administración	
a) Auditores Externos	54
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés	54
c) Administradores y Accionistas	55
d) Estatutos Sociales y Otros Convenios	68
e) Otras Prácticas de Gobierno Corporativo	78
5. Mercado de Capitales	
a) Estructura Accionaria	79
b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores	80
6. Personas Responsables	
Personas Responsables	81
7. Anexos	
Estados Financieros Dictaminados y Opiniones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias	83

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 2018, 2019 y 2020.
“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 2018, 2019 y 2020 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 en nichos de mercado de 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", 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 importantes de Latinoamérica.

Los principales proyectos que están actualmente en desarrollo son: "Punta Mita" y "Punta Ixtapa", complejos turísticos-residenciales, ubicados en la costa del Pacífico; y "Bosques de Santa Fe", fraccionamiento residencial enfocado al nivel socioeconómico 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 se define a sí misma como una sociedad promotora de negocios inmobiliarios avocada al desarrollo de proyectos de gran escala. La compañía está atenta al reto de encontrar los mejores momentos para 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 2020, DINE tuvo un registro contable de ventas por \$761.2 millones, resultado después de gastos de operación por -\$99.8 millones y un flujo de efectivo operativo de \$90.5 millones.

En la siguiente tabla se muestra el porcentaje que representó cada proyecto en las ventas netas para los años 2018, 2019 y 2020.

Porcentaje de Venta por Proyecto de los últimos 3 ejercicios

PROYECTO	% de Ventas netas para 2018	% de Ventas netas para 2019	% de Ventas netas para 2020
Punta Mita	59.7%	45.5%	89.8%
Bosques de Santa Fe	29.6%	49.8%	0.0%
Punta Ixtapa	2.9%	0.7%	3.9%
Lagos de la estadia	5.6%	0.0%	0.0%
Rinconada de la Estadia	2.1%	3.6%	6.3%
Otros Proyectos	0.1%	0.4%	0.0%
TOTAL	100%	100%	100%

A continuación, se presentan los estados de posición financiera y el estado de resultados de DINE para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). En miles de pesos.

Activos	2020	2019	2018
Activo:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 365,081	\$ 385,705	\$ 644,538
Efectivo restringido	72,000	72,000	72,000
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	106,428	185,040	213,573
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	54,061	69,618	137,750
Inventarios inmobiliarios	3,636,977	3,472,727	4,352,935
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	271,403	243,936	276,805
Propiedades de inversión	126,460	125,737	101,321
Activos por derecho de uso	28,695	51,190	-
Inversión en negocios conjuntos	517,035	475,843	457,395
Impuestos a la utilidad diferidos	318,555	259,521	297,447
Otros activos	40,212	46,495	108,372
Total del activo	\$ 5,536,907	\$ 5,387,812	\$ 6,662,136
Pasivos y capital contable			
Pasivos:			
Deuda financiera	\$ 324,000	\$ 324,000	\$ 360,000
Cuentas por pagar a contratistas	10,772	11,318	20,074
Cuentas por pagar a partes relacionadas	164,858	173,347	186,414
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,299,125	1,183,470	2,383,525
Pasivos por arrendamiento	30,585	52,226	-
Impuestos a la utilidad diferidos	243,874	221,822	210,458
Total del pasivo	2,073,214	1,966,183	3,160,471
Capital contable:			
Capital contribuido-			
Capital social	2,068,237	2,068,237	2,068,237
Capital ganado-			
Utilidades retenidas	908,846	951,428	965,620
Obligaciones laborales al retiro	(192)	-	-
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	484,983	401,540	466,894
Participación controladora	3,461,874	3,421,205	3,500,751
Participación no controladora	1,819	424	914
Total del capital contable	3,463,693	3,421,629	3,501,665
Total de pasivo y capital contable	\$ 5,536,907	\$ 5,387,812	\$ 6,662,136

	2020	2019	2018
Ventas netas de bienes y servicios	\$ 761,224	\$ 1,987,000	\$ 1,543,877
Costo de ventas de bienes y servicios	546,881	1,482,339	1,085,124
Gastos de operación	314,174	341,596	352,477
Otros gastos (ingresos)- Neto	<u>17,571</u>	<u>(229)</u>	<u>(291)</u>
Utilidad de operación	(117,402)	163,294	106,567
Ingreso por intereses	15,892	22,601	30,915
Gasto por intereses	(41,770)	(48,125)	(47,496)
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta	<u>13,611</u>	<u>(1,243)</u>	<u>(7,189)</u>
	(12,267)	(26,767)	(23,770)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	<u>48,263</u>	<u>42,243</u>	<u>11,020</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(81,406)</u>	<u>178,770</u>	<u>93,817</u>
Impuestos a la utilidad:			
Causado	49,427	11,227	13,055
Diferido	<u>(89,731)</u>	<u>82,203</u>	<u>(95,292)</u>
	<u>(40,304)</u>	<u>93,430</u>	<u>(82,237)</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>\$ (41,102)</u>	<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>
Utilidad neta aplicable a:			
Participación controladora	\$ (42,497)	\$ 85,808	\$ 178,873
Participación no controladora	<u>1,395</u>	<u>(468)</u>	<u>(2,819)</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>\$ (41,102)</u>	<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>

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

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:

	Acción Serie A			Acción Serie B		
	Precio		Volumen en miles de acciones	Precio		Volumen en miles de acciones
	Máximo	Mínimo		Máximo	Mínimo	
2016	10.80	8.90	520	10.80	9.01	650
2017	12.20	10.35	11,489	11.52	10.20	17,008
2018	12.25	9.38	868	11.18	8.87	19,844
2019	11.60	10.00	55	11.25	9.50	830
2020	15.00	8.50	240	14.00	8.30	741
2019						
1er. Trimestre	11.00	10.80	1	10.70	10.18	275
2do. Trimestre	11.00	10.50	1	10.20	10.00	210
3er. Trimestre	11.11	10.00	48	10.93	9.50	322
4to. Trimestre	11.60	11.22	5	11.25	11.03	23
2020						
1er. Trimestre	11.95	8.70	4	11.93	8.50	16
2do. Trimestre	11.00	8.50	83	10.97	8.30	6
3er. Trimestre	12.50	11.00	19	12.00	11.00	384
4to. Trimestre	15.00	12.50	134	14.00	11.95	335
Octubre	12.75	12.50	133	12.70	11.95	205
Noviembre	14.00	13.00	0	13.60	13.00	99
Diciembre	15.00	14.60	0	14.00	14.00	32
2021						
Enero	15.00	15.00	0	14.00	14.00	0
Febrero	15.01	15.01	0	13.90	13.90	0
Marzo	15.95	15.00	71	15.20	14.00	30

Fuente: SiBolsa

El precio al 26 de abril de 2021 de las acciones de DINE fue de \$15.95 pesos para la serie "A" y \$15.00 pesos para la serie "B".

Acciones Representativas del Capital Social

El capital social suscrito y pagado en circulación al 31 de diciembre de 2020 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 2020 el valor de mercado de la acción serie "A" fue de \$15.00 por acción y de la serie "B" fue de \$14.00 por acción.

c) FACTORES DE RIESGO

DINE está sujeta a diversos riesgos, resultado de cambios económicos, políticos, sociales, etc., en el sector inmobiliario, los desarrollos y en las condiciones financieras, particularmente en México y en Estados Unidos. Si cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación no se condujeran adecuadamente, la Compañía podría experimentar efectos materiales adversos en sus resultados de operación y condición financiera, así como en el precio de sus valores.

Factores de riesgo económicos y políticos

El contexto 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 fluctuaciones cambiarias, cambios en el nivel de tasas de interés, inflación, inestabilidad social, inseguridad, contingencias sanitarias, 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.

La incertidumbre y volatilidad en las variables económicas, así como la mayor percepción de riesgo en el país, puede repercutir en los principales indicadores macroeconómicos, traduciéndose en un menor crecimiento económico, y por ende, menor demanda de los productos que DINE ofrece.

México se encuentra en los primeros años de gobierno bajo una nueva administración, si las iniciativas o reformas del nuevo gobierno, generan volatilidad o incertidumbre, esto podría tener un efecto negativo sobre las operaciones de la Compañía.

México tiene una localización geográfica privilegiada, siendo vecino de una de las economías más grandes del mundo. La cercanía con Estados Unidos favorece la demanda de productos residenciales y de turismo para el mercado norteamericano.

Desaceleración económica en México y disminución del poder adquisitivo

Una desaceleración en el crecimiento económico en México podría tener como consecuencia la disminución del poder adquisitivo de la población, afectando la demanda de productos inmobiliarios, generando un efecto adverso en los resultados financieros y operativos de la Compañía.

La emergencia sanitaria por COVID-19 en el mundo, ha tenido como consecuencia una desaceleración económica en México y en Estados Unidos. Esta situación se mantuvo durante el 2020 y se espera que el manejo de la crisis sanitaria por parte de los gobiernos ayude a contener la desaceleración económica global.

Desaceleración económica en Estados Unidos

Un porcentaje importante de las ventas de DINE proviene de clientes estadounidenses. Una desaceleración en el crecimiento económico en Estados Unidos podría tener como consecuencia la disminución del poder adquisitivo de la población, afectando la demanda de propiedades o renta, en el segmento residencial y turístico, generando un efecto adverso en los resultados financieros y operativos de la Compañía.

Asimismo, en la medida en que los problemas económicos de otras regiones del mundo tengan un impacto desfavorable en la economía de Estados Unidos, los clientes potenciales de DINE se podrían ver afectados por la dificultad de conseguir un crédito hipotecario para adquirir productos inmobiliarios de la Compañía.

La inseguridad y la percepción de México en el extranjero

La inseguridad que se ha presentado en algunas regiones del país, incluyendo centros turísticos, ha afectado la imagen de dichos destinos, de continuar esta situación, el tráfico de visitantes extranjeros y sus inversiones, podrían disminuir buscando otros destinos para invertir, rentar o viajar, provocando un impacto adverso en el flujo de efectivo y en las utilidades de la Compañía.

México ha vivido en los últimos años un problema de inseguridad pública resultado de actos como: robo, soborno, crimen organizado y vandalismo, que amenazan la integridad individual y colectiva. Esto se traduce en altos costos económicos y sociales que alcanzan las diferentes esferas del país. El gobierno Federal se ha visto en la necesidad de contrarrestar esta situación con la participación de las fuerzas

armadas dentro del territorio nacional, así como solicitando apoyo internacional de diversos países, principalmente Estados Unidos.

Las operaciones de DINE se pueden ver afectadas por acciones criminales dentro o fuera de sus instalaciones o las de sus proveedores, lo que provocaría temor en el personal y clientes, provocando mayores costos para fortalecer medidas de seguridad, cambios en infraestructura y accesos a los desarrollos, ausentismo e interrupciones en las operaciones.

Factores macroeconómicos y sociopolíticos

Los proyectos de DINE son de largo plazo, una vez que se comienza a desarrollar una reserva territorial, las condiciones socioeconómicas y regulatorias para la primera casa, condominio, hotel o edificio comercial puede variar significativamente del siguiente desarrollo dentro de la misma reserva territorial. En el futuro, un deterioro en los indicadores macroeconómicos o factores sociopolíticos en México y Estados Unidos pueden generar un impacto negativo en los resultados de DINE como consecuencia de una menor demanda de los productos inmobiliarios que la Compañía ofrece.

Continuamente DINE evalúa y monitorea los diferentes ciclos del mercado para incorporar estos factores en su planeación con el fin de disminuir riesgos potenciales.

Fluctuaciones cambiarias

Los efectos de la depreciación del peso contra el dólar pueden afectar el consumo interno del país, incluyendo la venta de los productos ofrecidos en los desarrollos de la Compañía. Este riesgo puede ser mitigado por los ingresos que DINE percibe en dólares.

Fluctuaciones en tasas de interés

DINE está expuesto a fluctuaciones en las tasas de interés, en consecuencia, cambios en las tasas de interés pueden afectar el costo financiero de su deuda. Por lo anterior, la situación financiera, resultados de operación y liquidez podrían ser afectados adversamente.

Incremento en la inflación en México y/o Estados Unidos

Dado que México y Estados Unidos son el mercado objetivo de DINE, un incremento en la inflación de estos países, que genere un deterioro en el poder adquisitivo, puede afectar la demanda de productos inmobiliarios, con un impacto negativo en los resultados de la Compañía.

Históricamente la tasa de inflación en Estados Unidos y en México ha sido baja y se ha mantenido en este nivel, sin embargo, no es posible asegurar que en el futuro exista una presión de alza generalizada en el nivel de precios de estas economías.

Factores de riesgo de la operación

Dependencia de un solo proyecto y/o mercado

El proyecto Punta Mita representa una de las principales fuentes de ingresos de DINE, sin embargo, todavía existe mucho terreno para seguir desarrollando condominios y hoteles, por lo que el horizonte del proyecto sigue siendo de largo plazo. Asimismo, existen reservas territoriales y proyectos que podrían ejecutar en el futuro. En 2020 Punta Mita representó el 90% de los ingresos.

El mercado objetivo de DINE es de alto poder adquisitivo principalmente en México y Norteamérica, que es menos sensible a contracciones en las economías de esos países.

Gestión y planeación de proyectos

Para garantizar el éxito de un proyecto se debe de contar con un equipo de personas con altos requerimientos técnicos en la industria inmobiliaria, construcción, hotelera, urbanista, comercial, financiera, legal, entre otras, que sean capaces de llevar a cabo el proyecto en hasta su culminación. El no contar con un equipo con la experiencia y aptitudes necesarias podría retrasar el proyecto, teniendo un impacto en los resultados de la Compañía.

Adquisición de terrenos adecuados para el desarrollo inmobiliario

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 apropiados en el costo de estos. En la medida en que los desarrolladores actuales aumenten el número de sus operaciones o que aumente el número de estos en el sector, los precios de los terrenos se podrían incrementar en forma significativa. Adicionalmente, 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.

Incumplimiento en el compromiso de pago por parte de 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.

Información para la toma de decisiones

DINE continuamente lleva a cabo evaluaciones y estudios sobre las tendencias del mercado inmobiliario, en ubicaciones similares, para brindar una oferta de productos diferenciada, así como información sobre posibles cambios regulatorios, fiscales, ambientales, etc.

Contingencia Sanitaria Coronavirus COVID-19

Durante las últimas semanas de 2019 surgió el primer brote Coronavirus COVID-19 y su rápida expansión global durante 2020 generó serias disrupciones en la movilidad aérea y en algunas cadenas de suministro. Destacando, el cierre temporal de la industria de la construcción en México y zona metropolitana, la fuerte contracción en el sector turístico, el cierre de áreas comunes y control de acceso en los desarrollos turísticos, la escasez o incremento de precios de algunas materias primas para la construcción, como el acero, entre otros.

Al 25 de marzo de 2021, fecha de emisión de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020, a pesar del profundo impacto que el COVID-19 está teniendo en la salud humana, la economía y la sociedad en todo el mundo, DINE no tuvo efectos adversos significativos en la situación y desempeño financiero.

Para el ejercicio 2021, la Entidad no espera impactos significativos en sus resultados financieros y flujos de efectivo consolidados, sin embargo, dependerán en gran medida de la evolución del COVID-19, la eficacia en la campaña sanitaria de vacunación y medidas de mitigación, así como la recuperación económica del Sector turístico y de la industria de la construcción.

Riesgo de contagio en nuestras instalaciones

Desde que hubo conocimiento del brote de COVID-19, se implementaron medidas de prevención y protocolos sanitarios buscando garantizar la seguridad de nuestros colaboradores, residentes, clientes y contratistas con la finalidad de mantener la continuidad operativa en nuestros desarrollos. Lo más importante para DINE es preservar la salud y seguridad de su gente en todo momento, sin embargo, dada la rápida expansión del virus y la fuerte tasa de contagio, el riesgo de contagio entre las personas sigue siendo importante.

Cierre temporal de operaciones

A raíz de la emergencia sanitaria por COVID-19, durante el segundo trimestre de 2020 hubo un cierre temporal de la industria de la construcción en México y zona metropolitana. De la misma manera tuvimos que cerrar áreas comunes en los desarrollos, así como clubes de playa y campos de golf en Punta Mita, con un estricto control de accesos. Esto tuvo un impacto en la construcción en los desarrollos de la Ciudad de México, así como menores ingresos por los clubes de playa y golf.

Restricciones en Movilidad

Un incremento en las tarifas de las aerolíneas alrededor del mundo, 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.

A raíz de la contingencia sanitaria por COVID-19, las líneas aéreas redujeron un número importante de vuelos nacionales e internacionales, además de que algunos países hicieron la recomendación de no viajar a México. La falta de disponibilidad de vuelos a México en general, y Punta Mita en particular, puede traer como consecuencia una reducción en las personas que visitan o rentan los desarrollos.

Incremento en el costo de los insumos para la construcción

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

Liquidez

DINE lleva un monitoreo constante sobre el desempeño de los desarrollos, las necesidades de capital de trabajo y los flujos de efectivo para conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. Durante 2020, con el objeto de fortalecer la liquidez, se refinanciaron amortizaciones de la deuda de 2020 hasta 2023.

Créditos Relevantes de la Compañía

El 25 de junio de 2018 DINE, a través de su subsidiaria Promociones Bosques, 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 \$360 millones el cual genera intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa de interés fija anual del 12.14%, todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital originalmente era pagadero a partir del mes de junio de 2019 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales. En junio del 2020 se celebró un convenio modificadorio para reestructurar el crédito, cuyas amortizaciones crecientes inician a partir de junio 2021 con vencimiento en junio 2023. El saldo al cierre de diciembre 2020 es por \$324 millones.

El 1 de marzo de 2021, DINE celebró un contrato con Banco Actinver por \$210 millones, a una tasa TIIE 28 más 3.60%, a un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinarán a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México. Para mayor detalle, ver la "Sección 3 – Información Financiera – inciso c) Informe de Créditos Relevantes" de este reporte.

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, una reducción en cualquiera de los tres provocaría menor disponibilidad de aplicación de recursos para los proyectos, pudiendo provocar demoras en 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 y desastres naturales, como huracanes y terremotos (los proyectos 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.

La emergencia sanitaria por COVID-19 en el mundo, particularmente en México, puede tener como consecuencia el cierre temporal de algunas actividades dentro de DINE y de sus proveedores.

Condiciones meteorológicas desfavorables y desastres naturales

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.

Incendios, accidentes o eventos de fuerza mayor

Dado que las ventas de DINE dependen de la continuidad de sus operaciones, un cierre temporal o definitivo de alguna de sus desarrollos o instalaciones por motivo de incendios, accidentes o eventos de fuerza mayor, tales como terremotos, huracanes, inundaciones, etc., puede tener un efecto significativo en los resultados de la Compañía.

Para minimizar el riesgo potencial, todos los desarrollos de DINE cuentan con coberturas de seguro amplias.

Pandemias o enfermedades de salud pública

Las pandemias o enfermedades que pongan en riesgo la salud pública pueden afectar la salud de los empleados, clientes y contratistas con los que el DINE tiene operaciones. La expansión y prolongación de estas enfermedades puede derivar en la enfermedad y muerte de colaboradores, el cierre temporal de desarrollos, con un efecto negativo en los resultados de la Compañía.

DINE cuenta con estrictos protocolos de salud y seguridad, sin embargo, estos pueden ser insuficientes para la contención de una pandemia o una enfermedad como el COVID-19.

Factores de riesgo de mercado

Competencia Inmobiliaria

La industria de desarrollo inmobiliario en México, en el segmento de mercado de alto poder adquisitivo, ha crecido de manera importante en los últimos años. El número de jugadores que participa en desarrollos turísticos, residenciales y comerciales de alta gama ha incrementado a través de distintas figuras como FIBRA's, CKD's, Fondos de Inversión, desarrolladores, entre otros.

DINE tiene una serie de ventajas competitivas en comparación con nuevos jugadores, como son la reputación y posicionamiento de su marca, las reservas territoriales, ubicaciones únicas, reputación, funcionalidad, estrategia de sustentabilidad, relacionamiento comunitario, arquitectura y experiencia de más de cuatro décadas, sin embargo, la creciente competencia puede repercutir en la demanda de productos de DINE.

Cambios en las tendencias del mercado

La planeación y viabilidad de cualquier proyecto de DINE debe de ser de largo plazo, para incorporar posibles cambios en la industria. Al desarrollar un nuevo producto, se hacen estudios de mercado y se debe tomar en cuenta las tendencias globales, como ha sido el caso del golf y surf en Punta Mita. Cabe mencionar que en el complejo Punta Mita existe espacio suficiente para seguir creciendo en base a nuevas tendencias en turismo y tiempo libre.

Afectación a la reputación y prestigio de DINE

El mal manejo de la imagen de DINE (personas, instalaciones y proyectos), así como la exposición a medios externos de estas situaciones, podría ocasionar un daño a la reputación de la Compañía y tener otras repercusiones, arriesgando la continuidad de las operaciones y cuestionando a DINE y a la administración, respecto de los valores y prácticas de 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 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.

Factores de riesgo legales y regulatorios

Cumplimiento con el marco regulatorio y normatividad aplicable

La industria inmobiliaria en México está sujeta a una extensa regulación y sus consecuentes trámites y permisos en materia de construcción, ambiental, uso de suelo, de agua, urbanización, entre otros. Esta regulación es dictada y vigilada por distintas entidades, autoridades federales, estatales y municipales y podría afectar el desarrollo de nuevos proyectos, así como los tiempos de ejecución de estos. La continuidad y crecimiento de la Compañía en su participación dentro del sector inmobiliario de México, depende en gran medida de su capacidad de obtener en forma oportuna los permisos y las autorizaciones necesarias para la construcción de proyectos inmobiliarios.

Asimismo, en algunos desarrollos existen actividades sujetas a licencias sociales que no están explícitamente definidos en la regulación. Estos permisos o tramitología pueden derivar de consultas populares, comunitarias, indígenas, vecinales, entre otras. El cambio en la normatividad aplicable por un mecanismo similar a una consulta puede representar un riesgo en los proyectos de desarrollo futuros de DINE.

Cambios en regulación y/o normatividad aplicable

Todos los activos de la Compañía se encuentran ubicados en México. En virtud de lo anterior, DINE se encuentra expuesta 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.

Cambios en regulaciones y permisos en materia ambiental

Todas las operaciones de DINE están sujetas a normatividad en materia ambiental. La regulación puede variar dependiendo de la región o especificaciones del proyecto inmobiliario. Para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales en materia ambiental, DINE cuenta con un área Jurídica y de Sustentabilidad robusta para actualizar constantemente permisos y licencias en esta materia.

Los permisos incluyen autorizaciones de CONAGUA para el aprovechamiento y descarga del agua, Manifestaciones de Impacto Ambiental ("MIA"), para la regulación de obras o actividades para evitar o reducir efectos negativos en el medio ambiente y la salud humana, y en algunas ocasiones el cambio de uso de suelo.

En algunos desarrollos existen actividades sujetas a licencias sociales que no están explícitamente definidos en la regulación. Estos permisos o tramitología pueden derivar de consultas populares, comunitarias, indígenas, vecinales, entre otras. El cambio en la normatividad aplicable por un mecanismo similar a una consulta puede representar un riesgo en los proyectos de desarrollo futuros de DINE.

En el caso de inversión para expansión, los requerimientos legales en materia ambiental son revisados previamente para conocer la factibilidad ambiental de cada uno de los proyectos. De esta manera nos aseguramos dar cabal cumplimiento legal en tiempo desde el inicio y en la continuidad del negocio.

Algunos riesgos ambientales pueden llegar también a derivar en conflictos sociales en las localidades donde operamos, mismos que podrían causar interrupción en las actividades operativas y administrativas de DINE.

Para minimizar estos riesgos, DINE cuenta con un área de Sustentabilidad que busca fortalecer las relaciones con las comunidades con las que convive y con las autoridades correspondientes. Asimismo, sigue los lineamientos en materia ambiental con clientes y contratistas.

Endurecimiento de tramitología y tiempos de espera

Los desarrollos inmobiliarios en México están sujetos a una extensa tramitología y permisos en materia de construcción, ambiental, uso de suelo, de agua, urbanización, entre otros. En el último año hemos observado un retraso en los tiempos de algunos trámites, pasando de un promedio de 20 días hasta 120 días. El retraso en la obtención de permisos puede impactar negativamente los tiempos de venta, desarrollo y entrega, con un efecto en los resultados de DINE.

Factores de riesgo ambientales

Riesgos relacionados con regulaciones ambientales

Los proyectos de DINE están expuestos a ciertas autorizaciones ambientales que, en caso de tener un retraso importante en materia administrativa y/o, establecer obligaciones de cumplimiento de condicionantes ambientales adversas, antes de iniciar los proyectos o durante la existencia de los mismos, podrían generar un efecto material adverso en la expectativa de los negocios.

Por lo que, en el caso de inversión para expansión, los requerimientos legales en materia ambiental son revisados previamente para conocer la factibilidad ambiental de cada uno de los proyectos. De esta manera nos aseguramos dar cabal cumplimiento legal en tiempo desde el inicio y en la continuidad del negocio.

Algunos riesgos ambientales pueden llegar también a derivar en conflictos sociales en las localidades donde operamos, mismos que podrían causar interrupción en las actividades operativas y administrativas de DINE.

Cambio climático, desastres naturales y emergencias sanitarias

Condiciones meteorológicas desfavorables pueden impactar los proyectos con una constante interrupción, tanto en la etapa de construcción como en la etapa de mantenimiento de los proyectos, por lo que de presentarse pudieran representar un efecto material adverso en la situación financiera y resultados de la operación.

Constantemente se dan cambios y actualizaciones a los ordenamientos ambientales a nivel federal, estatal y municipal, por esta razón, es posible que se agreguen nuevas obligaciones a corto y mediano plazo en las que existe la posibilidad de tener que realizar gastos y/o inversiones que pudieran provocar que el costo de inversión u operación refleje un incremento.

Existe una demanda mucho más exigente en el mercado que busca certificaciones ambientales en los proyectos, cuyos costos pudieran ser elevados para cumplir con los requerimientos de dichas certificaciones, mayormente relacionados con el consumo en energía limpia y disposición de residuos sólidos urbanos.

Contingencias Ambientales

Todos los activos de la Compañía están ubicados en México. En virtud de lo anterior, la Compañía se encuentra expuesta respecto de sus operaciones, a diversos riesgos en materia ambiental. La Ciudad de México y zona metropolitana continuamente presenta altos índices de contaminación en el aire. La implementación de contingencias sanitarias puede traer como consecuencia la falta de movilidad y problemas de transporte para los empleados, así como el cierre temporal de algunas actividades, esto podría tener efectos negativos en las operaciones de DINE.

Factores de riesgo laborales

Pérdida de ejecutivos o personal clave

Un riesgo importante que puede enfrentar DINE es la pérdida de talento, ya sea de nivel ejecutivo o personal clave y/o con potencial para roles futuros de liderazgo en el mediano y largo plazo. Es por eso que, mantenemos constantemente iniciativas de retención del talento clave con una política de Compensaciones y Beneficios competitiva, considerando el segmento en el que operan nuestros desarrollos.

Riesgo por no contar con el Talento requerido para proyectos futuros y plan de sucesión

El personal es pieza clave en el logro de los resultados de DINE, y existe el riesgo de no atraer al talento con las competencias requeridas, así como la pérdida de talento por falta de oportunidades de desarrollo o falta de ejecución de planes de sucesión que aseguren la transición futura en posiciones de liderazgo.

DINE cuenta con la plataforma SIGO que, a través de metodologías de administración, busca alinear los objetivos estratégicos de cada uno de los negocios. Incrementando la productividad de los empleados con un enfoque en actividades prioritarias, ayudando al desarrollo de competencias y habilidades. Automatiza el aprendizaje y busca compensaciones competitivas.

Finalmente, nuestro proceso de sucesión ejecutiva permite realizar la identificación de talento con potencial de crecimiento hacia roles futuros de liderazgo, así como el diseño, implementación y seguimiento de programas de desarrollo que permiten formar a los futuros líderes de DINE.

Factores de riesgo informáticos

Riesgos de pérdida de información

La Compañía podría verse afectada si su información clave fuera dañada, robada o no pudiera ser accesible. Por esta razón se cuenta con mecanismos preventivos, de respuesta y recuperación acordes a la operación de los negocios. Estos mecanismos incluyen tecnología, procesos, políticas y gente. Dichos mecanismos se revisan y actualizan constantemente con la finalidad de reducir la probabilidad de pérdida de información.

Ataques cibernéticos

Los ataques cibernéticos o intrusiones de seguridad informática a los sistemas, computadoras o redes de la Compañía podrían afectar la operación de los negocios. Estos ataques incrementan día a día, a la vez que se vuelven más sofisticados. Estos ataques van desde los virus y malware, hasta otros procedimientos y programas de cómputo para infiltrarse a la empresa. Se cuenta con mecanismos preventivos, pero ante un ataque masivo, podrían ser insuficientes los recursos para contener el mismo, sin embargo, en pruebas programadas nuestros sistemas han respondido conforme a lo definido. Entre estos mecanismos preventivos se cuenta con campañas de comunicación para reforzar la cultura de seguridad en la organización y revisiones de terceros de nuestros controles y mecanismos de seguridad.

Riesgos de operar nuestros sistemas “en la Nube”

DINE necesita de los sistemas informáticos para operar. Todos estos sistemas, han sido migrados a la Nube, es decir, a proveedores que brindan servicios de centro de datos, infraestructura de cómputo y comunicaciones, así como servicios de soporte. La empresa podría tener un impacto si dichos sistemas no pudieran usarse debido a falla en las comunicaciones o los servicios del proveedor de Nube. Los proveedores que hoy brindan los servicios y resguardan nuestros sistemas, son proveedores con experiencia de operación y estándares de seguridad de clase mundial, los niveles de servicio contratados con estos proveedores procuran evitar problemas de disponibilidad de los servicios de Nube y para los sistemas más críticos, tenemos algunos mecanismos contingentes.

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", "estima", "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.

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 26 de abril de 2021, 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 24 de septiembre de 2018, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, por la cantidad de \$95'359,508.40 M.N., de los que corresponde la cantidad de \$48'732,580.05 M.N. a la porción fija del capital social de la Sociedad y la cantidad de \$46'626,928.35 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 \$2,068,237,272.42 M.N. representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

La cantidad de \$1,056,951,858.36 M.N. corresponden a la parte fija, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;

La cantidad de \$1,011,285,414.06 M.N. corresponden a la parte variable, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".

2. En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 29 de abril de 2019, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo a los accionistas, a razón de 15.73 centavos de peso M.N. (Quince punto setenta y tres centavos de peso Moneda Nacional) por cada una de las acciones en que se divide el capital social total de DINE, S.A.B. de C.V., y que se encuentran actualmente en circulación, con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores que a la fecha registraba la Sociedad y, para efectos fiscales, con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio 2013, toda vez que la Sociedad ha dado pleno cumplimiento a lo previsto en el Artículo 19 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
3. En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 30 de abril de 2020, no se aprobó ningún derecho, únicamente se aprobó la creación de un Fondo de Recompra de Acciones Propias por un monto de \$50 millones de pesos.
4. En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 26 de abril de 2021, no se aprobó ningún derecho.

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 Antonia Gutiérrez Bonifaz, 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 tercera etapa de este proyecto, que consiste en una torre con 45 departamentos, de los cuales, al cierre de 2020 se tenía colocado el 98%, así mismo en Bosques de Santa Fe, a finales de 2018 se inició el último proyecto de departamentos el cual consiste en un edificio de 12 departamentos, al cierre de 2020 se tenía vendido el 33%.

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 2020, se tiene colocado en un 88%.

A diciembre de 2020, en Lagos de La Estadía, se han comercializado \$933.1 millones, 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 vistas 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	2018		2019		2020	
Punta Mita	213,470	41.8%	271,861	60.6%	188,861	63.8%
Bosques de Santa Fe	206,971	40.5%	123,940	27.6%	91,258	30.8%
Punta Ixtapa	27,161	5.3%	17,315	3.9%	2,899	1.0%
Otras Inversiones para nuevos Proyectos	63,271	12.4%	35,790	8.0%	12,811	4.3%
TOTAL DINE	510,873	100%	448,906	100%	295,829	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 grupos de interés.
- 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 mediante la diversificación y buscar proyectos que se enfoquen en los diferentes segmentos de mercado.
- Analizar continuamente los segmentos de mercado, identificando 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.
 - Las actividades especializadas son contratadas con terceros.
 - Los procesos de licitación maximizan la eficiencia en costos.
 - El equilibrio entre las salidas de efectivo y los requerimientos comerciales permiten a DINE tener inversiones justo a tiempo.
 - Minimización de costos fijos.
- Desarrollar proyectos en fases con el fin de mitigar riesgos.
- Conceptualizar proyectos innovadores y de vanguardia tecnológica.
- Desarrollar proyectos de alta calidad y márgenes atractivos por medio de una adecuada capacidad de ejecución.

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 fraccionarla 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	

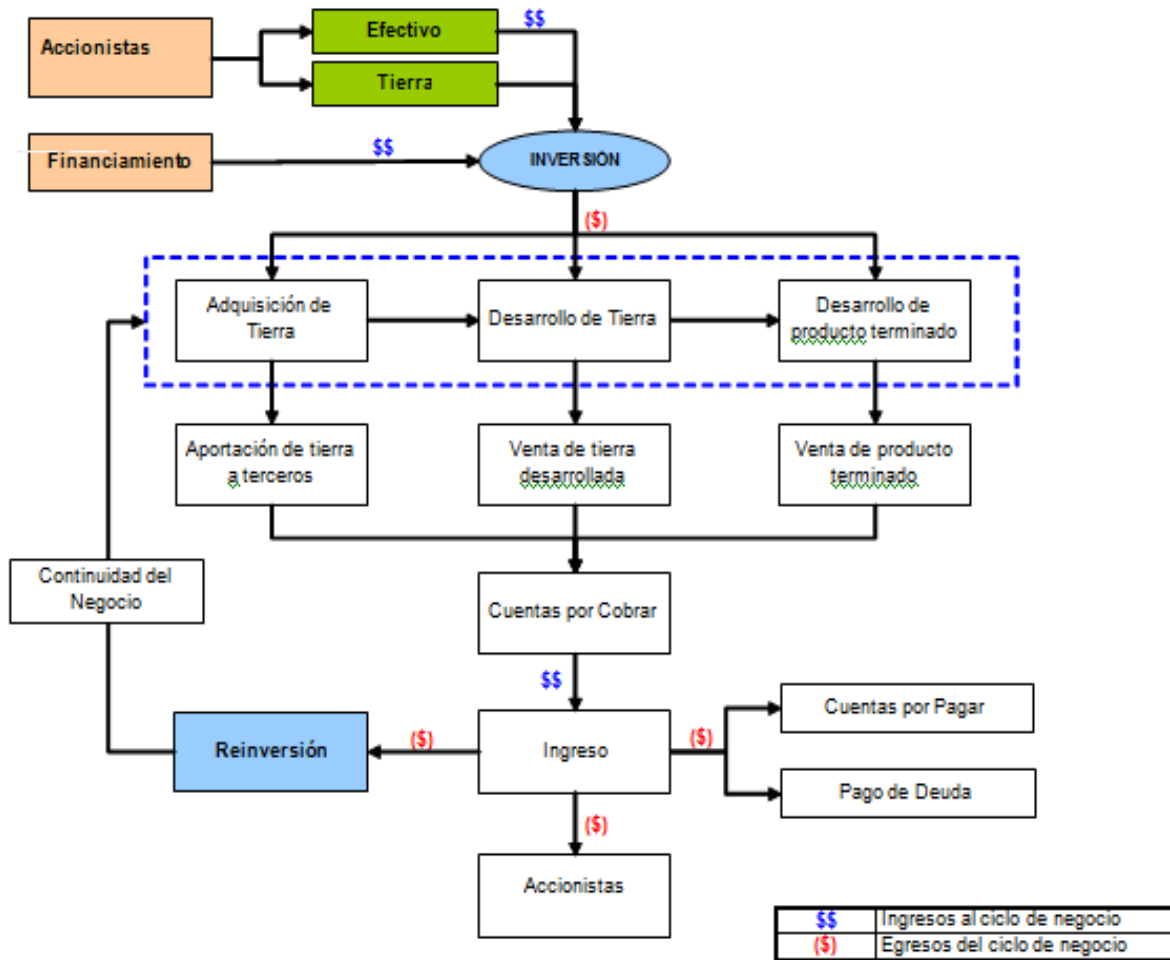
Para llevar a cabo los proyectos se realizan concursos donde son seleccionados los contratistas, conforme a una política establecida para estos fines, por lo que DINE no tiene dependencia con sus principales proveedores.

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 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 comunidad 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 dos 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 un mercado de nivel socioeconómico alto, principalmente proveniente de EE. UU. 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, La Mandarina 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.

DINE desarrolló 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 y que han sido vendidas en su totalidad.

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.

B) En 2006, Strategic Hotel and Resorts compró un lote denominado "La Solana", que posteriormente fue vendido a BMGI L.L.C. misma que 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.

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, un precio promedio de US \$1.6 millones y que han sido vendidas en su totalidad.

A principios del 2014 se puso a la venta la 2ª sección de Kupuri compuesta por 10 lotes con una superficie promedio de 2,000 m², un precio promedio de US \$0.9 millones y que han sido vendidos en su totalidad.

Debido a la aceptación de este tipo de producto, en diciembre de 2014 se colocó en preventa la 3ª sección de Kupuri, que consta de 10 lotes con una superficie de 2,300 m² en promedio, un precio de US \$1.0 millones y que han sido vendidos en su totalidad.

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 2020 se ha colocado la totalidad de 42 departamentos de la primera etapa.

En 2019 se inició la segunda etapa del proyecto, conocida como Tau, que contempla 6 torres de 7 departamentos cada una con una superficie aproximada de 320 m² y a un precio promedio de US \$1.85 millones por unidad. Al cierre de 2020 se han vendido 17 unidades.

H) En 2019 se inició la comercialización de las Villas Iyari, villas de dos pisos y cuatro recámaras, miden aproximadamente 350 y tienen vistas a la Bahía de Litibú. La primera etapa de las villas es de 18 unidades m² y al cierre del 2020 se tienen vendidas 7 unidades a un precio promedio de US \$2.5 millones por unidad.

I) 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 2020 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 \$1.8 millones
35 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 \$1.8 millones
26 unidades vendidas

J) Los proyectos a cargo de otros desarrolladores son:

- **Hacienda de Mita**
100 condominios frente al mar
Precio promedio: US \$1.0 millón
91% vendido

- **Las Terrazas**
27 condominios
Precio promedio: US \$500 mil
27 unidades vendidas

DINE ha logrado vender lotes unifamiliares dentro de Punta Mita hasta en US \$6.0 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 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 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 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 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 tranquila.

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 agosto de 2015 dio inicio la construcción y venta del proyecto "Torre Sequoia" compuesto de 45 departamentos con una superficie que va desde 520 hasta 990 m². La construcción se concluyó en 2018. Al cierre de 2020 se habían vendido 44 unidades.

En 2018 dio inicio la construcción y venta del proyecto Torre Arbia, compuesto por 12 departamentos de 1,640 m². Al cierre de 2020 se habían vendido 4 departamentos.

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 salidas a la playa, está dividido en 2 etapas:

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.

El desarrollo de la segunda etapa incluye la construcción de 64 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 52 departamentos que estarán ubicados en 2 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 inició su construcción, al cierre de 2020 se tiene vendido el 88% de las unidades. "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	del 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.

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 Hawái 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.

Hawái – 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 nor-poniente 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 2020 se han vendido 41.2% de las unidades residenciales y el 39.2% 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.

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.

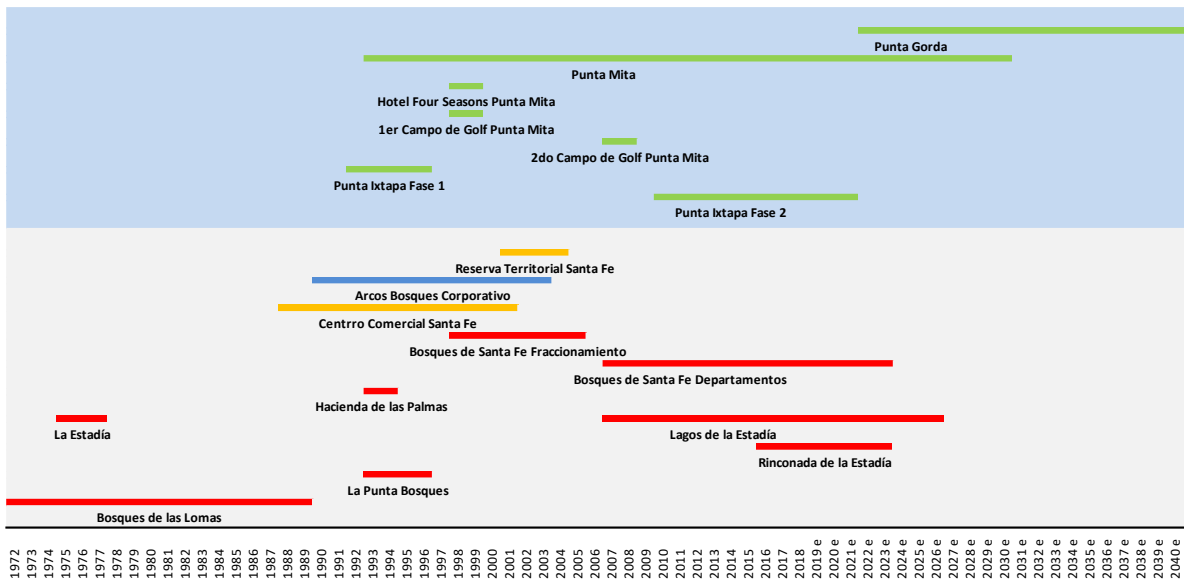
OTROS PROYECTOS

LA ESTADÍA

“La Estadía”, es 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. DINE cuenta con 5 lotes plurifamiliares dentro del fraccionamiento para el desarrollo de aproximadamente 40 unidades residenciales, el proyecto conocido comercialmente como “Rinconada de la Estadía” comenzó su comercialización de la primera etapa y al cierre de 2020 se tienen vendidas 11 unidades y la segunda etapa que consiste en 14 lotes unifamiliares, arranco en diciembre 2020.

EVOLUCIÓN ESTIMADA DE PROYECTOS ACTUALES

Proyecto	Fecha Inicio	Fecha Estimada de Terminación	Tipo de Desarrollo
Ciudad de México			
Bosques de Santa Fe, "Departamentos"	1998	2023	Residencial
Lagos de la Estadía	2007	2026	Residencial
Rinconada de la Estadía	2017	2022	Residencial
Punta Mita	1994	2030	Turístico – Residencial
Punta Gorda	2022	2040	Turístico – Residencial
Punta Ixtapa Segunda Etapa	2010	2021	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, incluyendo las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras

supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, la cual entró en vigor el 1 de agosto de 2018.

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. Asimismo, el 1 de julio de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la nueva Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial, la cual abroga a la Ley de la Propiedad Industrial publicada el 27 de junio de 1991 y el decreto por el que se reformaron y adicionaron diversas disposiciones de la Ley Federal del Derecho de Autor. Ambas reformas buscan, entre otros asuntos, adecuar la legislación mexicana en materia de propiedad intelectual a las obligaciones establecidas en el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC).

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

En caso de que en México se implementaran cambios a la normatividad en materia Laboral actual, esto podría tener un impacto en las operaciones de la Compañía.

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.

Respecto a las operaciones que realiza la Compañía, a la fecha se han cumplido con las medidas de compensación y mitigación que se producen con sus operaciones ordinarias, ello derivado de las resoluciones correspondientes por las autoridades ambientales competentes, y en virtud de lo anterior, no existe violación o incumplimiento a ley o disposición normativa alguna que produzca un impacto relevante, actual o potencial, relacionado con el cambio climático.

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 2019 y 2020, para el ejercicio fiscal de 2021 la tasa del ISR se mantendrá al 30%, excepto en la región fronteriza norte y sur, pues mediante decreto presidencial se otorga un estímulo fiscal consistente en aplicar un crédito fiscal equivalente a la tercera parte del impuesto sobre la renta causado en el ejercicio o en los pagos provisionales. 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%, en forma mensual conforme se cobren o paguen efectivamente las contraprestaciones, es decir, su causación y acreditamiento se realiza con base en flujos de efectivo. Para el ejercicio 2020 la tasa general aplicable continuará al 16% y en la región fronteriza norte y sur el 8%.

Es importante señalar que DINE y cada subsidiaria 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, dando así cumplimiento a la fracción XIX del artículo 76 de la Ley del ISR vigentes en el ejercicio 2020.

vi) CAPITAL HUMANO

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía contaba para el desempeño de sus funciones con 171 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.

El personal está segmentado en 79 personal de confianza y 92 personal 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:		
	2020	2019	2018
Empleados DINE28	43	48	53
Empleados Operadora Club de Golf Punta Mita	128		
TOTAL	171		

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 (CONAGUA) 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, cumplimiento de programas y medidas de compensación y mitigación, permisos de descarga de aguas residuales y concesiones para el uso de aguas nacionales y zonas federales marítimas terrestres, 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 su 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 las leyes, reglamentos y normatividad vigentes en materia ambiental, por lo que sus actividades en este momento no representan un riesgo ambiental.

viii) INFORMACIÓN DE MERCADO

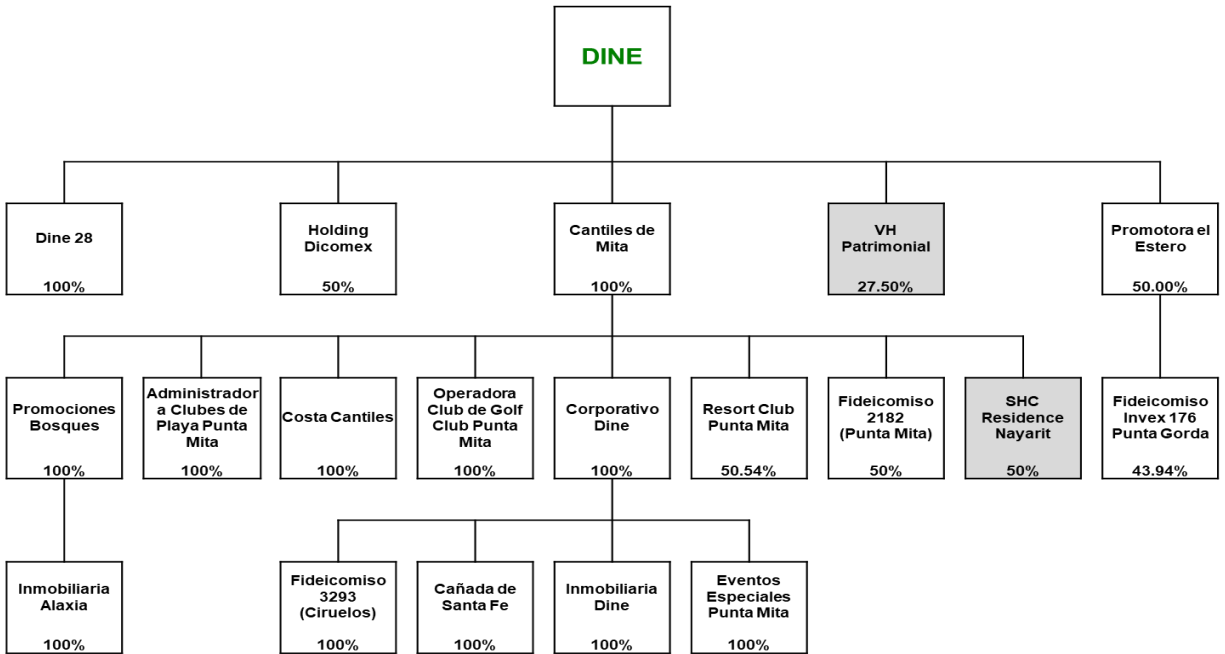
Debido a la gran diversidad de productos que DINE ofrece se realizan estudios de mercado enfocados a cada proyecto o subproyecto; así mismo, se aprovecha la experiencia de proyectos en los que DINE ha participado con anterioridad.

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.

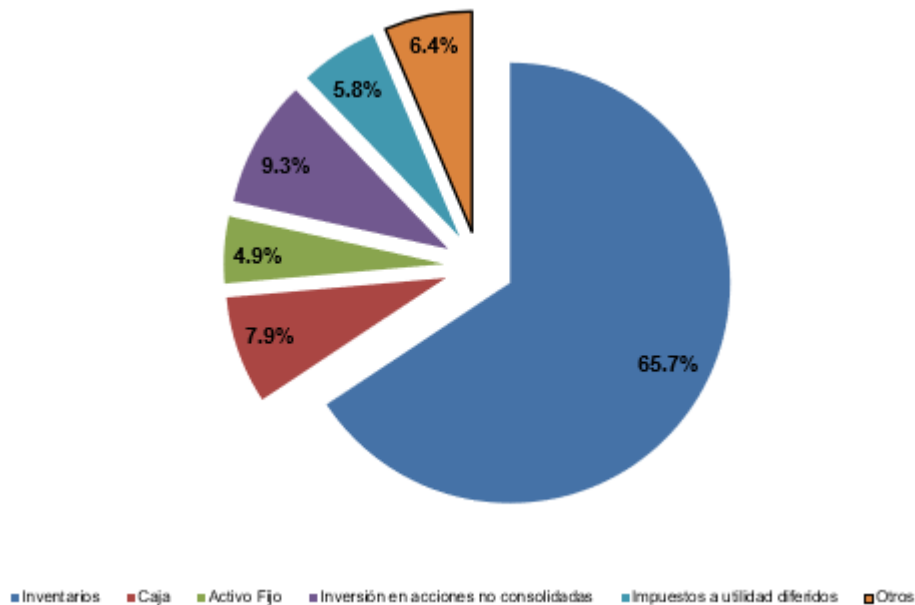
ix) ESTRUCTURA CORPORATIVA

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., Corporativo DINE, S.A. de C.V. y Dine S.A.B. de C.V. (en lo individual) contribuyeron con más del 10% en las utilidades o activos totales consolidados de DINE al 31 de diciembre de 2020.



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 Cantiles de Mita, S.A. de C.V., por los servicios de suministro de agua potable y Operadora Club de Golf Punta Mita, S.A de C.V., factura a Cantiles de Mita por los servicios de personal para la operación y mantenimiento de campos de golf.

x) DESCRIPCIÓN DE LOS 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 2020, consisten principalmente 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 trasladada 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 como anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se registran las ventas.

DISTRIBUCIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR POR PROYECTO

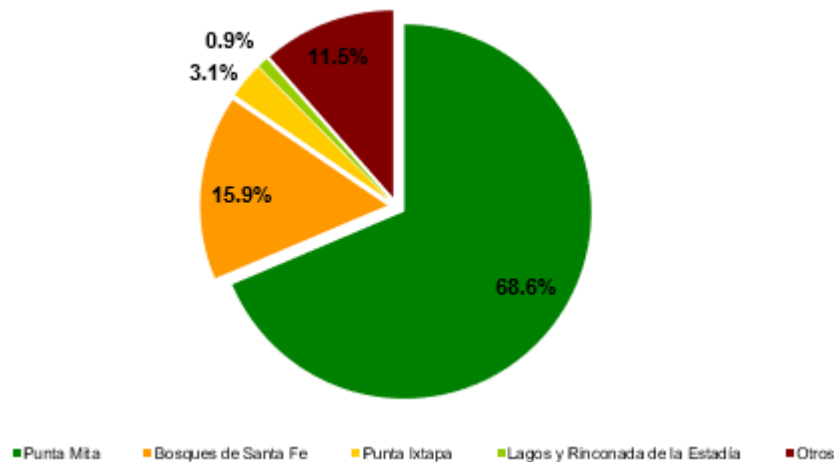
Al cierre del ejercicio 2020 Punta Mita representó el 99% y Punta Ixtapa el 1% de la cartera total.

Inventarios Inmobiliarios

El valor de los inventarios al cierre del 2020 fue de \$3,636.9 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 negocios conjuntos.



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, se reconocen los gastos de acuerdo con el 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, incluyendo el procedimiento de cierto crédito fiscal emitido por el SAT, 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 26 de abril de 2021 el capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$2,068'237,272.42 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	\$1,056'951,858.36
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	\$1,011'285,414.06
Total	<u>635'730,056</u>	<u>\$2,068'237,272.42</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.

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

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de septiembre de 2018, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, por la cantidad de \$95'359,508.40 M.N., de los que corresponde la cantidad de \$48'732,580.05 M.N. a la porción fija del capital social de la Sociedad y la cantidad de \$46'626,928.35 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 \$2,068,237,272.42 M.N. representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

La cantidad de \$1,056,951,858.36 M.N. corresponden a la parte fija, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;

La cantidad de \$1,011,285,414.06 M.N corresponden a la parte variable, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 29 de abril de 2019, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo a los accionistas, a razón de 15.73 centavos de peso M.N. (Quince punto setenta y tres centavos de peso Moneda Nacional) por cada una de las acciones en que se divide el capital social total de DINE, S.A.B. de C.V., y que se encuentran actualmente en circulación, con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores que a la fecha registraba la Sociedad y, para efectos fiscales, con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio 2013, toda vez que la Sociedad ha dado pleno cumplimiento a lo previsto en el Artículo 19 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 30 de abril de 2020, no se aprobó ningún derecho, únicamente se aprobó la creación de un Fondo de Recompra de Acciones Propias por un monto de \$50,000,000.00 (Cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.).

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 26 de abril de 2021, no se aprobó ningún derecho, únicamente se aprobó un monto de \$50,000,000.00 (Cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) para el Fondo de Recompra de Acciones Propias.

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".

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de septiembre de 2018, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, por la cantidad de \$95'359,508.40 M.N., de los que corresponde la cantidad de \$48'732,580.05 M.N. a la porción fija del capital social de la Sociedad y la cantidad de \$46'626928.35 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.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas de DINE de fecha 29 de abril de 2019, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo a los accionistas, a razón de 15.73 centavos de peso M.N. (Quince punto setenta y tres centavos de peso Moneda Nacional) por cada una de las acciones en que se divide el capital social total de DINE, S.A.B. de C.V., y que se encuentran actualmente en circulación, con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores que a la fecha registraba la Sociedad y, para efectos fiscales, con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio 2013, toda vez que la Sociedad ha dado pleno cumplimiento a lo previsto en el Artículo 19 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

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).

Activos	2020	2019	2018
Activo:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 365,081	\$ 385,705	\$ 644,538
Efectivo restringido	72,000	72,000	72,000
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	106,428	185,040	213,573
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	54,061	69,618	137,750
Inventarios inmobiliarios	3,636,977	3,472,727	4,352,935
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	271,403	243,936	276,805
Propiedades de inversión	126,460	125,737	101,321
Activos por derecho de uso	28,695	51,190	-
Inversión en negocios conjuntos	517,035	475,843	457,395
Impuestos a la utilidad diferidos	318,555	259,521	297,447
Otros activos	<u>40,212</u>	<u>46,495</u>	<u>108,372</u>
Total del activo	<u>\$ 5,536,907</u>	<u>\$ 5,387,812</u>	<u>\$ 6,662,136</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivos:			
Deuda financiera	\$ 324,000	\$ 324,000	\$ 360,000
Cuentas por pagar a contratistas	10,772	11,318	20,074
Cuentas por pagar a partes relacionadas	164,858	173,347	186,414
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,299,125	1,183,470	2,383,525
Pasivos por arrendamiento	30,585	52,226	-
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>243,874</u>	<u>221,822</u>	<u>210,458</u>
Total del pasivo	2,073,214	1,966,183	3,160,471
Capital contable:			
Capital contribuido-			
Capital social	<u>2,068,237</u>	<u>2,068,237</u>	<u>2,068,237</u>
	2,068,237	2,068,237	2,068,237
Capital ganado-			
Utilidades retenidas	908,846	951,428	965,620
Obligaciones laborales al retiro	(192)	-	-
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>484,983</u>	<u>401,540</u>	<u>466,894</u>
Participación controladora	3,461,874	3,421,205	3,500,751
Participación no controladora	<u>1,819</u>	<u>424</u>	<u>914</u>
Total del capital contable	<u>3,463,693</u>	<u>3,421,629</u>	<u>3,501,665</u>
Total de pasivo y capital contable	<u>\$ 5,536,907</u>	<u>\$ 5,387,812</u>	<u>\$ 6,662,136</u>

	2020	2019	2018
Ventas netas de bienes y servicios	\$ 761,224	\$ 1,987,000	\$ 1,543,877
Costo de ventas de bienes y servicios	546,881	1,482,339	1,085,124
Gastos de operación	314,174	341,596	352,477
Otros gastos (ingresos)- Neto	<u>17,571</u>	<u>(229)</u>	<u>(291)</u>
Utilidad de operación	(117,402)	163,294	106,567
Ingreso por intereses	15,892	22,601	30,915
Gasto por intereses	(41,770)	(48,125)	(47,496)
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta	<u>13,611</u>	<u>(1,243)</u>	<u>(7,189)</u>
	(12,267)	(26,767)	(23,770)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	<u>48,263</u>	<u>42,243</u>	<u>11,020</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(81,406)</u>	<u>178,770</u>	<u>93,817</u>
Impuestos a la utilidad:			
Causado	49,427	11,227	13,055
Diferido	<u>(89,731)</u>	<u>82,203</u>	<u>(95,292)</u>
	<u>(40,304)</u>	<u>93,430</u>	<u>(82,237)</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>\$ (41,102)</u>	<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>
Utilidad neta aplicable a:			
Participación controladora	\$ (42,497)	\$ 85,808	\$ 178,873
Participación no controladora	<u>1,395</u>	<u>(468)</u>	<u>(2,819)</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>\$ (41,102)</u>	<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>
Utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria	<u>\$ (0.07)</u>	<u>\$ 0.13</u>	<u>\$ 0.28</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>

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

Miles de pesos al 31 de diciembre:

Ventas	2018		2019		2020	
Punta Mita	921,313	59.7%	904,918	46%	683,647	90%
Bosques de Santa Fe	456,628	29.6%	988,543	50%	0	0%
Punta Ixtapa	45,252	2.9%	14,145	1%	29,680	4%
Lagos de la estadia	86,700	5.6%	-	0%	-	0%
Rinconada de la Estadia	33,080	2%	71,024	4%	47,897	6%
Otros Proyectos	904	0.1%	8,370	0%	0	0%
TOTAL	1,543,877	100%	1,987,000	100%	761,224	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	2018		2019		2020	
Punta Mita	873,537	63%	642,669	83%	594,229	81%
Bosques de Santa Fe	294,430	21%	63,590	8%	30,889	4%
Punta Ixtapa	54,386	4%	43,709	6%	47,430	6%
Lagos de la estadia	86,746	6%	-	0%	-	0%
Otros Proyectos	77,635	6%	23,872	3%	58,525	8%
TOTAL	1,386,734	100%	773,840	100%	731,073	100%

Miles de pesos al 31 de diciembre:

FLUJO DE OPERACIÓN	2018		2019		2020	
Punta Mita	521,282	118%	286,976	-5343%	319,005	353%
Bosques de Santa Fe	25,400	6%	-87,379	1627%	-74,529	-82%
Punta Ixtapa	10,862	2%	17,681	-329%	37,414	41%
Lagos de la estadia	81,948	19%	-355	7%	-3,695	-4%
Otros Proyectos	-196,669	-44%	-222,294	4139%	-187,789	-208%
TOTAL	442,823	100%	-5,371	100%	90,406	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:

El 25 de junio de 2018 DINE, a través de su subsidiaria Promociones Bosques, 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 \$360 millones el cual genera intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa de interés fija anual del 12.14%, todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital originalmente era pagadero a partir del mes de junio de 2019 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales. En junio del 2020 se celebró un convenio modificatorio para reestructurar el crédito, cuyas amortizaciones crecientes inician a partir de junio 2021 con vencimiento en junio 2023. El saldo al cierre de diciembre 2020 es por \$324 millones

El 1 de marzo de 2021, DINE celebró un contrato con Banco Actinver por \$210 millones, a una tasa TIEE 28 más 3.60%, a un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinarán a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México.

Al 31 de diciembre de 2020, DINE se encuentra en cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer del nuevo crédito, 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.
- Limitaciones para contratación de pasivos con costo financiero.
- Cumplimiento de razones financieras.
- Cumplimiento de obligaciones fiscales.
- Restricciones sobre pago de dividendos.
- Constitución de una garantía líquida.

En cuanto a su prelación, el crédito se encuentra garantizado con un contrato de garantía prendaria sobre dinero por la cantidad inicial de \$72 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

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

Contingencia Sanitaria COVID-19

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

Durante el segundo trimestre del año, como consecuencia de la propagación del brote de COVID-19, se tuvieron importantes afectaciones por el cierre de la industria de la construcción en la Ciudad de México, aunado a una fuerte contracción en el sector turístico en el país, lo cual se vio reflejado en un decremento en ventas del 84% en relación al mismo periodo del año anterior y un flujo negativo de operación de \$57.3 millones.

A partir del 15 de junio se reanudó la construcción de proyectos en la Ciudad de México al 30% de su capacidad, siguiendo los protocolos establecidos por las autoridades. Por otra parte, en el sector turístico se observó una recuperación a partir de julio, el cual se ve reflejado en la venta de unidades en la mayoría de los desarrollos, los cuales se encuentran abiertos y en operación, así como un buen dinamismo de los clientes de Punta Mita, mostrando un crecimiento en el cierre de contratos de venta del 87% en comparación al tercer trimestre del 2019.

Durante el ejercicio 2020, la Entidad implementó estrictos protocolos de seguridad de acuerdo a los lineamientos emitidos por las diferentes entidades gubernamentales enfocados en garantizar la continuidad de las operaciones y la seguridad de los colaboradores, residentes e instalaciones, entre ellos: (i) cierre de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, que son propiedad de terceros (ii) supervisión y reforzamiento de áreas médicas en todos los desarrollos y oficinas, (iii) sanitización de espacios, cierre de áreas comunes y control de acceso a los desarrollos, (iv) restricciones en el uso de instalaciones deportivas y clubes de playa, (v) trabajo remoto del personal administrativo, (vi) fortalecimiento de las plataformas de tecnología de información y, (vii) apoyo a las comunidades vulnerables, entre otros. Los gastos relacionados con la implementación de dichas medidas de seguridad y continuidad operativa ascendieron aproximadamente a \$600 mil pesos y se reconocen en el rubro de otros gastos de operación.

Por otra parte, la Entidad llevó a cabo medidas financieras para fortalecer su posición de liquidez, tales como el refinanciamiento de amortizaciones de deuda en 2020 hasta 2023 y un estricto control de costos y gastos.

Al cierre del ejercicio 2020, los resultados financieros de la Entidad muestran un decremento en ventas del 62% y un 23% en relación al cierre de contratos de compra - venta en comparación al ejercicio 2019. Por el contrario, el flujo de operación positivo ascendió a \$90.5 millones, derivado de la menor inversión en proyectos inmobiliarios y el control de costos y gastos, los cuales compensaron la menor cobranza. Con la información disponible hasta el momento, para el ejercicio 2021, la Entidad no espera impactos significativos en sus resultados financieros y flujos de efectivo consolidados, sin embargo, dependerán en gran medida de la evolución del COVID-19, la eficacia en la campaña sanitaria de vacunación y medidas de mitigación, así como la recuperación económica del Sector turístico y de la industria de la construcción.

i) Resultados de la Operación

Resumen Estado de resultados consolidado

	2018	Var%	2019	Var%	2020	Var%
Ventas	1,543,877	8.3%	1,987,000	28.7%	761,224	-61.7%
Costo de Ventas	1,085,124	29.2%	1,482,339	36.6%	546,881	-63.1%
Utilidad Bruta	458,753	-21.6%	504,661	10.0%	214,343	-57.5%
Margen Bruto	29.7%		25.4%		28.2%	
Gastos de Operación	352,477	12.6%	341,596	-3.1%	314,174	-8.0%
(Pérdida) Utilidad antes de otros gastos	106,276	N/A	163,065	53.4%	-99,831	-161.2%
Margen de Operación	6.9%		8.2%		-13.1%	
Ingreso (Gasto) Financiero neto	23,770	-23.5%	26,767	12.6%	12,267	-54.2%
Impuestos a la Utilidad	-82,237	-224.0%	93,430	-213.6%	-40,304	-143.1%
Resultado Neto Mayoritario	178,873	-7.9%	85,808	-52.0%	-42,497	-149.5%

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.

Durante 2019 y 2018 las ventas tuvieron un incremento del 28.7% y 8.3% respectivamente, debido principalmente a los proyectos de Punta Mita y Bosques de Santa Fe, mientras que en 2020 disminuyen 62% principalmente por la entrega de los departamentos del edificio Sequoia en Torres del Parque durante el primer semestre de 2019, que debido a la normatividad contable vigente no podían reconocerse como ingreso hasta que se efectuara la entrega, actualmente se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas en los próximos meses.

Al cierre de 2020 DINE tiene productos en desarrollo con contratos de venta firmados de los proyectos Bosques de Santa Fe, Punta Mita y Rinconada la Estadía, los cuales serán entregados en los próximos 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

Durante 2019 y 2018 el costo de ventas ha tenido incrementos del 36.6% y 29.2% respectivamente, mientras que en 2020 una disminución del 63.1%, esto se debe a los aumentos y disminuciones de ventas explicados en el párrafo anterior.

GASTOS DE OPERACIÓN Y RESULTADOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación mantienen tendencia a la baja en 2020 debido a que se han optimizado los gastos de proyectos y de comercialización principalmente en los rubros de nómina, honorarios, servicios de administración y publicidad.

INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO

	2018	Var	2019	Var	2020	Var
Gastos Financieros	47,496	-6,845	48,125	629	41,770	-6,355
(Utilidad), Pérdida en Cambios Neta	7,189	-3,165	1,243	-5,946	-13,611	-14,854
Intereses Ganados	-30,915	2,699	-22,601	8,314	-15,892	6,709
(Ingresos) Gastos Financieros neto	23,770	-7,311	26,767	2,997	12,267	-14,500

En 2020 los ingresos y gastos financieros tuvieron un beneficio principalmente por fluctuación cambiaria, debido a la exposición del tipo de cambio peso/dólar que es generada principalmente por el pasivo relativo a los certificados de depósitos reembolsables (membresías) de los campos de golf de y por los anticipos recibidos de clientes por operaciones cerradas en Punta Mita, que por la normatividad contable vigente todavía no pueden ser registradas como ventas sino hasta la entrega física y/o legal de la propiedad, así

como el efecto de conversión de los negocios con moneda funcional USD (Punta Mita), en 2019 los gastos e ingresos financieros tuvieron un ligero aumento debido a menores intereses ganados por inversiones compensados por una pérdida cambiaria inferior con respecto al año anterior, en 2018 hay una disminución principalmente por menores intereses pagados y por una disminución en la pérdida cambiaria del año.

Durante 2020 los impuestos a la utilidad se originaron por aprovechamiento de pérdidas fiscales, en 2019 los impuestos a la utilidad se originaron principalmente por las ventas registradas en este periodo, mientras que en 2018 los impuestos a la utilidad se originaron por aprovechamiento de pérdidas fiscales.

RESULTADO NETO EN PARTICIPACIÓN CONTROLADORA

La Pérdida Neta Mayoritaria de 2020 es originada principalmente por la disminución de ventas contables registradas durante este ejercicio, mientras que la Utilidad Neta Mayoritaria de 2019 y 2018 es originada principalmente por el incremento en ventas explicado anteriormente.

RESUMEN DEL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

	2018	Var%	2019	Var%	2020	Var%
ACTIVO						
Efectivo y equivalentes de efectivo	716,538	-20.7%	457,705	-36.1%	437,081	-4.5%
Cuentas y documentos por cobrar neto	213,573	-6.0%	185,040	-13.4%	106,428	-42.5%
Inventarios inmobiliarios	4,352,935	-0.5%	3,472,727	-20.2%	3,636,977	4.7%
Inmuebles mobiliario y equipo	276,805	-7.1%	243,936	-11.9%	271,403	11.3%
Inversión en negocios conjuntos	457,395	-2.2%	475,843	4.0%	517,035	8.7%
Impuestos a la utilidad diferidos	297,447	17.4%	259,521	-12.8%	318,555	22.7%
PASIVO						
Deuda financiera	360,000	-14.8%	324,000	-10.0%	324,000	0.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	186,414	-7.7%	173,347	-7.0%	164,858	-4.9%
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,383,525	15.7%	1,183,470	-50.3%	1,299,125	9.8%
Impuestos a la utilidad diferidos	210,458	-22.1%	221,822	5.4%	243,874	9.9%
CAPITAL CONTABLE						
	3,501,665	-8.1%	3,421,629	-2.3%	3,463,693	1.2%

En 2020 el saldo de efectivo y equivalente de efectivo disminuyó 4.5%, debido principalmente a inversiones en proyectos, en 2019 disminuyó 36.1%, debido principalmente a dividendos decretados, pagos de deuda financiera e inversiones en proyectos, en 2018 el saldo disminuye 20.7%, debido principalmente a reembolsos de capital decretados.

Las cuentas por cobrar en 2020 disminuyen 42.5% por cobranza conforme a contratos firmados con clientes por ventas de ejercicios anteriores, recuperación y aplicación de impuestos a la utilidad e IVA, en 2019 disminuyen 13.4% debido a cobranza conforme a contratos firmados por ventas de ejercicios anteriores, en 2018 se mantuvieron en el mismo nivel que en 2017.

Los inventarios inmobiliarios aumentan 4.7% debido principalmente a los efectos de conversión de los negocios con moneda funcional USD (Punta Mita), así como las inversiones en los proyectos de Bosques de Santa Fe y Punta Mita, en 2019 disminuyen 20.2% como consecuencia de las ventas registradas durante este año en los proyectos de Punta Mita y Bosques de Santa Fe, mientras que en 2018 se mantuvieron en el mismo nivel que en 2017.

En 2020 el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo se incrementa 11.3% debido a la adquisición de una villa Tau en Punta Mita a un negocio conjunto, así como a la incorporación de la empresa de servicios encargada de la operación de los clubes de playa en Punta Mita, en 2019 y 2018 disminuye 11.9% y 7.1% debido a la depreciación del período.

Durante 2020 y 2019 la cuenta de Inversión en Negocios Conjuntos tuvo un incremento de 8.7% y 4% respectivamente, debido principalmente al reconocimiento en resultados del negocio 50/50 que tiene DINE con La Salle Partners en Punta Mita, en 2018 se mantiene ligeramente a la baja.

Las variaciones al saldo de otras cuentas por pagar y anticipo de clientes durante 2020, 2019 y 2018 es atribuible principalmente a los anticipos de clientes, en 2019 se aplican a las ventas registradas por las entregas de Torre Sequoia en Bosques de Santa Fe, en 2020 y 2018 se incrementan por la cobranza por ventas cerradas en los proyectos de Bosques de Santa Fe y Punta Mita que por la normatividad contable vigente todavía no pueden ser registradas.

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 2020 la Compañía tenía efectivo y equivalentes de efectivo por un total de \$437.1 millones.

El 27 de junio de 2018, DINE a través de su subsidiaria Promociones Bosques, contrató un nuevo 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 \$360,000, el cual genera intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa de interés fija anual del 12.14%, todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital es pagadero a partir del mes de junio de 2019 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

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

Adicionalmente, el 1 de marzo de 2021, DINE celebró un contrato con Banco Actinver por \$210 millones, a una tasa TIIE 28 más 3.60%, a un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinarán a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México.

Dichos financiamientos establecen 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; al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

De igual forma, al 31 de diciembre de 2020, 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 2020 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	2018	Var %	2019	Var %	2020	Var %
Cobranza	1,386,734	-8.6%	773,840	-44.2%	731,073	-5.5%
Inversiones	510,873	6.4%	448,906	-12.1%	295,829	-34.1%
Gastos de operación	340,573	22.2%	268,577	-21.1%	285,326	6.2%
Gasto de venta	92,466	-14.2%	61,728	-33.2%	59,512	-3.6%
Flujo de Operación	442,823		-5,371		90,406	
Margen Operativo	31.9%		-0.7%		12.4%	

En 2020 la cobranza disminuye 5.5% principalmente por los proyectos Punta Mita y Bosques de Santa Fe y se compensa con Rinconada la Estadía y Punta Ixtapa que presentan incrementos en este ejercicio, en 2019 disminuyó 44.2%, principalmente por los proyectos Bosques de Santa Fe, Lagos de la Estadía, Punta Mita y Punta Ixtapa, en 2018 la cobranza disminuyó 8.6%, principalmente por una menor cobranza en los proyectos Punta Mita y de Bosques de Santa Fe.

La inversión en 2020 disminuye 34.1% de manera general en todos los proyectos en desarrollo, en 2019 disminuyó 12.1% principalmente por el proyecto Torre Sequoia en Bosques de Santa Fe el cual fue concluido en ese año, compensado con una mayor inversión en Punta Mita, en 2018 tuvo un incremento del 6.4% que se enfocó principalmente en los proyectos Punta Mita y Bosques de Santa Fe.

Los gastos de operación tuvieron un ligero incremento de 6.2% en 2020 debido a gastos de proyecto en Punta Mita, en 2019 una disminución del 21.1% el cual compensó el incremento en 2018 del 22.2%, por mayores gastos en el mismo proyecto en Punta Mita.

En síntesis, el flujo de operación en 2020 representó una utilidad de \$90,406 favorable en 12.4% con respecto de las ventas de ese mismo año debido a una reducción importante en el volumen de inversiones compensado con un ligero incremento en los gastos de proyecto con respecto de 2019, ese año presenta pérdida de -\$5,371, 2018 presenta un margen operativo positivo de 31.9% debido a cobranza importante en los proyectos de Bosques de Santa Fe y Punta Mita principalmente. Cabe destacar que en general estas variaciones dependen principalmente de los niveles de cobranza obtenidos y las inversiones de cada año conforme a los programas de obra y entrega de cada proyecto.

CONTROL INTERNO

El Control Interno es parte integral de las actividades de DINE, y tiene como objetivo proporcionar un grado de certeza razonable en cuanto a la consecución de su estrategia y de los objetivos relacionados con la efectividad y eficiencia de sus operaciones, el cumplimiento con leyes y regulaciones, la presentación de informes y la salvaguarda de sus activos. El Control Interno ayuda a DINE a comprender los riesgos para alcanzar nuestros objetivos y a gestionar a un nivel aceptable. Tener un sistema de Control Interno permite a DINE mantenernos enfocados en nuestras operaciones y en la búsqueda de nuestras metas de desempeño mientras operamos dentro de los parámetros de las leyes y regulaciones pertinentes.

El control interno:

- Está orientado a la consecución de objetivos en una o más categorías - operaciones, información y cumplimiento.
- Es un proceso que consta de tareas y actividades continuas - es un medio para el logro de los objetivos.
- Es efectuado por las personas en todos los niveles de la organización, las cuales en cumplimiento a su función de control operan conforme a manuales, políticas y procedimientos.

- Es capaz de proporcionar una seguridad razonable al Consejo de Administración y a la Dirección General de DINE para el logro de los objetivos.

DINE cuenta con una plataforma tecnológica de Control Interno que permite monitorear los procesos críticos de una manera eficiente y oportuna, dicha plataforma contiene entre otras, dos nuevas funcionalidades que se habilitaron durante el ejercicio 2018 para complementar la funcionalidad del control de accesos (Access Control) ya utilizado en el grupo. Estas dos nuevas funcionalidades conocidas como Process Control y Business Integrity Screening forman parte de la plataforma tecnológica GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), el cual hemos adoptado para robustecer nuestro sistema de Control Interno.

El control interno se encuentra incluido dentro del marco integrado COSO-ERM, el cual está alineado a la estrategia de DINE. Éste busca que la organización sea efectiva con base en su misión, visión y los objetivos planteados para aprovechar al máximo los recursos disponibles.

Funcionamiento

El Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría es responsable de la supervisión y vigilancia independiente de la aplicación de los procesos de Control Interno del Grupo quien a su vez se apoya con los servicios independientes de Auditoría Interna y Auditoría Externa. La Dirección General es la responsable del Control Interno de DINE asimismo es la responsable de la implementación de un sistema de Control Interno robusto que permita verificar que los actos y operaciones de la sociedad y sus empresas se apeguen a la normatividad establecida a través de lineamientos, políticas y procedimientos para ello cuenta con el apoyo de la Dirección General Adjunta (a cargo del área Legal) y la Dirección de Finanzas y Planeación. DINE tomó el enfoque conocido como "**Las tres líneas de defensa**", múltiples equipos con responsabilidades distintas, pero trabajando en conjunto para la creación de valor y gestión del control interno.

Se compone por:

Tercer línea de defensa: Integrada por el Consejo de Administración y por el Comité de Auditoría, quien a su vez se apoya por Auditoría Interna y Auditoría Externa, su principal función es evaluar y retroalimentar la efectividad y eficiencia del sistema de Control Interno de DINE de manera independiente (**Art.28 Fracc. V de la Ley del Mercado de Valores**) con el propósito de agregar valor a través de mejoras en los controles establecidos y disminuir los riesgos en las operaciones.

Segunda línea de defensa: Integrada por la Dirección General quien es la responsable del Control Interno en DINE (**Art.44 Fracc. XII de la Ley del Mercado de Valores**), se apoya de la Dirección General Adjunta (a cargo del área Legal), la Dirección de Finanzas y Planeación y del área de Contraloría de DINE, sus principales funciones:

- Apoyar a la Dirección General, identificar tendencias, escalar temas críticos y emergentes
- Proporcionar marcos normativos
- Clasificar, analizar e informar sobre el control interno de DINE

Primera línea de defensa: Integrada por los Directivos Relevantes y los Responsables de los procesos de cada proyecto, su principal función es el cumplimiento de los lineamientos generales de control interno de DINE y su gestión en el día a día.

Administración Integral de Riesgos Empresariales

La Administración Integral de Riesgos Empresariales en DINE es un proceso realizado por el Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría, La Dirección General, Las Gerencias y otros miembros de DINE, aplicado en el establecimiento de estrategias, diseñado para identificar eventos potenciales que puedan afectar a nuestra organización, gestionando nuestros riesgos para proporcionar una seguridad razonable sobre el logro de nuestros objetivos.

Los Objetivos de la Administración Integral de Riesgos Empresariales son:

- Definir un perfil de riesgos con visión de futuro tomando como base los objetivos estratégicos que definió la Dirección General y aprobó el Consejo de Administración.
- Lograr un mejor entendimiento y manejo de las incertidumbres y estrategias de DINE para reducir “las sorpresas” e incrementar la confianza para lograr nuestras metas y objetivos estratégicos
- Contar con una herramienta valiosa para la toma de decisiones de DINE
- Integrar la información de riesgos con la planeación, ejecución de proyectos, con la operación, con el cumplimiento y otras actividades de DINE
- Reforzar las responsabilidades que tiene cada uno de los dueños de los procesos en nuestro modelo de Administración Integral de Riesgos Empresariales

Nuestro modelo de Administración Integral de Riesgos Empresariales en DINE se desarrolla bajo el marco Enterprise Risk Management (ERM) para la identificación y manejo sistemático del riesgo, relacionado con las estrategias de DINE. ERM ayuda a DINE a alcanzar sus metas evitando peligros y sorpresas a lo largo del camino, involucrando a todos los niveles de la organización. Al incluir las técnicas de Administración de Riesgos en las operaciones del día a día, DINE se encuentra mejor preparado para identificar eventos que afectan sus objetivos y administrar los riesgos.

Difusión

Se cuenta con sitios de información en la red interna de DINE donde se pueden consultar las políticas y procedimientos y difusión de lineamientos.

Código de Conducta

DINE cuenta con un Código de Conducta aplicable a nuestros Grupos de Interés (Accionistas y Socios, Capital Humano, Clientes y Proveedores, las Comunidades donde operamos, nuestro Gobierno).

Nuestro Código de Conducta refleja los valores y principios que rigen y orientan el comportamiento de nuestros Grupos de Interés. Es la expresión de nuestro compromiso de mantener los más altos niveles de ética en nuestro 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) Nuestro Código de Conducta; (ii) Grupos de interés; (iii) Conflicto de interés; (iv) Conductas y hechos Inapropiados; (v) Obligaciones; (vi) Retroalimentación y Transparencia y (vii) Carta de Adhesión y Cumplimiento.

Nuestro Código de Conducta ratifica en varias de nuestras secciones nuestro compromiso de sustentabilidad y de prohibición a cualquier acto de corrupción como parte de nuestra Responsabilidad Social Empresarial.

Contamos con un Buzón de Retroalimentación y Transparencia (denunciasdine@dine.com.mx) y las líneas telefónicas sin costo 800 700 3463. Mantenemos con todos nuestros colaboradores un compromiso con la retroalimentación recibida de Confidencialidad, Seguridad y Respeto, todas las denuncias recibidas son atendidas a través del Comité de Código de Conducta DINE y se les da seguimiento a través del Comité de Auditoría.

Nuestro Código de Conducta se encuentra disponible para consulta en nuestra página de Internet www.dine.com.mx.

DINE ratifica periódicamente el compromiso de todos nuestros colaboradores para cumplir con los valores que nos guían desde nuestra fundación, conscientes de la importancia de trasladar dichos principios en nuestras acciones para alcanzar nuestra Visión, Misión y Valores.

e) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

Al 31 de diciembre de 2020, 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, impuestos diferidos, moneda funcional, valor presente y valor futuro de sus cuentas por cobrar por ventas con contratos firmados con clientes.

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 con el registro en libros de provisiones y reservas.

4. ADMINISTRACIÓN

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 505, Piso 28, Colonia Cuauhtémoc 06500, México, en la Ciudad de México, 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.

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 2020 fue de \$4,103 (miles de pesos) 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 2020 y representa el 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 2020, 2019 y 2018 :

El 30 de diciembre de 2020 se realizó la compra de la villa Tau 131 en Punta Mita al Fideicomiso Traslato de Dominio y Administración con Actividad Empresarial número CIB 2182 del cual DINE a través de su subsidiaria Cantiles de Mita S.A. de C.V. participa con el 50%, la operación fue por \$1,610,000 dólares americanos.

El 14 de diciembre de 2018 se formalizó la extinción del derecho de reversión de dominio por la unidad G2-6/C ubicada en el proyecto Punta Mita, a favor del Fideicomiso Traslato de Dominio y Administración con Actividad Empresarial número CIB 2182 del cual DINE a través de su subsidiaria Cantiles de Mita S.A. de C.V. participa con el 50%, la operación fue por \$10,000,000 dólares americanos.

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.

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:

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.

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.

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.

Suscribir la información relevante de la Compañía, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.

Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Compañía.

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.

Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.

Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.

Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Compañía.

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.

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.

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	Sexo
Alejandro de la Barreda Gómez	Director General	2	Director General de KUO	Masculino
Ramón F. Estrada Rivero	Director General Adjunto	1	Director Corporativo de Asuntos Jurídicos en DESC	Masculino
Jorge F. Padilla Ezeta	Director de Finanzas y Planeación	1	Director de Finanzas y Planeación de KUO	Masculino
Alfredo Bonnín Erales	Director de Proyecto – Punta Mita	2	Director de Operaciones del Proyecto Punta Mita	Masculino
Serapión Fernández Senderos	Director de Proyecto – Punta Ixtapa y Punta Gorda	16	DESC Corporativo (5 años) JP Morgan – M&A (3 años)	Masculino
Hector Rivas Camacho	Director de Planeación y Nuevos Negocios	6	DINE (9 años) DESC Corporativo	Masculino

Accionistas

La siguiente tabla presenta información respecto a la tenencia accionaria de las series "A" y "B" respectivas del capital social de DINE al 26 de abril de 2021, por cada accionista que, en conocimiento de la Compañía, era propietario de:

Nombre	A	%	B	%	Total	%
Fernando Senderos Mestre y partes relacionadas*	158,498,849	48.72	1,425,661	0.46	159,697,646	25.12

*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 y SEN S.A. de C.V.

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 26 de abril de 2021.

Nombre	A	%	B	%	Total	%
Valentín Díez Morodo	10,000,000	3.08	20,000,000	6.43	30,000,000	4.72
Alberto Baillères González	7,027,319	2.16	1,315,171	0.42	8,342,490	1.31

Se confirma que no se han presentado cambios significativos en los últimos 3 años en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales accionistas actuales.

Además, se afirma que la Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra persona física o moral.

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 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:

Representar a la Compañía ante toda clase de autoridades;

Otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito;

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;

Establecer o clausurar oficinas, sucursales o agencias;

Adquirir o enajenar acciones, valores y activos;

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;

Celebrar, modificar y rescindir todo tipo de contratos y actos jurídicos;

Aceptar en nombre de la sociedad mandatos de personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras;

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.

Conferir, sustituir, delegar y revocar poderes generales y especiales, incluyendo la facultad de sustitución;

Convocar a asambleas de accionistas y ejecutar las resoluciones que se adopten en las mismas;

Establecer la visión estratégica de la Compañía y dar seguimiento a su cumplimiento;

Designar a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias;

Emitir la opinión correspondiente en caso de cancelación de la inscripción de las acciones en el Registro Nacional de Valores;

Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle;

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;

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, (j) 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;

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;

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;

Aprobar las políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes;

Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes;

Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el director general en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio;

Ordenar al director general la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento;

Crear comités para auxiliarse en el desempeño de sus funciones y, en su caso, disolverlos.

En la Asamblea de Accionistas de fecha 30 de junio de 2020, los accionistas establecieron en 14 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:

Nombre del Consejero	Principal actividad	Experiencia	Tipo	Sexo
<u>Consejeros Propietarios de la serie A:</u>				
Fernando Senderos Mestre ⁽¹⁾ Electo en 2007	Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. y de DINE, 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.	Relacionado	Masculino
Alberto Baillères González Electo en 2007	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., Grupo Profuturo, S.A.B. de C.V., Profuturo Pensiones, S.A. de C.V., Profuturo Afore, S.A. de C.V., Grupo Palacio de Hierro, S.A.B. de C.V., Tane, S.A. de C.V., PetroBal, S.A.P.I. de C.V., Energía Eléctrica Bal, S.A. de C.V., EnerAB, S. de R.L. de C.V., Consejero de Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V, y Grupo Televisa, S.A.B., Presidente de la Asociación Mexicana de Cultura, A.C., de la Junta de Gobierno del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), de la Fundación Alberto Baillères, A.C. y del Consejo de Directores del Centro Cultural Manuel Gómez Morín, A.C., y miembro del Consejo Mexicano de Negocios, A.C. y de la Fundación para las Letras Mexicanas, A.C.	Independiente	Masculino

Nombre del Consejero	Principal actividad	Experiencia	Tipo	Sexo
Federico Fernández Senderos ⁽¹⁾ Electo en 2007	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.	Relacionado	Masculino
Carlos Gómez Gómez ⁽¹⁾ Electo en 2007	Presidente del Consejo de Administración de Estudia Más	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.	Relacionado	Masculino
Ernesto Vega Velasco Electo en 2007	Consejero Independiente de: Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V. Grupo KUO, S.A.B. de C.V., DINE, S.A.B. de C.V., Impulsora de Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. América Móvil, S.A.B. de C.V. Participando en sus Comités de Auditoría y Prácticas Societarias.	Diversos puestos en Nacional Financiera donde llegó a ser Auditor Interno. Diversos puestos en el Despacho Roberto Casas Alatraste (Contadores Públicos) donde llegó a ser Supervisor de Auditorías. Auditor General de Instituto Mexicano del Seguro Social. Diferentes puestos en el Grupo DESC en las áreas financieras y administrativas. Consejero independiente.	Independiente	Masculino
Víctor José Rivero Martín Electo en 2008	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	Masculino

Nombre del Consejero	Principal actividad	Experiencia	Tipo	Sexo
Alejandro de la Barreda Gómez Electo en 2016	Director General de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. (a partir de enero de 2016) y Director General de DINE (A partir de marzo de 2019)	Miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B de C.V. y de Grupo KUO, S.A.B de C.V.	Relacionado	Masculino
Consejeros Propietarios de la serie B:				
Valentín Díez Morodo Electo en 2007	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.</p> <p>Presidente del Consejo Consultivo de Grupo Modelo, parte de AB InBev,</p> <p>Vicepresidente del Consejo de Administración de Kimberly Clark de México, S.A.B. de C.V. y de Grupo Aeroméxico, S.A.B. de C.V.</p> <p>Presidente no Ejecutivo de Grupo Financiero Banamex, S.A de C.V.,</p> <p>Miembro del Consejo Mexicano de Negocios, A.C.</p> <p>Miembro de los Consejos de Administración de Zara México, S.A. de C.V. y de Telefónica México, S.A. de C.V.</p> <p>Presidente del Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología, A.C. (COMCE) y Presidente del Comité Bilateral México-España del mismo Organismo</p> <p>Presidente del Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C. (IMCO)</p> <p>Presidente del Consejo Empresarial Hispano Mexicano (CEHIME) en Madrid, España</p> <p>Miembro del Patronato del Museo del Prado y del Consejo Internacional del Instituto de Empresa de Madrid, España.</p>	Independiente	Masculino

Nombre del Consejero	Principal actividad	Experiencia	Tipo	Sexo
Prudencio López Martínez Electo en 2007	Presidente del Consejo de Administración de Sanvica, S.A. de C.V.	Miembro del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. y de DINE, S.A.B. de C.V. Consejero Independiente de diversas sociedades.	Independiente	Masculino
José Manuel Canal Hernando Electo en 2007	Consejero Independiente, Comisario y Asesor en temas de Gobierno Corporativo	Miembro del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., y de DINE, 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. Comisario de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. Asesor del Comité de Auditoría de Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A. de C.V. Presidente del Sub-Comité de Auditoría de la Fundación Béalos.	Independiente	Masculino
Javier Arrigunaga Gómez del Campo Electo en 2015	Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y Director General de Xokan, firma de asesores financieros.	Miembro del Consejo de Gentera, S.A.B. de C.V., y de Compartamos Banco Consejero de la sociedad denominada Paralelo 19, S.A. de C.V. Asociado de la Asamblea General de la Universidad Iberoamericana.	Independiente	Masculino
Arturo D'Acosta Ruíz Electo en 2018	Director de Finanzas de Corporación Actinver	Miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V. y KUO, S.A.B. de C.V., Miembro del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría de Terrafina FIBRA.	Independiente	Masculino
Ernesto Hernández Quiroz Electo en 2020	Consejero Independiente de Empresas	Expresidente y director general de General Motors, México. Miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V. y KUO, S.A.B. de C.V., Miembro del Consejo de Bombardier Recreational Products	Independiente	Masculino

Nombre del Consejero	Principal actividad	Experiencia	Tipo	Sexo
Arturo Elías Ayub Electo en 2020	Director de Alianzas Estratégicas y Contenidos de América Móvil, Director General de UNO TV, Director General de Fundación TELMEX Telcel y participa en la edición México de Shark Tank. Presidente del Consejo de Administración de Prodigy MSN; integrante de los Consejos de Administración de Grupo CARSO, Grupo Financiero Inbursa, Uno TV, América Móvil y del Instituto Carlos Slim de la Salud.	Miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V. y KUO, S.A.B. de C.V., asesor de la Dirección General de Telmex, Director General de la pastelería El Globo y de la Sociedad Comercial Cadena. Presidente del equipo de fútbol Pumas de la UNAM y directivo del Club León.	Independiente	Masculino

(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 30 de abril de 2020, 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:

Opinar sobre los asuntos relacionados en los incisos "a" a "f" del artículo 28, fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

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.

Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

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.

Presentar al consejo un informe anual sobre sus actividades que contemple, cuando menos, los siguientes aspectos:

Las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes.

Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.

Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del director general y directivos relevantes.

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 30 de abril de 2020, quedó integrado por los señores José Manuel Canal Hernando (Presidente y Experto Financiero), Arturo D'Acosta Ruíz y Ernesto Vega Velasco (Experto Financiero). El comité de auditoría tendrá a su cargo las siguientes actividades:

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

Recomendar al Consejo de Administración la contratación de la persona moral que va a proporcionar los servicios de auditoría externa, evaluar su desempeño, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo.

Adicionalmente, el Comité de Auditoría, para este fin, deberá cerciorarse de la independencia del Despacho y del Auditor Externo Independiente, así como del cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisora supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, que entraron en vigor a partir del 1 de agosto del 2018.

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.

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.

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:

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.

Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el director general.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

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.

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 Conducta de la Compañía.

Presentar al consejo un informe anual sobre sus actividades que contemple, cuando menos los siguientes aspectos:

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.

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.

La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta.

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.

Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Compañía y de las personas morales que ésta controle.

La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el período que cubra el informe.

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.

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 2020, la compensación total para los consejeros ascendió a \$2,093,500 y para el personal gerencial y/o directivos clave ascendió a \$33,614,884.

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

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 2020, 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 30 de abril de 2020, 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 2020, 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:

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.

Cuando los aumentos de capital sean por aportaciones en efectivo de los accionistas, deberán decretarse cuidando la proporción accionaria establecida en los estatutos sociales.

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 decreta el aumento.

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.

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 Sistema Electrónico de la Secretaría de Economía los acuerdos correspondientes.

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.

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 Sistema Electrónico de la Secretaría de Economía, 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.

Previo 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

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.

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.

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.

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 Sistema Electrónico de la Secretaría de Economía 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 la 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.

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 aun 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:

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.

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.

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.

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.

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 Conducta 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 Conducta 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 30 de abril de 2020 el capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$2,163'596,780.82 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	\$1,105'684,438.41
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	\$1,057'912,342.41
Total	<u>635'730,056</u>	<u>\$2,163'596,780.82</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:

	Acción Serie A			Acción Serie B		
	Precio		Volumen en miles de acciones	Precio		Volumen en miles de acciones
	Máximo	Mínimo		Máximo	Mínimo	
2016	10.80	8.90	520	10.80	9.01	650
2017	12.20	10.35	11,489	11.52	10.20	17,008
2018	12.25	9.38	868	11.18	8.87	19,844
2019	11.60	10.00	55	11.25	9.50	830
2020	15.00	8.50	240	14.00	8.30	741
2019						
1er. Trimestre	11.00	10.80	1	10.70	10.18	275
2do. Trimestre	11.00	10.50	1	10.20	10.00	210
3er. Trimestre	11.11	10.00	48	10.93	9.50	322
4to. Trimestre	11.60	11.22	5	11.25	11.03	23
2020						
1er. Trimestre	11.95	8.70	4	11.93	8.50	16
2do. Trimestre	11.00	8.50	83	10.97	8.30	6
3er. Trimestre	12.50	11.00	19	12.00	11.00	384
4to. Trimestre	15.00	12.50	134	14.00	11.95	335
Octubre	12.75	12.50	133	12.70	11.95	205
Noviembre	14.00	13.00	0	13.60	13.00	99
Diciembre	15.00	14.60	0	14.00	14.00	32
2021						
Enero	15.00	15.00	0	14.00	14.00	0
Febrero	15.01	15.01	0	13.90	13.90	0
Marzo	15.95	15.00	71	15.20	14.00	30

Fuente: SiBolsa

El precio al 26 de abril de 2021 de las acciones de DINE fue de \$15.95 pesos para la serie "A" y \$15.00 pesos para la serie "B".

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”.



Jorge F. Padilla Ezeta
Director de Finanzas
DINE, S.A.B. de C.V.



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



Alejandro de la Barreda Gómez
Director General
DINE, S.A.B. de C.V.