

Clave de Cotizacion: DINE

Año: 2018

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual: Anexo N

Oferta pública restringida: No

Tipo de Instrumento: Acciones

Emisora extranjera: No

Mencionar dependencia parcial o total: No



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

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

Clave de Cotizacion: DINE

Año: 2018

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie2	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	Acciones Ordinarias	Acciones Ordinarias
Serie	B	A
Tipo	Nominativas	Nominativas
Número de acciones	310,846,189	324,883,867
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES	BOLSA MEXICANA DE VALORES
Clave de pizarra de mercado origen	DINE B	DINE A
Tipo de operación		
Observaciones		

Clave de cotización:

DINE

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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 este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

2018-01-01 al 2018-12-31

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general.....	6
Glosario de términos y definiciones:.....	6
Resumen ejecutivo:.....	7
Factores de riesgo:.....	10
Otros Valores:.....	14
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:.....	14
Destino de los fondos, en su caso:.....	15
Documentos de carácter público:.....	15
[417000-N] La emisora.....	16
Historia y desarrollo de la emisora:.....	16
Descripción del negocio:.....	17
Actividad Principal:.....	18
Canales de distribución:.....	24
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	25
Principales clientes:.....	25
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	25
Recursos humanos:.....	26
Desempeño ambiental:.....	26
Información de mercado:.....	27
Estructura corporativa:.....	27
Descripción de los principales activos:.....	28
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:.....	30

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acciones representativas del capital social:	30
Dividendos:	31
[424000-N] Información financiera	33
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	36
Informe de créditos relevantes:	37
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	38
Resultados de la operación:	40
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	40
Control Interno:	41
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	43
[427000-N] Administración	44
Auditores externos de la administración:	44
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	44
Administradores y accionistas:	45
Estatutos sociales y otros convenios:	52
[429000-N] Mercado de capitales.....	66
Estructura accionaria:	66
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	66
[431000-N] Personas responsables.....	69
[432000-N] Anexos.....	81

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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 2016, 2017 y 2018.
“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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“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 2016, 2017 y 2018 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.

Resumen ejecutivo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2018, DINE tuvo ventas netas por \$1,543.9 millones, resultado después de gastos de operación por \$106.3 millones y un flujo de efectivo operativo de \$442.8 millones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En la siguiente tabla se muestra el porcentaje que representó cada proyecto en las ventas netas para los años 2016, 2017 y 2018.

Porcentaje de Venta por Proyecto de los últimos 3 ejercicios

PROYECTO	% de Ventas netas para 2016	% de Ventas netas para 2017	% de Ventas netas para 2018
Punta Mita	65.0%	51.8%	59.7%
Bosques de Santa Fe	0.0%	0.0%	29.6%
Punta Istapa	19.0%	20.6%	2.9%
Lagos de la Estadía	11.9%	27.6%	5.6%
Rinconada de la Estadía	0.0%	0.0%	2.1%
Otros Proyectos	4.1%	0.0%	0.1%
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 2018, 2017 y 2016, elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). En miles de pesos.

Activos	2018	2017	2016
Activo:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 716,538	\$ 903,778	\$ 775,756
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	213,573	227,187	145,318
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	137,750	39,884	89,526
Inventarios inmobiliarios	4,352,935	4,373,187	4,476,674
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	276,805	298,043	334,983
Propiedades de Inversión	101,321	101,321	-
Inversión en negocios conjuntos	457,395	467,585	375,054
Impuestos a la utilidad diferidos	297,447	253,369	271,390
Otros activos	<u>108,372</u>	<u>106,266</u>	<u>97,857</u>
Total del activo	\$ <u>6,662,136</u>	\$ <u>6,770,620</u>	\$ <u>6,566,558</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivos:			
Deuda financiera	\$ 360,000	\$ 422,566	\$ 545,430
Cuentas por pagar a contratistas	20,074	6,339	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	186,414	202,016	179,287
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,383,525	2,059,946	1,727,071
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>210,458</u>	<u>270,015</u>	<u>305,626</u>
Total del pasivo	3,160,471	2,960,882	2,762,760
Capital contable:			
Capital contribuido-			
Capital social	<u>2,068,237</u>	<u>2,163,597</u>	<u>2,243,699</u>
	2,068,237	2,163,597	2,243,699
Capital ganado-			
Utilidades retenidas	965,620	960,179	766,009
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>466,894</u>	<u>485,612</u>	<u>570,227</u>
Participación controladora	3,500,751	3,609,388	3,579,935

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participación no controladora	914	200,350	198,210
Total del capital contable	<u>3,501,665</u>	<u>3,809,738</u>	<u>3,778,145</u>
Total de pasivo y capital contable	<u>\$ 6,662,136</u>	<u>\$ 6,770,620</u>	<u>\$ 6,566,558</u>
	2018	2017	2016
Ventas netas de bienes y servicios	\$ 1,543,877	\$1,425,404	\$ 794,170
Costo de ventas de bienes y servicios	1,032,940	793,109	518,261
Gastos de operación	404,661	359,822	293,784
Otros ingresos- Neto	(291)	-	(44)
Utilidad (pérdida) después de gastos de operación	106,567	272,473	(17,831)
Ingreso por intereses	30,915	33,614	11,782
Gasto por intereses	(47,496)	(54,341)	(35,771)
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neta	<u>(7,189)</u>	<u>(10,354)</u>	<u>32,094</u>
	(23,770)	(31,081)	8,105
Participación en las pérdidas de negocios conjuntos	<u>11,020</u>	<u>33,610</u>	<u>(21,360)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	<u>93,817</u>	<u>275,002</u>	<u>(31,086)</u>
Impuestos a la utilidad:			
Causado	13,055	6,478	19,716
Diferido	<u>(95,292)</u>	<u>59,864</u>	<u>(231,767)</u>
	<u>(82,237)</u>	<u>66,342</u>	<u>(212,051)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>	<u>\$ 180,965</u>
Utilidad (pérdida) neta aplicable a:			
Participación controladora	\$ 178,873	\$ 194,170	\$ 174,010
Participación no controladora	<u>(2,819)</u>	<u>14,490</u>	<u>6,955</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>	<u>\$ 180,965</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria	<u>\$ 0.28</u>	<u>\$ 0.31</u>	<u>\$ 0.27</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>

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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Bolsa Mexicana de Valores						
pesos por acción						
	Acción Serie A			Acción Serie B		
	Precio		Volumen en miles de acciones	Precio		Volumen en miles de acciones
	Máximo	Mínimo		Máximo	Mínimo	
2014	7.30	5.98	576	7.30	5.57	2,701
2015	10.20	7.30	615	10.40	7.29	1,122
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
2017						
1er. Trimestre	11.80	10.35	264	11.52	10.20	14,582
2do. Trimestre	12.00	10.86	10,917	11.52	10.20	15,168
3er. Trimestre	12.20	11.00	305	11.50	10.80	2,193
4to. Trimestre	11.00	11.00	44	11.00	10.90	1,342
2018						
1er. Trimestre	12.25	9.38	100	11.18	8.87	623
2do. Trimestre	11.36	10.27	117	10.56	9.86	134
3er. Trimestre	11.95	11.41	2	10.85	10.55	54
4to. Trimestre	11.95	10.00	649	10.55	9.64	19,032
Octubre 2018	11.95	10.00	596	10.55	9.64	18,912
Noviembre 2018	10.50	10.40	54	10.30	10.20	71
Diciembre 2018	10.80	10.80	0	10.50	10.50	50
2019						
Enero	10.80	10.80	1	10.70	10.50	0
Febrero	10.80	10.80	0	10.18	10.18	0
Marzo	11.00	11.00	0	10.20	10.20	274

El precio al 29 de abril de 2019 de las acciones de DINE series "A" y "B" fue de \$11.00 y \$10.20 pesos, respectivamente.

Acciones Representativas del Capital Social

El capital social suscrito y pagado en circulación al 31 de diciembre de 2018 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 2018 el valor de mercado de la acción serie "A" fue de \$10.80 por acción y de la serie "B" fue de \$10.50 por acción.

Factores de riesgo:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Los riesgos que se describen no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía; sin embargo, se describen los de mayor importancia, ya que existen otros que también podrían afectar sus operaciones y actividades. No podemos asegurar que la Compañía podrá conducir adecuadamente todos estos riesgos en el futuro.

Riesgos relacionados con la operación propia de DINE
La industria nacional de los proyectos inmobiliarios es sumamente competitiva y la participación de mercado de la Compañía en el sector podría verse afectada en forma negativa bajo ciertas circunstancias

La industria nacional de proyectos inmobiliarios y específicamente el segmento de mercado que atiende la Compañía, se ha visto afectado por contracciones de mercado originadas por diversas crisis económicas y por los problemas de inseguridad en el país, es por esto que algunos participantes han desaparecido, no obstante, sigue siendo una industria muy fragmentada y no cuenta con barreras de acceso que impidan la incursión de nuevos competidores nacionales e internacionales. En el presente, existen varias empresas que compiten con la Compañía en la búsqueda de terrenos para su desarrollo y de posibles adquirentes de producto terminado.

Adicionalmente, existe la posibilidad de que el mercado inmobiliario de reventas altere el comportamiento de esta industria, lo cual incrementaría la competencia en el sector. El aumento en la competencia, o la dificultad de que la Compañía pueda competir exitosamente, podrían afectar en forma negativa su posición de mercado y sus resultados en la operación.

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

La continuidad de las operaciones inmobiliarias de la Compañía depende de la capacidad de obtención de terrenos adecuados para desarrollos inmobiliarios, que permitan mantener niveles adecuados en el costo de los mismos. En la medida en que los desarrolladores actuales aumenten el número de sus operaciones o que aumente el número de los mismos en el sector, los precios de los terrenos 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.

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

La industria nacional de los proyectos inmobiliarios está sujeta a una extensa regulación y sus consecuentes trámites y gestiones en materia de construcción, uso de suelo, aspectos ecológicos y otras limitaciones respecto de los proyectos inmobiliarios. Esta regulación es dictada y su cumplimiento es vigilado por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales y podría afectar la adquisición de terrenos adecuados para la construcción y los tiempos de ejecución de los desarrollos inmobiliarios. La continuidad y crecimiento de la Compañía en su participación dentro del sector inmobiliario de México, depende en gran medida de su capacidad para obtener en forma oportuna los permisos y las autorizaciones necesarias para la construcción de sus proyectos inmobiliarios.

Así mismo, la construcción de los desarrollos inmobiliarios se encuentra sujeta a diversas regulaciones de carácter federal, estatal y municipal en materia ambiental. En los últimos años, la legislación en dicha materia se ha vuelto más estricta. El cambio en la regulación de la materia ambiental respecto del desarrollo inmobiliario, así como la promulgación de nueva legislación en este sentido, podría significar un evento adverso para la Compañía respecto de sus actividades, situación financiera y de operación, así como en cuanto al desarrollo de proyectos inmobiliarios en un futuro.

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

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

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.

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

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Incumplimiento en el compromiso de pago por parte de los clientes

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

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

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

Dependencia del personal clave

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

Dependencia de un solo proyecto

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

Créditos Relevantes de la Compañía

Con fecha 5 de diciembre de 2016, 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 \$170 millones, el cual genera intereses a una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 4 puntos porcentuales para el primer vencimiento, 3.75 puntos porcentuales para el segundo vencimiento y 3.5 puntos porcentuales para los vencimientos restantes y es pagadero a partir del mes de diciembre de 2017 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales de 21.2 millones de pesos cada uno.

El 26 de junio se liquidaron los créditos mencionados anteriormente y al mismo tiempo se 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 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 es pagadero a partir del mes de junio de 2019 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales. Para mayor detalle, ver la "**Sección 3 – Información Financiera – inciso c) Informe de Créditos Relevantes**" de este reporte.

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

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

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

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.

Factores de Riesgo relacionados con México

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 inflación, tasas de interés, fluctuaciones cambiarias, inestabilidad social, inseguridad, cambios en las disposiciones legales y fiscales aplicables, y otros eventos políticos, económicos o sociales que ocurran en México o que afecten a México, sobre los cuales DINE no tiene control alguno.

Existen en México incertidumbre y volatilidad en las variables económicas, mismas que repercuten en los principales indicadores macroeconómicos del país, traduciéndose en un menor crecimiento del PIB (Producto Interno Bruto). Dicha inestabilidad tiene un impacto en la demanda de los productos que DINE ofrece, ocasionando una disminución de los resultados de la Compañía.

México se encuentra en el primer año 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.

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

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 dentro del país, generando un efecto adverso en los resultados financieros y operativos de la Compañía.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Todos los activos de la Compañía se encuentran ubicados en México. En virtud de lo anterior, la Compañía se encuentra expuesta respecto de sus operaciones, a diversos riesgos en materia política, económica y legal, propios del país. El gobierno federal de México ha ejercido en décadas anteriores y continuará ejerciendo una influencia significativa sobre la economía nacional. En consecuencia, las acciones y decisiones tomadas por el gobierno federal en materia económica tienen un efecto directo sobre el desarrollo del sector inmobiliario en el país. Lo anterior podría tener un efecto significativo sobre las empresas del sector privado en general y, sobre la Compañía en particular; así como, sobre las condiciones, los precios de mercado y los rendimientos de los valores emitidos por las empresas mexicanas. En virtud de lo anterior, la Compañía no puede garantizar que los cambios en las políticas del gobierno federal no afectarán en forma adversa sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación.

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

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

La inseguridad que se ha presentado en algunas regiones del país, incluyendo centros turísticos, ha afectado la imagen de dichos destinos, de continuar esta situación, el tráfico de visitantes extranjeros y sus inversiones, podrían disminuir, 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, incurrir en mayores costos para incrementar las medidas de seguridad, tiempo muerto no programado, dificultades de trabajo, interrupciones del transporte u otros incidentes.

Riesgos relacionados con las proyecciones a futuro

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

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

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

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

Factores de riesgo informáticos

Riesgos de pérdida de información

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La empresa 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, 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"

La empresa 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.

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 29 de abril de 2019, 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"**.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

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

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

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

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

2. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de abril de 2017, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, por la cantidad de \$80'101,987.06 M.N., de los que corresponde la cantidad de \$40'935,367.24 M.N. a la porción fija del capital social de la Sociedad y la cantidad de \$39'166,619.82 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 \$2,163'596,780.82 M.N. representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

- a. La cantidad de \$1,105'684,438.41 M.N. corresponden a la parte fija, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;
- b. La cantidad \$1,057'912,342.41 M.N corresponden a la parte variable, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

3. 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.

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:

- a. 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;
- b. 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".

Destino de los fondos, en su caso:

No aplica

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

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[417000-N] La emisora

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 tercer torre con 45 departamentos, de los cuales, al cierre de 2018 se tenía colocado el 98%.

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 2018, se tiene colocado en un 77%.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En Lagos de la Estadía, se inició la venta de lotes residenciales y comerciales, a diciembre de 2018 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 vista al mar, un campo de golf privado y otros atractivos de alto nivel. Se está evaluando el momento más conveniente para iniciar la inversión, dadas las tendencias en el mercado inmobiliario de esa zona.

Principales Inversiones de la Compañía

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

Inversión por Proyecto	2016		2017		2018	
Punta Mita	219,552	48.2%	177,636	37.0%	213,470	41.8%
Bosques de Santa Fe	140,941	31.0%	174,979	36.5%	206,971	40.5%
Punta Ixtapa	81,212	17.8%	44,645	9.3%	27,161	5.3%
Otras Inversiones para nuevos Proyectos	13,419	2.9%	82,688	17.2%	63,271	12.4%
TOTAL DINE	455,124	100%	479,948	100%	510,873	100%

Descripción del negocio:

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

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

Estrategia de los Negocios en desarrollo

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

Principales Objetivos de DINE

- Generar valor para sus accionistas.
- Mantener su posición de liderazgo en desarrollos del más alto nivel.
- Desarrollar proyectos únicos de gran escala.
- Continuar con una estructura organizacional flexible integrada con personal competente y con experiencia.
 - Una estructura operacional simple permite a DINE obtener mejores márgenes y operar con altos estándares de eficiencia.
- Lograr un balance en los proyectos vía la diversificación de mercados.
 - Buscar proyectos que se enfoquen en los diferentes segmentos de mercado.
- Analizar continuamente los segmentos de mercado, buscando nuevas oportunidades en nichos con potencial de generar valor.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Definir la estrategia de mercado y asignar la apropiada organización de ventas y mercadotecnia para cada proyecto.
- Elaborar continuamente el análisis de los proyectos en desarrollo con el objetivo de maximizar su potencial a través de la innovación.
 - Mantenimiento de una base de datos con la investigación de mercado de proyectos pasados y presentes con el fin de observar las tendencias del mercado.
- Mantener el perfil de enfoque operacional basado en el flujo de efectivo.
 - Actividades especializadas son contratadas con terceros.
 - Los procesos de licitación maximizan la eficiencia en costos.
 - Mantener el equilibrio entre las salidas de efectivo y los requerimientos comerciales que permita a DINE tener inversiones justo a tiempo.
 - Minimización de costos fijos.
- Desarrollo de proyectos en fases con el fin de mitigar riesgos.
- Creatividad para conceptualizar proyectos innovadores y de vanguardia tecnológica.
- Capacidad de ejecución para desarrollar proyectos de alta calidad y márgenes atractivos.

Actividad Principal:

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

Fraccionador

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

Desarrollador

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

Supervisor

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

Operador

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

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

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

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

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

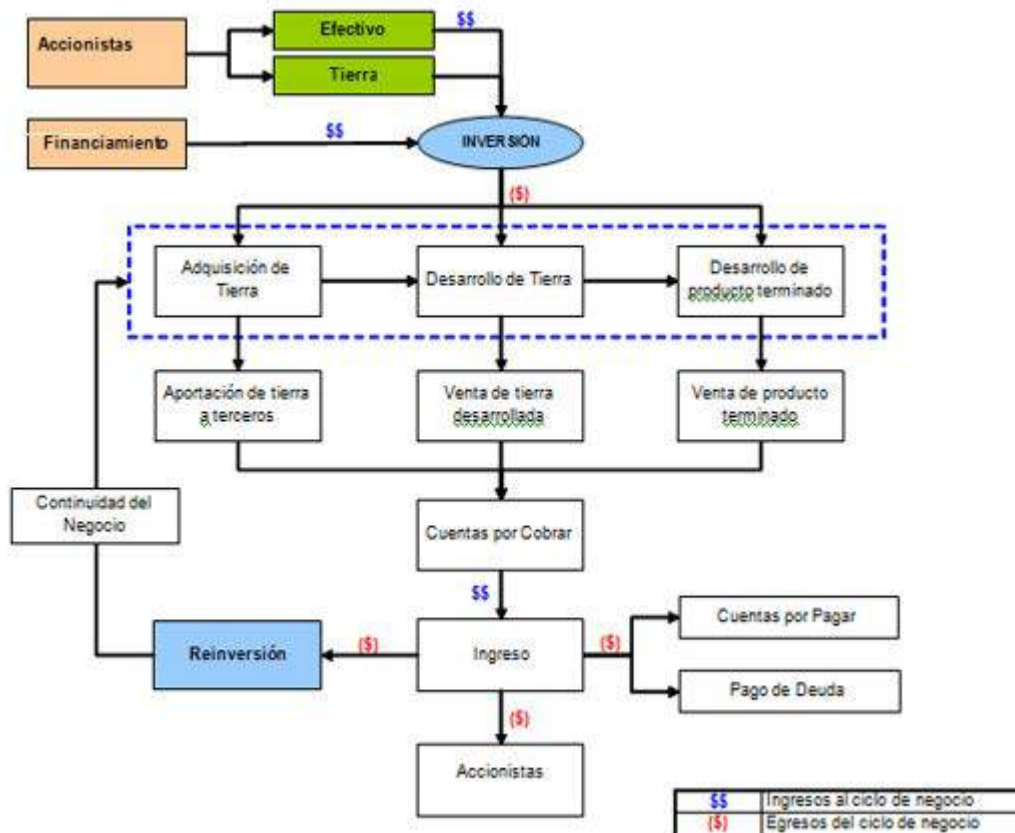
Los desarrollos de DINE no cuentan con una marcada estacionalidad; sin embargo, se ven influenciados por el ciclo económico de los países donde radica su mercado objetivo (principalmente México, E.U.A. y Canadá). Hay ciertas tendencias relacionadas en las temporadas turísticas, pero dado que el proceso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

Ciclo del Negocio

El ciclo de negocios de DINE está basado en la reinversión de las utilidades y en el retorno de inversión a los accionistas. Este ciclo permite que la Compañía mantenga un equilibrio en el desarrollo de sus proyectos con una combinación de recursos propios y externos para destinarlos a

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

inversiones justo a tiempo, que permitan generar utilidades de la manera más eficiente. El siguiente diagrama muestra el fundamento del ciclo de negocios de DINE.



Descripción de Principales Desarrollos Actuales

PUNTA MITA

Ubicación

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

Accesos

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

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

Descripción

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

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

Mercado

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Historia y Situación Actual de Punta Mita

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

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

Hoy en día, DINE está desarrollando las Villas Four Seasons, el cual es un proyecto de 54 villas de tiempo completo cada una a un precio promedio de US \$3.0 millones. Al cierre de diciembre del 2018 se tenían vendidas 53 unidades.

Así mismo, DINE, en asociación con Four Seasons y Strategic Hotels & Resorts, desarrolló el Club Residencial Four Seasons, un proyecto de 25 unidades para su venta en fracciones (300 fracciones en total), que generó un ingreso superior a los US \$80 millones. Así como 2 edificios que se vendieron como departamentos de propiedad completa. Al 31 de diciembre de 2018, se tiene vendido el 100% de este proyecto.

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 y un precio promedio de US \$1.6 millones. Al 31 de diciembre de 2018 se ha vendido el 100% de esta etapa.

A principios del 2014 se puso a la venta la 2da sección de Kupuri compuesta de 10 lotes con una superficie promedio de 2,000 m² y un precio promedio de US \$0.9 millones. Al 31 de diciembre del 2018 se ha vendido el 100 de esta etapa.

Debido a la aceptación de este tipo de producto, en diciembre de 2014 se colocó en preventa la 3ra sección de Kupuri, que consta de 10 lotes con una superficie de 2,300 m² en promedio y un precio de US \$1.0 millones. Al 31 de diciembre de 2018 se tienen colocados todos los lotes.

G) A finales del 2014 se concretó una asociación 50/50 con La Salle Partners S. de R.L. de C.V. para participar en el desarrollo de un proyecto denominado Las Marietas. Este proyecto, en su primera etapa, contempla la construcción y comercialización de 6 edificios con 7 departamentos cada uno, para tener un total de 42 departamentos de tiempo completo con una superficie de 300 m² aproximadamente, y un precio promedio de US \$1.7 millones por unidad. Al cierre de 2018 se han colocado 38 departamentos de la primera etapa.

H) Los proyectos las Palmas, el Encanto y Porta Fortuna que inicialmente fueron diseñados y desarrollados en sus primeras etapas por clientes subdesarrolladores, al 31 de diciembre de 2018 forman parte del inventario de DINE, quien continuará con las siguientes etapas de desarrollo y comercialización.

El Encanto *

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

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 \$1.5 millones
- 19 unidades vendidas

l) Los proyectos a cargo de otros desarrolladores son:

Hacienda de Mita

- 100 condominios frente al mar
- Precio promedio: US \$1.0 millón
- 89% 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 \$4.0 millones y lotes plurifamiliares hasta en US \$20.0 millones.

Función de DINE en Punta Mita

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

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

BOSQUES DE SANTA FE**Ubicación**

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

Descripción

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

Mercado

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

Competencia

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Historia y Situación Actual de Bosques de Santa Fe

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

Función de DINE en Bosques de Santa Fe

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

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

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

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

PUNTA IXTAPA**Ubicación**

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

Descripción del Proyecto

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

1. La primera etapa inició en 1992 la cual consistió en la construcción de villas y casas terminadas sobre un área de aproximadamente 6 hectáreas y el desarrollo y venta de lotes residenciales, sobre un área de aproximadamente 15 hectáreas la cual ha sido totalmente terminada, quedando por vender lotes plurifamiliares con una capacidad para desarrollar 30 departamentos de lujo.
2. El desarrollo de la segunda etapa incluye la construcción de 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 se dio inicio a su construcción, al cierre de 2018 se tiene vendido el 77% 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	Desarrollador Inmobiliario
DINE	21.9%	50.0%
Socio Desarrollador	21.9%	50.0%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Socios Inmobiliarios	56.2%	0.0%
----------------------	-------	------

Accesos

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

Mercado

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

Competencia

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

- **Los Cabos** – El Dorado, Puerto Los Cabos, El Chileno Bay.
- **Riviera Maya** – Mayakoba, Playa Mujeres.
- **Bahía de Banderas** – El Banco, Costa Banderas y Punta Mita.
- **Hawai** – Hualalai y Kukio.
- **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 2018 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.

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

Accesos

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

Mercado

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

Competencia

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

Historia y Situación Actual

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

OTROS PROYECTOS

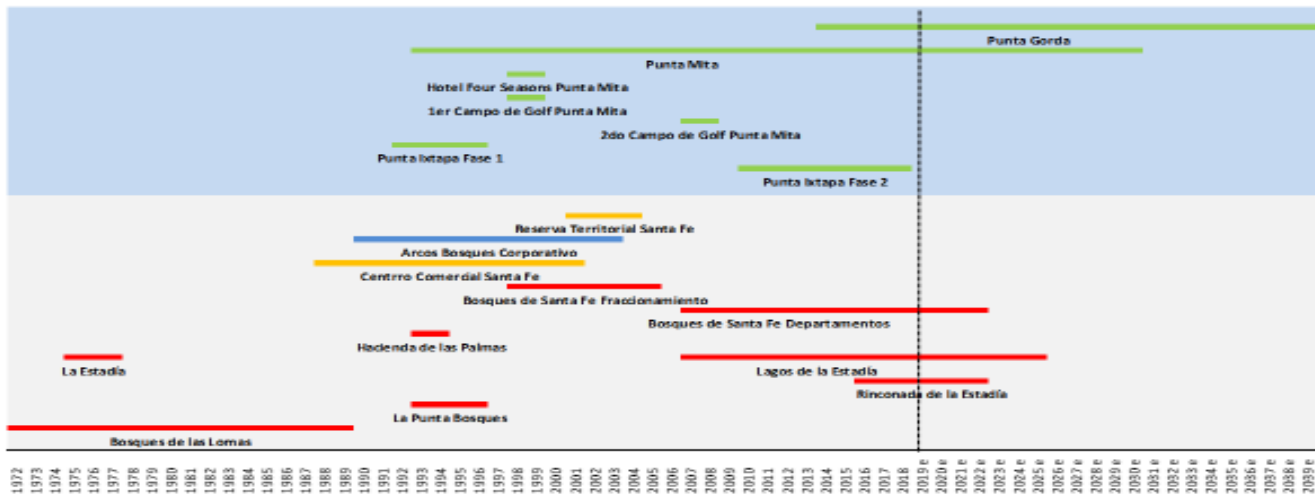
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2018 tenía vendidas 7 unidades.

EVOLUCIÓN ESTIMADA DE PROYECTOS ACTUALES

Proyecto	Fecha Inicio	Fecha Estimada de Terminación	Tipo de Desarrollo
Ciudad de México			
Bosques de Santa Fe, “Departamentos”	1998	2022	Residencial
Lagos de la Estadía	2007	2025	Residencial
Rinconada de la Estadía	2017	2022	Residencial
Punta Mita	1994	2030	Turístico – Residencial
Punta Gorda	2020	2040	Turístico – Residencial
Punta Ixtapa Segunda Etapa	2010	2018	Turístico – Residencial



Canales de distribución:

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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.

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.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Marco Regulatorio

General

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

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

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

La subsidiaria de DINE que cuenta con empleados está sujeta a la Ley Federal del Trabajo y demás regulación laboral aplicable.

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

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2017 y 2018, para el ejercicio fiscal de 2019 la tasa del ISR se mantendrá al 30%, excepto en la región fronteriza, 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% y bajo un sistema que se modificó en 2002 y 2003 para establecer que el impuesto se causa mensualmente, conforme se cobren o paguen efectivamente las contraprestaciones, es decir, su causación y acreditamiento se realiza con base en flujos de efectivo. Para los ejercicios fiscales de 2013 y 2014 la tasa general aplicable se mantuvo al 16% y en la zona fronteriza al 11%. Para el ejercicio fiscal de 2016 y hasta el ejercicio de 2018 la tasa aplicable fue del 16% incluyendo zonas fronterizas, para ejercicio 2019 la tasa general aplicable será del 16% y en la región fronteriza al 8%.

Es importante señalar que en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2019 se distribuyó entre los accionistas y se dio lectura al informe sobre la revisión de la situación fiscal a que hace referencia la fracción III del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación y de conformidad con el artículo 93-A del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, dando así cumplimiento a la fracción XX del artículo 86 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, en relación con la fracción XIX del artículo 76 de la Ley del ISR vigente a partir del 1 de enero de 2014.

Recursos humanos:

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía contaba para el desempeño de sus funciones con 53 empleados. Para algunas labores corporativas, DINE contrata los servicios de DESC Corporativo, S.A. de C.V. Así mismo, para el desarrollo de los proyectos, DINE contrata los servicios de firmas en arquitectura, ingeniería, construcción y demás especialistas en materia inmobiliaria, quienes son estrictamente supervisados por personal interno.

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

DINE	Por los años terminados el 31 de diciembre de:		
	2018	2017	2016
No. de Empleados	53	54	46

Desempeño ambiental:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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.

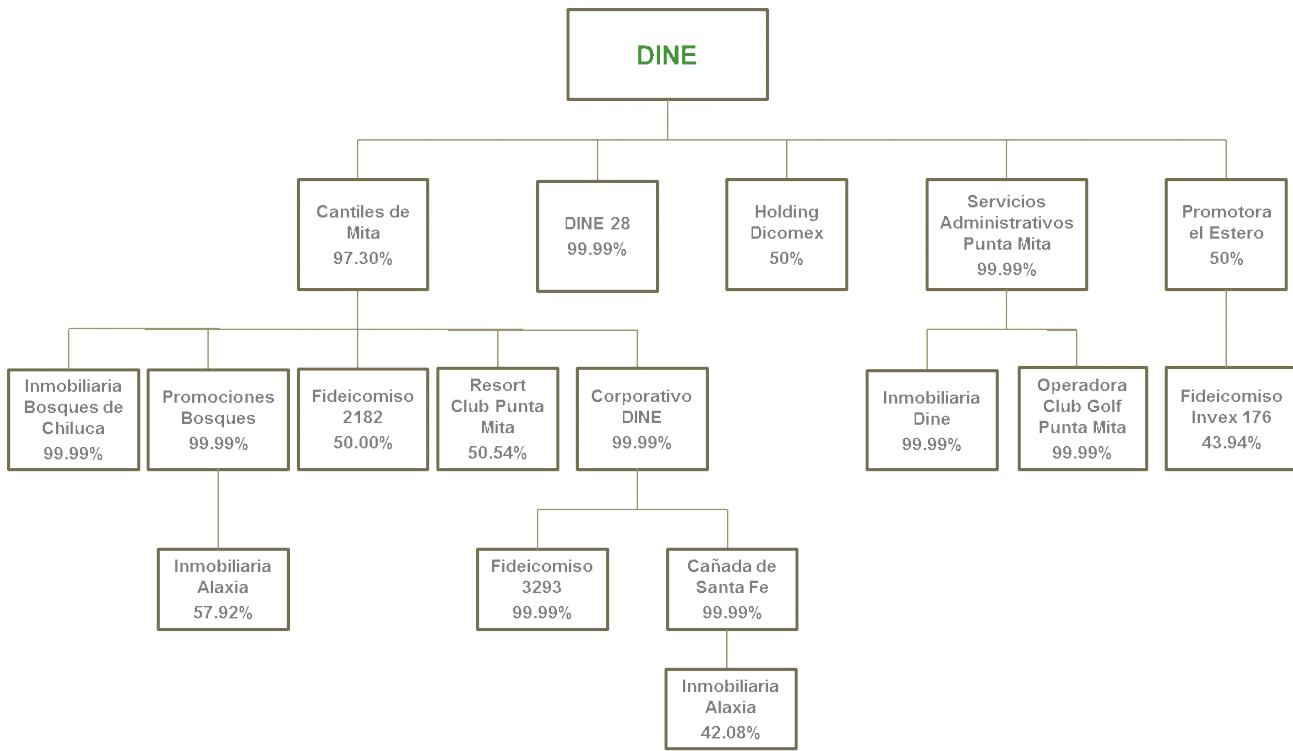
El detalle del mercado se describe en este documento en la sección **"2. La Emisora, Inciso b) Descripción del negocio, Principales Desarrollos Actuales"**.

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.

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 2018.

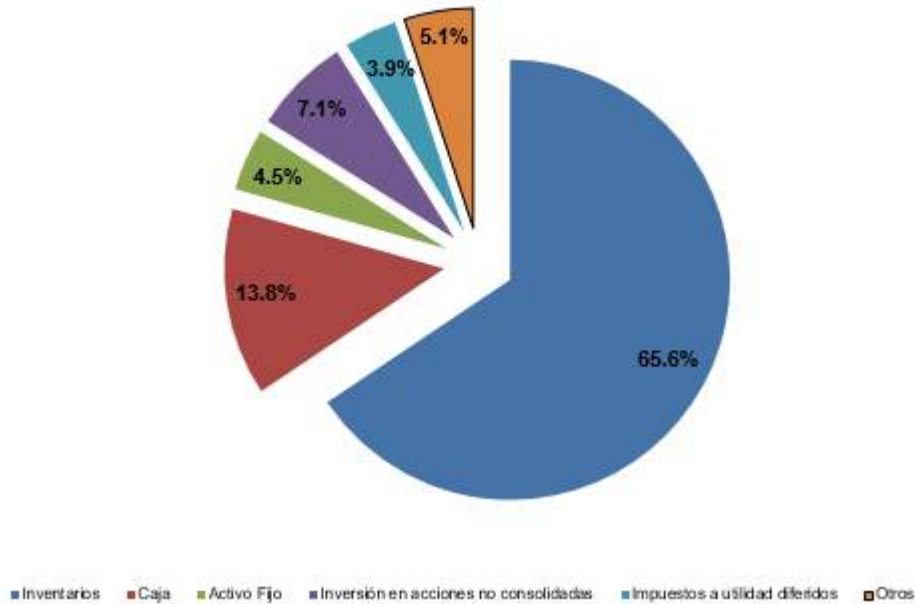
Cantidades monetarias expresadas en Unidades



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.

Descripción de los principales activos:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



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 2018, consisten en 2 campos de golf del proyecto Punta Mita, el acueducto que lleva agua potable a este mismo proyecto, y las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos.

Cuentas por Cobrar

Conforme a la normatividad vigente para el registro contable de las ventas prevista en las IFRS, las operaciones de venta se registran hasta el momento en que la responsabilidad jurídica del inmueble es 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 2018 Punta Mita representó el 81% y Punta Ixtapa el 19% de la cartera total.

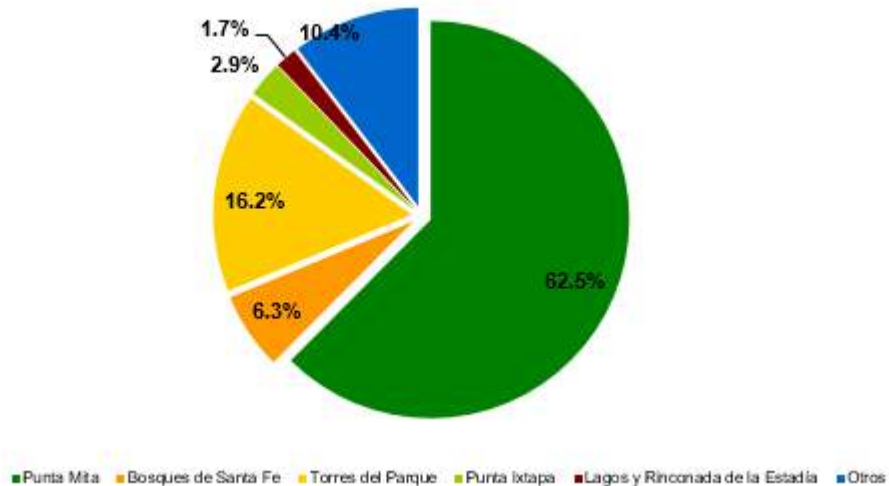
Inventarios Inmobiliarios

El valor de los inventarios al cierre del 2018 fue de \$4,352.9 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 participación en acciones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Las reservas territoriales no urbanizadas, los terrenos urbanizados y los proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Compañía tiene el objetivo de venderlos.

Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos, y se reconocen los gastos de acuerdo al costeo absorbente al cierre de cada periodo, y se valúan al menor entre el costo y el valor neto de realización.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

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

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

Acciones representativas del capital social:

Estructura Actual

Al 29 de abril de 2019 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 -		

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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	635'730,056	\$2,068'237,272.42

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

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

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

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

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

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

2. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de abril de 2017, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, por la cantidad de \$80'101,987.06 M.N., de los que corresponde la cantidad de \$40'935,367.24 M.N. a la porción fija del capital social de la Sociedad y la cantidad de \$39'166,619.82 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 \$2,163'596,780.82 M.N. representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

- a. La cantidad de \$1,105'684,438.41 M.N. corresponden a la parte fija, representado por 324'883,867 acciones de la serie "A", y;
- b. La cantidad \$1,057'912,342.41 M.N corresponden a la parte variable, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".

3. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 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:

- a. 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;
- b. 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".

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

En la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de accionistas que tuvo lugar el 24 de abril de 2017 se aprobó una distribución en efectivo a los accionistas por la cantidad de \$80'101,987.06 M.N. (Ochenta millones ciento un mil novecientos ochenta y siete pesos 06/100 Moneda Nacional), con objeto de entregar 12.60 centavos de peso M.N. (Doce punto sesenta centavos de peso Moneda Nacional), por cada una de las acciones en circulación.

De la reducción de capital social antes mencionada por \$80'101,987.06 M.N. (Ochenta millones ciento un mil novecientos ochenta y siete pesos 06/100 Moneda Nacional), la cantidad de \$40'935,367.24 M.N. (Cuarenta millones novecientos treinta y cinco mil trescientos sesenta y siete pesos 24/100 Moneda Nacional) correspondería a la parte fija y \$39'166,619.82 M.N. (Treinta y nueve millones ciento sesenta y seis mil seiscientos diecinueve pesos 82/100 Moneda Nacional) a la parte variable.

Por lo anterior, a partir de esta fecha el capital social suscrito y pagado de DINE, S.A.B. de C.V. ascendería a la cantidad de \$2,163'596,780.82 M.N. (Dos mil ciento sesenta y tres millones quinientos noventa y seis mil setecientos ochenta pesos 82/100 Moneda Nacional), de los cuales \$1,105'684,438.41 M.N. (Un mil ciento cinco millones seiscientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos treinta y ocho pesos 41/100 Moneda Nacional) corresponderían a la parte fija y \$1,057'912,342.41 M.N. (Un mil cincuenta y siete millones novecientos doce mil trescientos cuarenta y dos pesos 41/100 Moneda Nacional) a la parte variable.

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

La Compañía no decretó dividendos en 2016. Como se mencionó anteriormente, en la Asamblea de 2017 se aprobó una reducción de capital, mediante una distribución en efectivo por \$80'101,987.06 M.N.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Periodo Anual Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Ingresos	1,543,877,000	1,425,404,000	794,170,000
Utilidad (pérdida) bruta	510,937,000	632,295,000	275,909,000
Utilidad (pérdida) de operación	106,567,000	272,473,000	(17,831,000)
Utilidad (pérdida) neta	176,054,000	208,660,000	180,965,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.28	0.31	0.27
Adquisición de propiedades y equipo	5,377,000	1,398,000	15,021,000
Depreciación y amortización operativa	24,998,000	24,371,000	23,160,000
Total de activos	6,662,136,000	6,770,620,000	6,566,558,000
Total de pasivos de largo plazo	1,314,805,000	1,131,818,000	1,116,277,000
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	3,501,665,000	3,809,738,000	3,778,145,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

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

Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**Estados consolidados de posición financiera****Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016****(En miles de pesos)**

Activos	2018	2017	2016
Activo:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 716,538	\$ 903,778	\$ 775,756
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	213,573	227,187	145,318

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuentas por cobrar a partes relacionadas	137,750	39,884	89,526
Inventarios inmobiliarios	4,352,935	4,373,187	4,476,674
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	276,805	298,043	334,983
Propiedades de Inversión	101,321	101,321	-
Inversión en negocios conjuntos	457,395	467,585	375,054
Impuestos a la utilidad diferidos	297,447	253,369	271,390
Otros activos	<u>108,372</u>	<u>106,266</u>	<u>97,857</u>
Total del activo	\$ 6,662,136	\$ 6,770,620	\$ 6,566,558
Pasivos y capital contable			
Pasivos:			
Deuda financiera	\$ 360,000	\$ 422,566	\$ 545,430
Cuentas por pagar a contratistas	20,074	6,339	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	186,414	202,016	179,287
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,383,525	2,059,946	1,752,724
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>210,458</u>	<u>270,015</u>	<u>305,626</u>
Total del pasivo	3,160,471	2,960,882	2,788,413
Capital contable:			
Capital contribuido-			
Capital social	<u>2,068,237</u>	<u>2,163,597</u>	<u>2,243,699</u>
	2,068,237	2,163,597	2,243,699
Capital ganado-			
Utilidades retenidas	965,620	960,179	766,009
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>466,894</u>	<u>485,612</u>	<u>570,227</u>
Participación controladora	3,500,751	3,609,388	3,579,935
Participación no controladora	<u>914</u>	<u>200,350</u>	<u>198,210</u>
Total del capital contable	<u>3,501,665</u>	<u>3,809,738</u>	<u>3,778,145</u>
Total de pasivo y capital contable	\$ 6,662,136	\$ 6,770,620	\$ 6,566,558

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**Estados consolidados de resultados****Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016****(En miles de pesos, excepto pérdida por acción que se expresa en pesos)**

	2018	2017	2016
Ventas netas de bienes y servicios	\$ 1,543,877	\$ 1,425,404	\$ 794,170
Costo de ventas de bienes y servicios	1,032,940	793,109	518,261
Gastos de operación	404,661	359,822	293,784
Otros ingresos- Neto	<u>(291)</u>	<u>-</u>	<u>(44)</u>
Utilidad (pérdida) después de gastos de operación	106,567	272,473	(17,831)
Ingreso por intereses	30,915	33,614	11,782
Gasto por intereses	(47,496)	(54,341)	(35,771)
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neta	<u>(7,189)</u>	<u>(10,354)</u>	<u>32,094</u>
	(23,770)	(31,081)	8,105
Participación en las utilidades (pérdidas) de negocios conjuntos	<u>11,020</u>	<u>33,610</u>	<u>(21,360)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	93,817	275,002	(31,086)
Impuestos a la utilidad:			
Causado	13,055	6,478	19,716
Diferido	<u>(95,292)</u>	<u>59,864</u>	<u>(231,767)</u>
	<u>(82,237)</u>	<u>66,342</u>	<u>(212,051)</u>
Utilidad neta consolidada del año	\$ <u>176,054</u>	\$ <u>208,660</u>	\$ <u>180,965</u>
Utilidad neta aplicable a:			
Participación controladora	\$ 178,873	\$ 194,170	\$ 174,010
Participación no controladora	<u>(2,819)</u>	<u>14,490</u>	<u>6,955</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	\$ 176,054	\$ 208,660	\$ 180,965
Utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria	\$ 0.28	\$ 0.31	\$ 0.27
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)	635,730	635,730	635,730

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

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

Miles de pesos al 31 de diciembre:

Ventas	2016		2017		2018	
Punta Mita	516,141	65.0%	738,525	52%	921,313	60%
Bosques de Santa Fe	0	0.0%	0	0%	456,628	30%
Punta Istapa	151,174	19.0%	293,190	21%	45,252	3%
Lagos de la estadia	94,361	11.9%	393,689	28%	86,700	6%
Rinconada de la Estadia	-	0%	-	0%	33,080	2%
Otros Proyectos	32,495	4.1%		0%	904	0%
TOTAL	794,170	100%	1,425,404	100%	1,543,877	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	2016		2017		2018	
Punta Mita	402,666	34%	659,767	43%	873,537	63%
Bosques de Santa Fe	435,617	37%	410,905	27%	294,430	21%
Punta Istapa	92,520	8%	172,426	11%	54,386	4%
Lagos de la estadia	236,574	20%	265,793	18%	86,746	6%
Otros Proyectos	14,272	1%	8,174	1%	77,635	6%
TOTAL	1,181,649	100%	1,517,065	100%	1,386,734	100%

Miles de pesos al 31 de diciembre:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FLUJO DE OPERACIÓN	2016		2017		2018	
Punta Mita	84,796	24%	358,050	55%	521,282	118%
Bosques de Santa Fe	222,276	63%	186,751	29%	25,400	6%
Punta Islapa	-472	0%	110,021	17%	10,862	2%
Lagos de la estadia	225,515	64%	258,261	40%	81,948	19%
Otros Proyectos	-178,804	-51%	-262,494	-40%	-196,669	-44%
TOTAL	353,311	100%	650,589	100%	442,823	100%

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:

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

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

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

El 5 de diciembre de 2016, DINE a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve por más, S.A. de C.V. por \$170,000 el cual genera intereses a una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 4.00 puntos porcentuales al primer vencimiento, 3.75 puntos porcentuales al segundo vencimiento y 3.50 puntos porcentuales para los vencimientos restantes pagaderos mensualmente, el capital es pagadero a partir del mes de diciembre de 2017 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

El 26 de junio de 2018 DINE liquidó los créditos antes mencionados.

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.

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Cumplimiento de razones financieras.
- Cumplimiento de obligaciones fiscales.
- Restricciones sobre pago de dividendos.
- Constitución de una garantía líquida.

El crédito descrito no cuenta con garantías reales y su prelación en el pago es al menos la misma que el resto de los pasivos no garantizados y no subordinados.

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

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Resultados de la Operación

Resumen Estado de resultados consolidado

	2016	Var%	2017	Var%	2018	Var%
Ventas	794,170	49.8%	1,425,404	79.5%	1,543,877	8.3%
Costo de Ventas	518,261	41.5%	793,109	53.0%	1,032,940	30.2%
Utilidad Bruta	275,909	68.3%	632,295	129.2%	510,937	-19.2%
Margen Bruto	34.7%		44.4%		33.1%	
Gastos de Operación	293,784	-5.0%	359,822	22.5%	404,661	12.5%
(Pérdida) Utilidad antes de otros gastos	-17,875	-87.7%	272,473	N/A	106,276	N/A
Margen de Operación	-2.3%		19.1%		6.9%	
Ingreso (Gasto) Financiero neto	8,105	-106.0%	31,081	283.5%	23,770	-23.5%
Impuestos a la Utilidad	-212,051	52.5%	44,342	-120.9%	-82,237	-285.5%
Resultado Neto Mayoritario	174,010	102.6%	194,170	11.6%	178,873	-7.9%

INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO

	2016	Var	2017	Var	2018	Var
Gastos Financieros	35,771	-3,236	54,341	18,570	47,496	-6,845
(Utilidad), Pérdida en Cambios Neta	-32,094	135,592	10,354	42,448	7,189	-3,165
Intereses Ganados	-11,782	-5,292	-33,615	-21,833	-30,915	2,700
Ingresos (Gastos) Financieros neto	-8,105	127,064	31,080	39,185	23,770	-7,310

En 2018 los gastos e ingresos financieros tuvieron una disminución principalmente por menores intereses pagados y por una disminución en la pérdida cambiaria del año. En 2017 este rubro se incrementó respecto de 2016 por mayores intereses pagados y a la pérdida cambiaria generada en el año, ya que en 2016 se tuvo una ganancia cambiaria.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante 2018 los impuestos a la utilidad se originaron por aprovechamiento de pérdidas fiscales, mientras que en 2017 los impuestos a la utilidad se originaron principalmente por las ventas registradas en este periodo. En 2016 se deben principalmente al aprovechamiento de pérdidas fiscales por amortizar que se reservaron en ejercicios anteriores y fueron utilizadas en ese año

RESULTADO NETO EN PARTICIPACIÓN CONTROLADORA

La Utilidad Neta Mayoritaria de 2018 y 2017 fue de \$178.9 y \$ 194.2 millones respectivamente y fue originada principalmente por el incremento en ventas explicado anteriormente; en 2016 fue de \$174 millones, debido principalmente a utilidades cambiarias y al efecto favorable de impuestos diferidos registrado en ese año.

RESUMEN DEL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

	2016	2017	Var%	2018	Var%
ACTIVO					
Efectivo y equivalentes de efectivo	775,756	903,778	16.5%	716,538	-20.7%
Cuenta y documentos por cobrar neto	145,318	227,187	56.3%	228,791	0.7%
Inventarios inmobiliarios	4,451,021	4,302,923	-3.3%	4,352,935	1.2%
Inmuebles mobiliario y equipo	334,983	298,043	-11.0%	276,805	-7.1%
Inversión en negocios conjuntos	375,054	467,585	24.7%	457,395	-2.2%
Impuestos a la utilidad diferidos	271,390	253,369	-6.6%	297,447	17.4%
PASIVO					
Deuda financiera	545,430	422,566	-22.5%	360,000	-14.8%
Cuentas por pagar a parte relacionadas	179,287	202,016	12.7%	186,414	-7.7%
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,727,071	1,989,682	15.2%	2,383,525	19.8%
Impuestos a la utilidad diferidos	305,626	270,015	-11.7%	210,458	-22.1%
CAPITAL CONTABLE					
	3,778,145	3,809,738	0.8%	3,501,666	-8.1%

En 2018 el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo disminuyó 20.7%, debido principalmente a reembolsos de capital decretados; en 2017 tuvo un incremento de 16.5%, debido principalmente a la cobranza del periodo; mientras que en 2016 aumentó 51.5%, debido a una mayor cobranza y a un crédito bancario contratado en diciembre de ese año.

Las cuentas por cobrar en 2018 se mantuvieron en el mismo nivel que en 2017, sin embargo, en este año se incrementaron 56.3% respecto de 2016, debido a una venta no recurrente en el proyecto de Punta Ixtapa.

Lo mismo ocurrió con el saldo de la cuenta de Inversión en Negocios Conjuntos en 2018 y 2017, sin embargo, en este año tuvo un incremento de 24.7% debido principalmente al reconocimiento en resultados del negocio 50/50 que tiene DINE con La Salle Partners en Punta Mita; durante 2016 el saldo de esta cuenta permaneció prácticamente sin cambio con respecto a 2015.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultados de la operación:

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 2018 las ventas tuvieron un incremento del 8.3%, debido principalmente a los proyectos de Punta Mita y Bosques de Santa Fe, mientras que en 2017 las ventas tuvieron un incremento del 79.5%, debido principalmente mayores ventas en los proyectos de Punta Mita, Lagos de la Estadía y entrega de producto terminado en Villas del Este. Las ventas de 2016 se incrementaron 49.8% respecto de 2015, principalmente por ventas de productos terminados en el proyecto Punta Mita y Lagos de la Estadía, así como por entrega de departamentos del proyecto Villas del Este en Punta Ixtapa.

Al cierre de 2018 DINE tiene productos terminados con contratos de venta firmados de los proyectos Bosques de Santa Fe y Villas del Este, 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 2018, 2017 y 2016 el costo de ventas ha tenido incrementos del 30.2%, 53.0% y 41.5% respectivamente, esto se debe a los aumentos de ventas explicados en el párrafo anterior.

GASTOS DE OPERACIÓN Y RESULTADOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación en 2018 se incrementaron 12.5%, debido a mayores gastos del proyecto Punta Mita. En 2017 se incrementaron 22.5% debido a que en este periodo se incurrió en mayores gastos de proyectos y de comercialización para lograr el incremento en ventas de ese año. Mientras que en 2016 se mantuvieron muy similares a 2015.

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 2018 la Compañía tenía efectivo y equivalentes de efectivo por un total de \$716.5 millones.

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

El 5 de diciembre de 2016, 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 \$170,000, el cual genera intereses a una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 4 puntos porcentuales para el primer vencimiento, 3.75 puntos porcentuales para el segundo vencimiento y 3.5 puntos porcentuales para los vencimientos restantes y es pagadero a partir del mes de diciembre de 2017 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales de 21.2 millones de pesos cada uno.

El 26 de junio de 2018 se liquidaron los créditos mencionados anteriormente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

De igual forma, al 31 de diciembre de 2018, 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 2018 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	2016	Var %	2017	Var %	2018	Var %
Cobranza	1,181,649	34.5%	1,517,065	28.4%	1,386,734	-8.6%
Inversiones	455,124	68.1%	479,947	5.5%	510,873	6.4%
Gastos de operación	287,394	19.1%	278,755	-3.0%	340,573	22.2%
Gasto de venta	85,818	6.0%	107,774	25.6%	92,466	-14.2%
Flujo de Operación	353,313		650,589		442,823	
Margen Operativo	29.9%		42.9%		31.9%	

En 2018 la cobranza disminuyó 8.6%, principalmente por una menor cobranza en los proyectos Punta Mita y de Bosques de Santa Fe. En 2017 la cobranza tuvo un incremento del 28.4 % derivado de la cobranza de los proyectos Punta Mita, Bosques de Santa Fe, Lagos de la Estadía y Punta Ixtapa. Mientras que en 2016 la cobranza se incrementó 34.5% principalmente por el proyecto Bosques de Santa Fe, Punta Mita y Lagos de la Estadía.

La inversión en 2018 tuvo un incremento del 6.4%, que se enfocó principalmente en los proyectos Punta Mita y Bosques de Santa Fe. En 2017 se mantuvo en los mismos términos del año anterior y durante 2016 las inversiones tuvieron un incremento del 68.1%, principalmente por los proyectos Punta Mita y Bosques de Santa Fe.

Los gastos de operación tuvieron un incremento en 2018 del 22.2%, principalmente por mayores gastos de proyecto en Punta Mita. En 2017 los gastos de operación se mantuvieron en el mismo rango que el año anterior, mientras que en 2016 tuvieron un incremento del 19.1% respecto de 2015 debido a un incremento en la operación de los campos de golf del proyecto Punta mita.

En síntesis, el flujo de operación en 2018 fue de \$442.8 millones y representa una disminución del 32% respecto del año anterior. En 2017 fue de 650 millones y representó un incremento del 84% comparado con el año anterior. En 2016 fue de \$353 millones y representó un incremento del 23% respecto de 2015, 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 nuestras empresas a comprender los riesgos para alcanzar esos objetivos y a gestionar los riesgos a un nivel aceptable. Tener un sistema de Control Interno permite a nuestro Grupo 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Es capaz de proporcionar una seguridad razonable al Consejo y a la Dirección 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 de COSO-ERM, el cual está alineado a la estrategia del Grupo. Éste busca que la organización sea efectiva con base en su misión, visión y los objetivos planteados por cada Unidad Estratégica de Negocios, su Unidad de Servicios Compartidos y las Unidades de Servicio y Control 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 de Finanzas. 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 inherentes 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 de Finanzas y de las diferentes áreas de Control Interno 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 en el Grupo

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 del grupo y su gestión en el día a día.

Difusión

Se cuenta con sitios de información en la red interna de DINE donde se pueden consultar las políticas y procedimientos y se tienen actividades de apoyo con los responsables operativos en materia de gestión de riesgos y difusión de lineamientos.

Administración Integral de Riesgos Empresariales

La Administración de Riesgos 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 del Grupo, 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 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 del Grupo 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 nuestro Grupo
- Integrar la información de riesgos con la planeación, ejecución de proyectos, con la operación, cumplimiento y otras actividades del Grupo
- Reforzar las responsabilidades que tiene cada uno de los dueños de los procesos en nuestro modelo de Administración Integral de Riesgos

Nuestro modelo de Administración Integral de Riesgos en DINE se desarrolla bajo el marco Enterprise Risk Management (ERM) para la identificación y manejo sistemático del riesgo, relacionado con las estrategias del Grupo. ERM ayuda al Grupo 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

que afectan sus objetivos y administrar los riesgos que son consistentes con sus estrategias. El marco de acción ERM fue desarrollado bajo el patrocinio de COSO, el cual es el sistema de referencia adoptado por el Grupo que contiene las principales directrices para la implantación, gestión y control, para la Administración Integral de Riesgos Empresariales.

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 01800 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.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tiene registradas en sus estados financieros las provisiones o reservas contables que se requieren para dar cumplimiento a las IFRS de los siguientes conceptos: pasivos laborales e impuestos diferidos.

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

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

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.

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

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

El monto negociado por concepto de honorarios con la firma de auditores por los servicios prestados durante 2018 fue de \$3'730,000 más gastos. Esta cantidad incluye el servicio por la revisión y presentación del informe sobre la revisión de la situación fiscal de la Compañía y de cada una de sus Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018 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.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos 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 2016, 2017 y 2018 (1):

Proyecto Lagos de la Estadía

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

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

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

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

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

(1) Para mayor información ver nota 12 de los Estados Financieros Dictaminados adjuntos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administradores y accionistas:

Directivos Relevantes

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

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

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

1. Someter a la aprobación del consejo de administración anualmente las estrategias de negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.
2. Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.
3. Proponer al comité de auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el consejo de administración de la referida Compañía.
4. Suscribir la información relevante de la Compañía, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.
5. Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.
6. Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Compañía.
7. Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del consejo de administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.
8. Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.
9. Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.
10. Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Compañía.
11. Elaborar y presentar al consejo de administración el informe a que se refiere el artículo 172 de la LGSM, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.
12. Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y personas morales que ésta controle, se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.
13. Ejercer las acciones de responsabilidad a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Compañía o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del consejo de administración de la sociedad anónima bursátil y previa opinión del comité encargado de las funciones de auditoría, el daño causado no sea relevante.

Los directores relevantes de la Compañía son los siguientes:

Nombre	Cargo Actual	Antigüedad en el Puesto	Cargos Previos	Sexo
Alejandro de la Barreda Gómez	Director General	-*	<ul style="list-style-type: none"> • Director General de KUO 	<ul style="list-style-type: none"> • Masculino
Eduardo Philibert Garza	Director Corporativo	-*	<ul style="list-style-type: none"> • Director de Finanzas DINE (25 años) • DESC Corporativo (13 años) 	<ul style="list-style-type: none"> • Masculino

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nombre	Cargo Actual	Antigüedad en el Puesto	Cargos Previos	Sexo
Jorge Francisco Padilla Ezeta	Director de Finanzas	-*	• Director de Finanzas KUO	• Masculino
Manuel Paulsen Dondé	Director de Construcción	22	• Sector de la Construcción (10 años)	• Masculino
Andrés Rossetto Soto	Director de Proyecto – Punta Mita	26	• Director General – Hoteles Camino Real • Sector Turismo (20 años)	• Masculino
Ramón F. Estrada Rivero	Director Jurídico	30	• Director Corporativo de Asuntos Jurídicos en DESC.	• Masculino
Serapión Fernández Senderos	Director de Proyecto – Punta Ixtapa y Punta Gorda	14	• DESC Corporativo (5 años) • JP Morgan – M&A (3 años)	• Masculino
Alfredo Marrón Alcocer	Director de Desarrollos Residenciales	18	• ICA (4 años) • DINE (5 años)	• Masculino
Héctor Rivas Camacho	Director de Planeación Estratégica y Nuevos Negocios	4	• DINE (11 años)	• Masculino

*En vigor a partir del 01 de marzo de 2019.

Accionistas

La siguiente tabla presenta información respecto a la tenencia accionaria de las series "A" y "B" respectivas del capital social de DINE al 29 de abril de 2019, por cada accionista que, en conocimiento de la Compañía, era propietario de:

Nombre	A	%	B	%	Total	%
Fernando Senderos Mestre y partes relacionadas*	159,330,131	49.04	2,099,923	0.68	161,430,054	25.39

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

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

La siguiente tabla enlista el nombre y la participación accionaria de forma agregada de los consejeros y directivos relevantes en la Emisora que tienen una tenencia individual mayor del 1% y menor al 10% al 29 de abril de 2019.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Diez Morodo Valentín			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		SI	NO
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie B			

D Acosta Ruíz Arturo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		NO	NO
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie B			

López Martínez Prudencio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie B			

Clave de Cotización: DINE

Año: 2018

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Canal Hernando Jose Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		NO	NO
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie B			

Arrigunaga Gómez del Campo Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie B			

Vega Velasco Ernesto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	NO
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie A			

Rivero Martín Víctor José			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	

Clave de Cotizacion: DINE

Año: 2018

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	SI	NO	
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie A			

Patrimoniales [Miembro]

Fernández Senderos Federico			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie A			

Gómez Gómez Carlos			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie A			

Senderos Mestre Fernando			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	

Clave de Cotización: DINE

Año: 2018

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

NO	NO	NO	
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	Presidente del consejo de administración	No aplica	0
Información adicional			
Serie A			

Patrimoniales independientes [Miembro]

Bailléres González Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie A			

Relacionados [Miembro]

Baños Samblancat Andrés			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No aplica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-23			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	No aplica	No aplica	0
Información adicional			
Serie B			

Directivos relevantes [Miembro]

De la Barreda Gómez Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Participa en comités [Sinopsis]	

Clave de Cotización: DINE

Año: 2018

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Auditoría		Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación	
NO		NO		NO	
Otros					
No aplica					
Designación [Sinopsis]					
Fecha de designación			Tipo de asamblea		
2018-04-23			Ordinaria y Extraordinaria		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)	
1 año	Director General	1 año		0	
Información adicional					
Serie A					

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes: 0

Porcentaje total de hombres como Consejeros: 100

Porcentaje total de mujeres como Consejeros: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

No aplica

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Senderos Mestre Fernando	
Participación accionaria (en %)	25.39
Información adicional	
Fernando Senderos Mestre es "Beneficiario Directo o Indirecto" de las siguientes partes relacionadas: DESC, S.A. de C.V., Ixe Banco, S.A. I.B.M. G.F.B. Fid/277-9, SEN S.A. de C.V., Lucila Gómez y Gómez, Lucila Senderos Gómez y Mariana Senderos Gómez.	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Senderos Mestre Fernando	
Participación accionaria (en %)	25.39
Información adicional	
Serie A	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Senderos Mestre Fernando	
--------------------------	--

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participación accionaria (en %)	25.39
Información adicional	
Serie A	

Estatutos sociales y otros convenios:

Estructura Accionaria

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

Al 31 de diciembre de 2018, 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 29 de abril de 2019, 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 2018, 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

- a. Cuando los aumentos de capital sean con utilidades repartibles o por capitalización de la reserva legal, por capitalización de primas sobre acciones o de otras aportaciones previas de los accionistas, o por capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación o revaluación, todos los accionistas de las diferentes series accionarias tendrán derecho a suscribir el aumento de capital, en proporción al número de acciones de que sean tenedores.
- b. Cuando los aumentos de capital sean por aportaciones en efectivo de los accionistas, deberán decretarse cuidando la proporción accionaria establecida en los estatutos sociales.
- c. En caso de aumentarse la serie "B", a efecto de llegar al porcentaje establecido en los estatutos sociales, las series "A" y "B" actualmente en circulación, tendrán derecho preferente para suscribirlo en proporción al número de acciones de que sean tenedores, salvo en el caso previsto en el inciso "e" siguiente. Si alguno o algunos de los accionistas de estas series no ejercieren en su momento el derecho que les confiere este inciso, dicho derecho podrá ser ejercido por los demás accionistas de estas mismas series, conforme a las bases que se establezcan en la asamblea que decreta el aumento.
- d. En caso de que, decretado un aumento de capital, éste no haya sido suscrito en su totalidad por los accionistas en el plazo establecido en el párrafo siguiente, el consejo de administración determinará la forma y términos en que se deberá suscribir la parte no suscrita, en el entendido que el precio al cual se ofrezcan las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Compañía para suscripción y pago.
- e. El derecho que se confiere en los incisos anteriores deberá ser ejercido dentro de los 15 días naturales siguientes a aquel en que se publiquen en el Sistema Electrónico de la Secretaría de Economía los acuerdos correspondientes.
- f. No obstante lo anterior, si el aumento de capital se decretare a efecto de emitir acciones no suscritas para su colocación en el público, se estará a lo plasmado en el artículo 53 de la LMV, y el derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo 132 de la LGSM no será aplicable.

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.

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la oferta. La opinión del consejo de administración podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate la Compañía. Así mismo, los miembros del consejo de administración y el director general deberán revelar al público, junto con la opinión antes referida, la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad.
- c. La Compañía deberá afectar en fideicomiso por un periodo mínimo de 6 meses, contado a partir de la fecha de cancelación, los recursos necesarios para adquirir al mismo precio de la oferta los valores de los inversionistas que no hubieren acudido a la misma.
- La cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el Registro Nacional de Valores requiere, además de cualquier otro requisito señalado en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables al efecto: (i) de la aprobación previa de la CNBV; y (ii) del acuerdo de la asamblea extraordinaria de accionistas adoptado con un quórum de votación mínimo del 95% del capital social.
- d. En el evento de cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el Registro Nacional de Valores, por solicitud de la propia Emisora, la misma estará exceptuada de llevar a cabo la oferta pública correspondiente, siempre que acredite a la CNBV contar con el consentimiento de los accionistas que representen cuando menos el 95% del capital social de la Compañía, otorgado mediante acuerdo de asamblea; que el monto a ofrecer por las acciones colocadas entre el gran público inversionista sea menor a 300,000 unidades de inversión, y constituya el fideicomiso a que hace referencia el inciso "c" anterior, así como notifiquen la cancelación y constitución del citado fideicomiso a través del Sistema de Envío y Difusión de Información (SEDI) de la Bolsa Mexicana de Valores (EMISNET).

Asambleas de Accionistas

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

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

- a) Serán ordinarias todas las reunidas para tratar los asuntos enumerados en el artículo 181 de la LGSM y los asuntos mencionados por los artículos 26, 43, 47, 56, fracción IV y demás disposiciones aplicables de la LMV;
- b) Serán extraordinarias aquéllas en que se trate cualquiera de los asuntos enumerados en el artículo 182 de la LGSM y los artículos 48, 53, 108 y demás disposiciones aplicables de la LMV; y
- c) Serán especiales las asambleas que traten los asuntos relativos a los derechos de los accionistas de las series "A" y "B" y se registrarán 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 el orden del día, por mayoría de votos y se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas.

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los miembros del consejo de administración y, en su caso, el secretario o prosecretario del mismo, se sujetarán al régimen de responsabilidad civil previsto en la LMV. Sin embargo, los miembros del consejo de administración y el secretario o prosecretario quedan liberados de la responsabilidad consistente en indemnizar los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, por falta de diligencia, derivada de los actos que ejecuten o las decisiones que adopten en el consejo o de aquellas que dejen de tomarse al no poder sesionar legalmente dicho órgano social, siempre que no se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

LMV u otras leyes. La Compañía, en todo caso, indemnizará y sacará en paz y a salvo a los miembros del consejo de administración, al secretario y al prosecretario de cualquier responsabilidad en que incurran en el legal desempeño de su encargo y cubrirá el monto de la indemnización por los daños que cause su actuación a la Compañía o personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la LMV u otras leyes. A dicho efecto, la Compañía otorgará anticipos para los gastos de defensa de la persona de que se trate en cualquier tipo de proceso legal.

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

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

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

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

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

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

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

Además, el consejo en cualquier tiempo podrá nombrar uno o más vicepresidentes, que desempeñarán las funciones y tendrán las facultades y obligaciones que señale el propio consejo al nombrarlos o posteriormente y, si lo estima pertinente, a uno o varios consejeros delegados con todas las facultades necesarias para ejecutar los acuerdos del consejo en coordinación con el director general y sin perjuicio de la obligación de éste de dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El secretario y el prosecretario deberán cerciorarse que la Compañía mantenga a disposición de los intermediarios del mercado de valores que acrediten contar con la representación de los accionistas de la Compañía, durante el plazo a que se refiere el artículo 49 de la LMV, los formularios de los poderes para la representación de accionistas en las asambleas de la Compañía, a fin de que tales intermediarios puedan hacerlos llegar con

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Información adicional Administradores y accionistas:

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:

1. Representar a la Compañía ante toda clase de autoridades;
2. Otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito;
3. Designar (a) a los miembros de los comités de prácticas societarias y de auditoría en el entendido de que los presidentes de los mismos serán nombrados por la asamblea de accionistas, (b) al director general, previa opinión del comité de prácticas societarias, a quien deberá señalar sus deberes, obligaciones y remuneraciones y (c) vicepresidentes, funcionarios, gerentes y apoderados de la Compañía;
4. Establecer o clausurar oficinas, sucursales o agencias;
5. Adquirir o enajenar acciones, valores y activos;
6. Determinar en forma exclusiva el sentido en que deban ejercerse los derechos de voto de las acciones o participaciones sociales de la Compañía en otras empresas, en las Asambleas generales ordinarias o extraordinarias;
7. Celebrar, modificar y rescindir todo tipo de contratos y actos jurídicos;
8. Aceptar en nombre de la sociedad mandatos de personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras;
9. Establecer cuentas bancarias y retirar depósitos de las mismas y designar personas autorizadas para uso de la firma social y para depositar en las referidas cuentas bancarias y retirar depósitos de las mismas con las limitaciones que el consejo establezca.
10. Conferir, sustituir, delegar y revocar poderes generales y especiales, incluyendo la facultad de sustitución;
11. Convocar a asambleas de accionistas y ejecutar las resoluciones que se adopten en las mismas;
12. Establecer la visión estratégica de la Compañía y dar seguimiento a su cumplimiento;
13. Designar a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias;
14. Emitir la opinión correspondiente en caso de cancelación de la inscripción de las acciones en el Registro Nacional de Valores;
15. Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle;
16. Vigilar la gestión y conducción de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Compañía, así como el desempeño de los directivos relevantes;
17. Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente: (a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas; (b) las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Compañía o las personas morales que ésta controle, salvo las exceptuadas de acuerdo con el artículo 28, fracción III, inciso "b" de la Ley del Mercado de Valores y la cláusula correlativa en los estatutos sociales; (c) las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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;

18. Presentar a la asamblea general de accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social los informes a que hace referencia el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores;
19. Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los comités, el director general y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquella, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de auditoría;
20. Aprobar las políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes;
21. Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes;
22. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el director general en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio;
23. Ordenar al director general la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento;
24. Crear comités para auxiliarse en el desempeño de sus funciones y, en su caso, disolverlos.

En la Asamblea de Accionistas de fecha 23 de abril de 2018, los accionistas establecieron en 12 el número de miembros integrantes del Consejo de Administración. La siguiente tabla enlista los nombres de los consejeros de la Compañía, su principal ocupación, experiencia en el campo de los negocios, así como la información relativa a otros cargos en su carácter de consejeros:

Nombre del Consejero	Principal actividad	Experiencia	Tipo	Sexo
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.	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., Profuturo GNP Pensiones, S.A. de C.V., Profuturo GNP Afore, S.A.B. de C.V., Grupo Palacio de Hierro, S.A.B. de C.V., y Consejero de Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V, Grupo Televisa, S.A.B. de C.V. y Grupo Financiero BBVA Bancomer S.A., Presidente de la Asociación Mexicana de Cultura, A.C., de	Independiente	Masculino

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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	la Junta de Gobierno del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y miembro de la Fundación de Estudios Financieros (FUNDEF) y del Consejo Mexicano de Negocios. 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 Consejero Independiente de:	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	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.	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	Participando en sus Comités de Auditoría y Prácticas Societarias. 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
Alejandro de la Barreda Gómez Electo en 2016	Director General de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. y Director General de DINE (A partir del 1 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.	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. Presidente del Consejo Consultivo de Grupo Modelo, parte de AB InBev,	Independiente	Masculino

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nombre del Consejero	<u>Principal actividad</u>	<u>Experiencia</u>	<u>Tipo</u>	<u>Sexo</u>
Prudencio López Martínez Electo en 2007	Presidente del Consejo de Administración de Sanvica, S.A. de C.V.	<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. y de Proméxico.</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> <p>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.</p> <p>Consejero Independiente de diversas sociedades.</p> <p>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.</p>	Independiente	Masculino
José Manuel Canal Hernando Electo en 2007	Consejero Independiente, Comisario y Asesor en temas de Gobierno Corporativo	<p>Consejero de Grupo Estafeta, S.A. de C.V.</p> <p>Consejero y Presidente del Comité de Riesgos de Gentera S.A.B. de C.V.</p> <p>Comisario de Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A.</p> <p>Asesor del Comité de Auditoría de Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A. de C.V.</p> <p>Presidente del Sub-Comité de Auditoría de la Fundación Bécalos.</p> <p>Miembro del Consejo de Gentera, S.A.B. de C.V., y de Compartamos Banco</p>	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.	<p>Consejero de la sociedad denominada Paralelo 19, S.A. de C.V.</p> <p>Asociado de la Asamblea General de la Universidad Iberoamericana.</p>	Independiente	Masculino
Arturo D'Acosta Ruíz Electo en 2018	Director Ejecutivo en Grupo Financiero Actinver, Actinver Soluciones Corporativas.	<p>Miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V. y KUO, S.A.B. de C.V.,</p> <p>Miembro del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría de Terrafina FIBRA.</p>	Independiente	Masculino
Andrés Baños Samblancat	Director General de DINE, S.A.B. de C.V.	Miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V., y Grupo KUO, S.A.B. de	Relacionado	Masculino

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nombre del Consejero	<u>Principal actividad</u>	<u>Experiencia</u>	<u>Tipo</u>	<u>Sexo</u>
Electo en 2007		C.V.		

(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 y extraordinaria de accionistas de DINE de fecha 23 de abril de 2018, quedó integrado por los señores Valentín Díez Morodo (Presidente), Ernesto Vega Velasco (Experto Financiero) y Víctor Rivero Martín.

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

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

El comité de auditoría designado en la asamblea general anual ordinaria y extraordinaria de accionistas de DINE de fecha 23 de abril de 2018, 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:

1. Opinar sobre los asuntos relacionados en los incisos "g" a "j" del artículo 28, fracción III de la Ley del Mercado de Valores.
2. 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.
3. Discutir los estados financieros de la Compañía con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al consejo de administración su aprobación.
4. Informar al consejo de administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
5. Elaborar la opinión sobre el contenido del informe del director general a que hace referencia el artículo 42, fracción II, inciso "e" de la Ley del Mercado de Valores y someterla a consideración del consejo de administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- a. Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Compañía son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.
 - b. Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el director general.
 - c. Si como consecuencia de los incisos "a" y "b" anteriores, la información presentada por el director general refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Compañía.
6. Apoyar al consejo de administración en la elaboración del informe anual que se presenta a los accionistas en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de la LMV.
 7. Vigilar que las operaciones que se enlistan en el artículo 28 de la LMV se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dicho ordenamiento a las políticas aplicables.
 8. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.
 9. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Compañía o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
 10. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
 11. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones. De igual manera dar seguimiento al sistema de denuncias que permita a cualquier persona involucrada con las operaciones de la empresa reportar cualquier irregularidad.
 12. Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Compañía o personas morales que ésta controle.
 13. Informar al consejo de administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
 14. Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
 15. Vigilar que el director general dé cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración de la Compañía, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.
 16. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior, incluyendo dentro de esto la revisión y actualización periódica del Código de Ética de la Compañía.
 17. Presentar al consejo un informe anual sobre sus actividades que contemple, cuando menos los siguientes aspectos:
 - a. El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el período que cubra el informe.
 - b. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle.
 - c. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta.
 - d. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes.
 - e. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Compañía y de las personas morales que ésta controle.
 - f. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el período que cubra el informe.
 - g. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.
 18. El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración.

Compensación a Consejeros y Funcionarios

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, la compensación total para los consejeros ascendió a \$2,169,000 y para el personal gerencial y/o directivos clave ascendió a \$38,031,000. El grupo de consejeros y funcionarios se encuentra integrado por 20 personas.

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

Al 29 de abril de 2019 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	635'730,056	\$2,068,237,272.42

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.

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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Bolsa Mexicana de Valores						
pesos por acción						
	Acción Serie A			Acción Serie B		
	Precio		Volumen en miles de acciones	Precio		Volumen en miles de acciones
	Máximo	Mínimo		Máximo	Mínimo	
2014	7.30	5.98	576	7.30	5.57	2,701
2015	10.20	7.30	615	10.40	7.29	1,122
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
2017						
1er. Trimestre	11.80	10.35	264	11.52	10.20	14,582
2do. Trimestre	12.00	10.86	10,917	11.52	10.20	15,168
3er. Trimestre	12.20	11.00	305	11.50	10.80	2,193
4to. Trimestre	11.00	11.00	44	11.00	10.90	1,342
2018						
1er. Trimestre	12.25	9.38	100	11.18	8.87	623
2do. Trimestre	11.36	10.27	117	10.56	9.86	134
3er. Trimestre	11.95	11.41	2	10.85	10.55	54
4to. Trimestre	11.95	10.00	649	10.55	9.64	19,032
Octubre 2018	11.95	10.00	596	10.55	9.64	18,912
Noviembre 2018	10.50	10.40	54	10.30	10.20	71
Diciembre 2018	10.80	10.80	0	10.50	10.50	50
2019						
Enero	10.80	10.80	1	10.70	10.50	0
Febrero	10.80	10.80	0	10.18	10.18	0
Marzo	11.00	11.00	0	10.20	10.20	274

El precio al 28 de abril de 2019 de las acciones de DINE series "A" y "B" fue de \$11.00 y \$10.20 pesos, respectivamente.

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta.

Clave de Cotización: DINE

Año: 2018

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta.

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

DINE no recibió servicios de formador de mercado durante el período que se reporta.

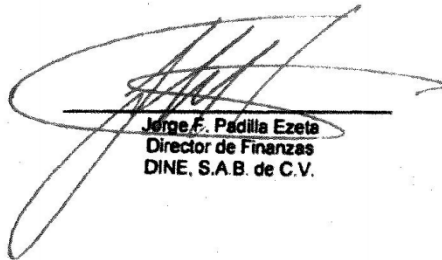
Clave de Cotizacion: DINE

Anio: 2018

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-N] Personas responsables

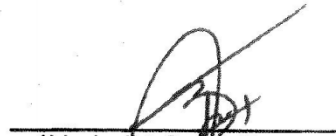
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos 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 de Asuntos Jurídicos
DINE, S.A.B. de C.V.



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

Deloitte.

Al Consejo de Administración de
DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditor externo de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de **DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Que la información financiera comprendida en el reporte anual coincide con la información financiera auditada.

Atentamente



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
24 de abril de 2019

* * * * *

Deloitte.

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

Paseo de los Tamarindos 400-B,
Piso 28 Bosques de las Lomas,
C.P. 05120, Ciudad de México
México

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditores externos de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de **DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias** (la "Emisora"), declaramos lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, según lo manifiesto en el Documento de Declaración anexo, así como que soy Licenciado en Contaduría con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 6301 y fecha de último refrendo el 1 de mayo de 2015. Asimismo, cuento con Número de Registro 14386 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 9 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 07433 en la AGAFF del SAT.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 22 de marzo de 2019, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los Artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que este fue mi segundo año como auditor externo independiente, que he realizado la auditoría de los Estados Financieros Básicos Consolidados de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, y que **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.** ha prestado durante 12 años los servicios de auditoría externa a esta Emisora.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esta nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluyó la auditoría de los Estados Financieros Consolidados de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018.

Atentamente



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

Anexo A**Declaración del Auditor Externo Independiente de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Emisora).**

En los términos de los Artículos 4 y 5 de 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 (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo de los estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, manifiesto lo siguiente:

- Soy Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza S.C. (el Despacho), desde el año 2000.
- Cuento con el registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF) número 14386 y con la certificación como contador público emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. con número 6301, con fecha de último refrendo el 1 de mayo de 2015.
- Cuento con la experiencia profesional necesaria para desarrollar labores de auditoría externa.
- Soy independiente en términos del Artículo 6, Capítulo II de las Disposiciones.
- No estoy suspendido ni expulsado de mis derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezco.
- No he sido ni estoy condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
- No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
- No tengo suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que se requiera para fungir como Auditor Externo Independiente, por causas imputables a mí y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
- No he sido ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora o de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- No tengo litigio alguno pendiente con la Emisora o, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones. En el Anexo B se incluye manifestación firmada por el Director General del Despacho, dirigida a la Comisión Técnica de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., sobre el cumplimiento con lo dispuesto en la Norma Internacional de Control de Calidad 1. Manifiesto, asimismo, que se ha asignado un socio de revisión de la calidad del compromiso (EQCR) en los términos de la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y la Norma Internacional de Auditoría (NIA 220). De conformidad con los artículos 9 y 10 de las Disposiciones.
- El Despacho cuenta con una política actualizada para el archivo de papeles de trabajo de auditoría.
- Yo y el equipo del compromiso cumplimos con las normas profesionales y los requisitos de calidad aplicables y contamos con la capacidad técnica para el desarrollo del trabajo al que hacen referencia las disposiciones aplicables.
- El contenido del Informe de los Auditores Externos Independientes y de otros comunicados y opiniones señalados en el Artículo 15 de las Disposiciones, son responsabilidad del Despacho.
- En el supuesto que se identifiquen amenazas a la independencia o incumplimiento a las normas establecidas en los códigos de ética a que hace referencia la Fracción X del Artículo 6 de las

- No tengo impedimento para participar en labores de auditoría externa para esta Emisora respecto a los años de servicio permitidos.
- No tengo inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por esta Emisora. Así mismo he obtenido confirmación de los socios involucrados en la auditoría y del equipo de auditoría, que ni ellos ni sus cónyuges, concubinas, concubinarios o dependientes económicos mantienen inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por esta Emisora.

Atentamente



C.P.C. Miguel Angel del Barrio Burgos
24 de abril de 2019

Deloitte

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD

Junio 29, 2018


MANIFESTACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO CON LA NORMA DE CONTROL DE CALIDAD, DENOMINADA CONTROL DE CALIDAD APLICABLE A LAS FIRMAS DE CONTADORES PÚBLICOS QUE DESEMPEÑAN AUDITORÍAS Y REVISIONES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, TRABAJOS PARA ATESTIGUAR Y OTROS SERVICIOS RELACIONADOS, POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

A la Comisión Administradora de Calidad:

Yo, **Francisco Javier Pérez Cisneros**, de conformidad con lo dispuesto en la Norma de Revisión del Sistema de Control de Calidad Aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados, así como en el reglamento de la misma, del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., declaro bajo protesta de decir verdad, que la Firma cuenta con un sistema de control de calidad que cubre los servicios profesionales de auditoría y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, y el cual se considera que cumple con la normatividad aplicable.

Se acompaña cuestionario de confirmación del Sistema de Calidad.

Firma



Nombre

C.P.C. Francisco Javier Pérez Cisneros

En representación de la Firma

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

COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD
CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

	Sí	No	N/A	Comentarios
1 La calidad en el desempeño de los trabajos es esencial?	X			
De acuerdo con la confirmación de tu firma:				
a) Quién asume la responsabilidad sobre la calidad?				a) La Asamblea Especial de Socios y el Director General asumen la responsabilidad del sistema de control de calidad de la firma. En lo que respecta a la función de auditoría, se le ha delegado la responsabilidad sobre el sistema de control de calidad al socio Director Nacional de Riesgo – Auditoría
b) Qué tipo de comunicados emiten?				b) i) Generalmente las comunicaciones al personal sobre temas de calidad se hacen mediante correos electrónicos dirigidos a cada uno de ellos.
i) Forma				
ii) A quienes				ii) A todo el personal
2 Tienen una política por escrito relativa a Independencia?	X			

**COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD
CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD**

3 De que forma y cada cuando se realiza la confirmación de Independencia relativa a:

a) La firma

b) Sus empleados

c) Trabajos específicos

La confirmación de Independencia anterior dónde se conserva?

Si	No	N/A	Comentarios
			a) Anualmente la firma emite a Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) una confirmación de cumplimiento con las políticas de independencia de DTTL. Adicionalmente cada vez que otra firma que actúa como auditor principal nos solicita le confirmemos que somos independientes respecto de nuestro cliente lo hacemos. b) Todos los socios y empleados tienen la obligación de confirmar el cumplimiento con nuestras políticas de independencia. En igual forma en cada trabajo que se requiera deben confirmar su independencia o indicar las situaciones que puedan crear un conflicto de independencia para, en su caso, establecer las salvaguardas respectivas. c) Cada vez que se requiera En nuestras oficinas Centrales de la Ciudad de México

COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD
CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

	Sí	No	N/A	Comentarios
4 Qué documentación se custodia cuando existe alguna amenaza a la independencia?				Toda la información relevante que permita identificar el cliente, la persona o personas o situaciones que dan lugar a la amenaza, así como la consulta o instrucciones que se giraron para establecer las salvaguardas o la renuncia a la prestación del servicio.
5 Tienen una política por escrito para realizar la evaluación de la aceptación y retención de clientes y trabajos específicos. De qué forma se realiza: a) La documentación de la evaluación? b) Dónde se conserva	X			a) Por escrito b) En los papeles de trabajo cuando el cliente es aceptado y además en los archivos del personal que se encarga de la verificación de no existencia de conflictos de interés o independencia
6 Tienen una política escrita de Capital Humano relativas a:				
a) Contratación de personal	X			
b) Entrenamiento y capacitación	X			
c) Asignación de personal a los trabajos	X			
d) Evaluaciones	X			
e) Remuneraciones	X			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD
CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

	Si	No	N/A	Comentarios
7 Se capacita periódicamente al personal en todos los niveles y cómo se lleva a cabo	X			Mediante sesiones presenciales, webcasts o eLearning
8 Para trabajos de auditoría quien o quienes son los responsables de la: a) Supervisión de los trabajos b) Revisión del trabajo c) Conclusión del mismo				a) Socios y Gerentes b) Encargados c) Encargados y ayudantes son responsables de concluir las áreas asignadas
9 Tienen una política escrita que permita: a) Realizar consultas apropiadas b) Contar con el personal adecuado para contestar las consultas de los equipos c) Dejar documentadas las consultas	X X X			
10 Se tiene una política que garantice la custodia y resguardo de los papeles de trabajo ya sean por medios electrónicos o en papel	X			
11 De que forma se comunica al personal en forma periódica aspectos técnicos y de calidad				Se les envían comunicados para indicarles en que sección de nuestra intranet se encuentran las bases de datos con la literatura de la firma, del IMCP o de otras fuentes como pueden ser IFAC, PCAOB, AICPA, SEC, etc.

COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD
CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

12 De que forma y que evidencia escrita se conserva para inspeccionar el cumplimiento de las políticas establecidas

Sí	No	N/A	Comentarios
			<p>Anualmente se lleva a cabo una revisión de la práctica de auditoría con base en las políticas de DTTL. Esta revisión incluye el sistema de control de calidad (áreas funcionales) y una muestra de trabajos que son seleccionados para verificar el cumplimiento con las políticas relativas al enfoque de auditoría y del sistema de control de calidad. Como resultado de esta revisión, DTTL emite una carta indicando la calificación obtenida tanto en la revisión del sistema de control de calidad como el promedio de todos los trabajos revisados.</p> <p>Adicionalmente al ser una firma registrada ante el PCAOB, estamos sujetos a la revisión que dicho organismo lleva a cabo periódicamente. El resultado es publicado en la página de internet del PCAOB. Nuestra firma recibe una carta igual a la publicada por el PCAOB.</p>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:

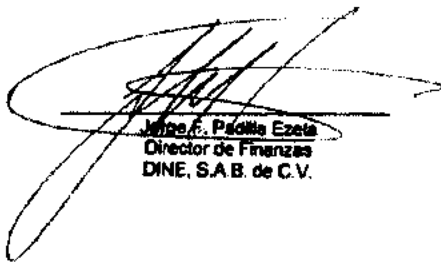


Estados financieros:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

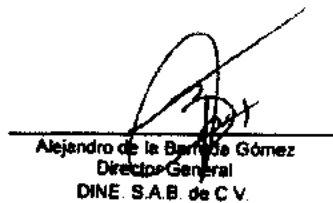
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos 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".



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



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



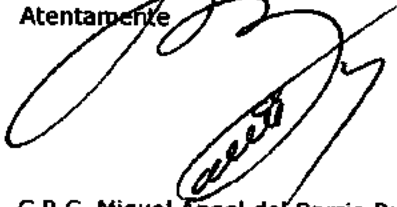
Alejandro de la Barreda Gómez
Director General
DINE, S.A.B. de C.V.

Al Consejo de Administración de
DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditor externo de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de **DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Que la información financiera comprendida en el reporte anual coincide con la información financiera auditada.

Atentamente



C.P.C. Miguel Angel del Barrio Burgos
24 de abril de 2019

* * * * *



**Al Consejo de Administración de
DINE, S.A.B. de C.V.**
Paseo de los Tamarindos 400-B,
Piso 28 Bosques de las Lomas,
C.P. 05120, Ciudad de México
México

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditores externos de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de **DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias** (la "Emisora"), declaramos lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, según lo manifiesto en el Documento de Declaración anexo, así como que soy Licenciado en Contaduría con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 6301 y fecha de último refrendo el 1 de mayo de 2015. Asimismo, cuento con Número de Registro 14386 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 9 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 07433 en la AGAFF del SAT.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 22 de marzo de 2019, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los Artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que este fue mi segundo año como auditor externo independiente, que he realizado la auditoría de los Estados Financieros Básicos Consolidados de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, y que **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.** ha prestado durante 12 años los servicios de auditoría externa a esta Emisora.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esta nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluyó la auditoría de los Estados Financieros Consolidados de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018.

Atentamente


C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
24 de abril de 2019



Anexo A

Declaración del Auditor Externo Independiente de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Emisora).

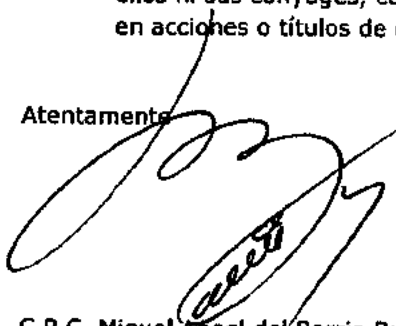
En los términos de los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo de los estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, manifiesto lo siguiente:

- Soy Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza S.C. (el Despacho), desde el año 2000.
- Cuento con el registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF) número 14386 y con la certificación como contador público emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. con número 6301, con fecha de último refrendo el 1 de mayo de 2015.
- Cuento con la experiencia profesional necesaria para desarrollar labores de auditoría externa.
- Soy independiente en términos del Artículo 6, Capítulo II de las Disposiciones.
- No estoy suspendido ni expulsado de mis derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezco.
- No he sido ni estoy condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
- No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
- No tengo suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que se requiera para fungir como Auditor Externo Independiente, por causas imputables a mí y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
- No he sido ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora o de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- No tengo litigio alguno pendiente con la Emisora o, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones. En el Anexo B se incluye manifestación firmada por el Director General del Despacho, dirigida a la Comisión Técnica de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., sobre el cumplimiento con lo dispuesto en la Norma Internacional de Control de Calidad 1. Manifiesto, asimismo, que se ha asignado un socio de revisión de la calidad del compromiso (EQCR) en los términos de la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y la Norma Internacional de Auditoría (NIA 220). De conformidad con los artículos 9 y 10 de las Disposiciones.
- El Despacho cuenta con una política actualizada para el archivo de papeles de trabajo de auditoría.
- Yo y el equipo del compromiso cumplimos con las normas profesionales y los requisitos de calidad aplicables y contamos con la capacidad técnica para el desarrollo del trabajo al que hacen referencia las disposiciones aplicables.
- El contenido del Informe de los Auditores Externos Independientes y de otros comunicados y opiniones señalados en el Artículo 15 de las Disposiciones, son responsabilidad del Despacho.
- En el supuesto que se identifiquen amenazas a la independencia o incumplimiento a las normas establecidas en los códigos de ética a que hace referencia la Fracción X del Artículo 6 de las Disposiciones, éstas se documentaran en los papeles de trabajo de la auditoría.



- No tengo impedimento para participar en labores de auditoría externa para esta Emisora respecto a los años de servicio permitidos.
- No tengo inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por esta Emisora. Así mismo he obtenido confirmación de los socios involucrados en la auditoría y del equipo de auditoría, que ni ellos ni sus cónyuges, concubinas, concubenarios o dependientes económicos mantienen inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por esta Emisora.

Atentamente



C.P.C. Miguel Angel del Barrio Burgos
24 de abril de 2019





Galaz, Yamazaki,
Rulz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6900
www.deloitte.com/mx

COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD

Junio 29, 2018

MANIFESTACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO CON LA NORMA DE CONTROL DE CALIDAD, DENOMINADA CONTROL DE CALIDAD APLICABLE A LAS FIRMAS DE CONTADORES PÚBLICOS QUE DESEMPEÑAN AUDITORÍAS Y REVISIONES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, TRABAJOS PARA ATESTIGUAR Y OTROS SERVICIOS RELACIONADOS, POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

A la Comisión Administradora de Calidad:

Yo, **Francisco Javier Pérez Cisneros**, de conformidad con lo dispuesto en la Norma de Revisión del Sistema de Control de Calidad Aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados, así como en el reglamento de la misma, del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., declaro bajo protesta de decir verdad, que la Firma cuenta con un sistema de control de calidad que cubre los servicios profesionales de auditoría y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, y el cual se considera que cumple con la normatividad aplicable.

Se acompaña cuestionario de confirmación del Sistema de Calidad.

Firma

Nombre

C.P.C. Francisco Javier Pérez Cisneros

En representación de la Firma

Galaz, Yamazaki, Rulz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte pertenece a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad por acciones de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembros, cada una de ellas una entidad legal única e independiente. Consulte en www.deloitte.com/méxico para más detalles de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembros.



COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD

QUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

1 La calidad en el desempeño de los trabajos es esencial?

De acuerdo con la confirmación de tu firma:

a) Quién asume la responsabilidad sobre la calidad?

b) Qué tipo de comunicados emiten?

i) Forma

ii) A quienes

2 Tienen una política por escrito relativa a Independencia?

Sí	No	N/A	Comentarios
X			
			<p>a) La Asamblea Especial de Socios y el Director General asumen la responsabilidad del sistema de control de calidad de la firma. En lo que respecta a la función de auditoría, se le ha delegado la responsabilidad sobre el sistema de control de calidad al socio Director Nacional de Riesgo – Auditoría</p> <p>b) i) Generalmente las comunicaciones al personal sobre temas de calidad se hacen mediante correos electrónicos dirigidos a cada uno de ellos.</p> <p>ii) A todo el personal</p>
X			



COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD

CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

3 De que forma y cada cuando se realiza la confirmación de Independencia relativa a:

a) La firma

b) Sus empleados

c) Trabajos específicos

La confirmación de Independencia anterior dónde se conserva?

Sí	No	N/A	Comentarios
			<p>a) Anualmente la firma emite a Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) una confirmación de cumplimiento con las políticas de independencia de DTTL. Adicionalmente cada vez que otra firma que actúa como auditor principal nos solicita lo confirmamos que somos independientes respecto de nuestro cliente lo hacemos.</p> <p>b) Todos los socios y empleados tienen la obligación de confirmar el cumplimiento con nuestras políticas de independencia. En igual forma en cada trabajo que se requiera deben confirmar su independencia o indicar las situaciones que puedan crear un conflicto de independencia para, en su caso, establecer las salvaguardas respectivas.</p> <p>c) Cada vez que se requiera</p> <p>En nuestras oficinas Centrales de la Ciudad de México</p>



COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD

CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

	Si	No	N/A	Comentarios
4 Qué documentación se custodia cuando existe alguna amenaza a la independencia?				Todo la información relevante que permita identificar el cliente, la persona o personas o situaciones que dan lugar a la amenaza, así como la consulta o instrucciones que se giraron para establecer las salvaguardas o la renuncia a la prestación del servicio.
5 Tienen una política por escrito para realizar la evaluación de la aceptación y retención de clientes y trabajos específicos. De qué forma se realiza: a) La documentación de la evaluación? b) Dónde se conserva	X			a) Por escrito b) En los papeles de trabajo cuando el cliente es aceptado y además en los archivos del personal que se encarga de la verificación de no existencia de conflictos de interés o independencia
6 Tienen una política escrita de Capital Humano relativas a:				
a) Contratación de personal	X			
b) Entrenamiento y capacitación	X			
c) Asignación de personal a los trabajos	X			
d) Evaluaciones	X			
e) Remuneraciones	X			



COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD

CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

	Sí	No	N/A	Comentarios
7 Se capacita periódicamente al personal en todos los niveles y cómo se lleva a cabo	X			Mediante sesiones presenciales, webcasts o eLearning
8 Para trabajos de auditoría quien o quienes son los responsables de la: a) Supervisión de los trabajos b) Revisión del trabajo c) Conclusión del mismo				a) Socios y Gerentes b) Encargados c) Encargados y ayudantes son responsables de concluir las áreas asignadas
9 Tienen una política escrita que permita: a) Realizar consultas apropiadas b) Contar con el personal adecuado para contestar las consultas de los equipos c) Dejar documentadas las consultas	X X X			
10 Se tiene una política que garantice la custodia y resguardo de los papeles de trabajo ya sean por medios electrónicos o en papel	X			
11 De que forma se comunica al personal en forma periódica aspectos técnicos y de calidad				Se les envían comunicados para indicarles en que sección de nuestro intranet se encuentran las bases de datos con la literatura de la firma, del IMCP o de otras fuentes como pueden ser IFAC, PCAOB, AICPA, SEC, etc.



COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD

CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

12 De que forma y que evidencia escrita se conserva para inspeccionar el cumplimiento de las políticas establecidas

Sí	No	N/A	Comentarios
			<p>Anualmente se lleva a cabo una revisión de la práctica de auditoría con base en las políticas de DTTL. Esta revisión incluye el sistema de control de calidad (áreas funcionales) y una muestra de trabajos que son seleccionados para verificar el cumplimiento con las políticas relativas al enfoque de auditoría y del sistema de control de calidad. Como resultado de esta revisión, DTTL emite una carta indicando la calificación obtenida tanto en la revisión del sistema de control de calidad como el promedio de todos los trabajos revisados.</p> <p>Adicionalmente al ser una firma registrada ante el PCAOB, estamos sujetos a la revisión que dicho organismo lleva a cabo periódicamente. El resultado es publicado en la página de internet del PCAOB. Nuestra firma recibe una carta igual a la publicada por el PCAOB.</p>



COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD

CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

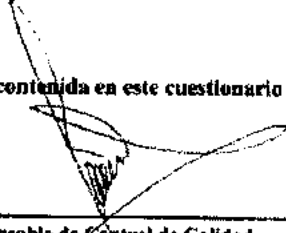
13 A quién y cómo se reportan los resultados del punto anterior.

Sí	No	N/A	Comentarios
			Los resultados de la revisión de la práctica son comunicados a cada uno de los socios y gerentes revisados, al director nacional de auditoría, al director nacional de reputación y riesgo, al director nacional de independencia, a los directores regionales en México, al director general de la firma mexicana, al director de la región americas de riesgo, al director mundial de riesgo, al director mundial de operaciones de auditoría y al director mundial de auditoría.

Declaro bajo protesta de decir verdad que la información contenida en este cuestionario es veraz.



Director General
Nombre: C.P.C. Francisco Javier Pérez Cisneros
Fecha: Junio 29, 2018



Responsable de Control de Calidad
Nombre: C.P.C. Benjamín Gallegos Pérez
Fecha: Junio 29, 2018



Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los
últimos tres ejercicios

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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2018, 2017 y
2016, e Informe de los auditores
independientes del 22 de marzo
de 2019



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2018, 2017 y 2016

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad o Dine), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados y los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Las cuestiones clave de auditoría fueron seleccionadas de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría de Dine, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que los asuntos importantes que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Reconocimiento de ingresos

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

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

Impuestos diferidos

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento del activo por impuesto sobre la renta diferido dado que los supuestos que soportan el impuesto sobre la renta diferido activo proveniente de las pérdidas fiscales no pudiera ser adecuados, ya que el aprovechamiento de dichos beneficios estaría sujeto a que se generaran utilidades fiscales futuras suficientes antes de la fecha de vencimiento de las pérdidas fiscales.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) analizar por cada una de las subsidiarias la tendencia de sus resultados fiscales de años anteriores; ii) revisar las proyecciones financieras y fiscales para determinar si la generación de utilidades fiscales en el futuro permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento y iii) revisar y validar los resultados proyectados. Las revelaciones de la Entidad sobre los principales conceptos que originan el saldo de impuestos diferidos están incluidas en la Nota 14 a los estados financieros consolidados adjuntos.

Como se explica en la Nota 3o a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad reconoce impuestos a la utilidad diferidos sobre las diferencias entre los valores en libros y las bases fiscales de sus activos y pasivos, y se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar. La NIIF relativa requiere que el valor en libros de un activo por impuestos diferidos se someta a revisión y se reduzca en la medida que sea probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo. Por la relevancia de este asunto, un cambio en los supuestos y condiciones sobre la recuperación de las pérdidas fiscales podrían originar un efecto material en el importe de los impuestos diferidos registrados por la Entidad en sus estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Efecto de conversión de moneda extranjera

Identificamos un riesgo en la determinación de los efectos de conversión de moneda extranjera, ya que durante los últimos ejercicios han sido significativos debido a las importantes fluctuaciones que ha tenido el peso mexicano respecto al valor del dólar estadounidense, lo que ha causado impactos significativos en los resultados de las Entidades que operan en una moneda funcional diferente a la moneda de presentación de los estados financieros consolidados adjuntos, como lo menciona la Norma Internacional de Contabilidad 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera".



Realizamos el recálculo de la determinación de los efectos de conversión de cada una de las subsidiarias sujetas a dicho efecto, también validamos que las partidas monetarias y no monetarias se les aplicara el tipo de cambio que les correspondiera, así como también al estado de resultados se les aplicara el tipo de cambio promedio correspondiente a cada uno de los meses del ejercicio, asimismo verificamos el correcto registro contable tanto para los estados consolidados de posición financiera como para los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables y los supuestos utilizados se apegan con la norma antes mencionada.

Valuación de los inventarios inmobiliarios

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

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

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditor

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

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

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

Responsabilidades de la administración y del Comité de Auditoría de Dine sobre los estados financieros consolidados adjuntos

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

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



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

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

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

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



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

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

C.P.C. Miguel Angel del Barrio

22 de marzo de 2019



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2018	2017	2016
Activo:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 716,538	\$ 903,778	\$ 775,756
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	6	213,573	227,187	145,318
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	18	137,750	39,884	89,526
Inventarios inmobiliarios	7	4,352,935	4,373,187	4,476,674
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	276,805	298,043	334,983
Propiedades de inversión		101,321	101,321	-
Inversión en negocios conjuntos	9	457,395	467,585	375,054
Impuestos a la utilidad diferidos	14	297,447	253,369	271,390
Otros activos	10	<u>108,372</u>	<u>106,266</u>	<u>97,857</u>
Total del activo		<u>\$ 6,662,136</u>	<u>\$ 6,770,620</u>	<u>\$ 6,566,558</u>
Pasivos y capital contable				
Pasivos:				
Deuda financiera	12	\$ 360,000	\$ 422,566	\$ 545,430
Cuentas por pagar a contratistas		20,074	6,339	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18	186,414	202,016	179,287
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	13	2,383,525	2,059,946	1,752,724
Impuestos a la utilidad diferidos	14	<u>210,458</u>	<u>270,015</u>	<u>305,626</u>
Total del pasivo		3,160,471	2,960,882	2,788,413
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	15	<u>2,068,237</u>	<u>2,163,597</u>	<u>2,243,699</u>
		2,068,237	2,163,597	2,243,699
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		965,620	960,179	766,009
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		<u>466,894</u>	<u>485,612</u>	<u>570,227</u>
Participación controladora		3,500,751	3,609,388	3,579,935
Participación no controladora	16	<u>914</u>	<u>200,350</u>	<u>198,210</u>
Total del capital contable		<u>3,501,665</u>	<u>3,809,738</u>	<u>3,778,145</u>
Total de pasivo y capital contable		<u>\$ 6,662,136</u>	<u>\$ 6,770,620</u>	<u>\$ 6,566,558</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

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

	Notas	2018	2017	2016
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 1,543,877	\$ 1,425,404	\$ 794,170
Costo de ventas de bienes y servicios		1,032,940	793,109	518,261
Gastos de operación	19	404,661	359,822	293,784
Otros ingresos- Neto		<u>(291)</u>	<u>-</u>	<u>(44)</u>
Utilidad (pérdida) después de gastos de operación		106,567	272,473	(17,831)
Ingreso por intereses		30,915	33,614	11,782
Gasto por intereses		(47,496)	(54,341)	(35,771)
(Pérdida) utilidad cambiaria - Neta		<u>(7,189)</u>	<u>(10,354)</u>	<u>32,094</u>
		(23,770)	(31,081)	8,105
Participación en las pérdidas de negocios conjuntos	9	<u>11,020</u>	<u>33,610</u>	<u>(21,360)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		93,817	275,002	(31,086)
Impuestos a la utilidad:	14			
Causado		13,055	6,478	19,716
Diferido		<u>(95,292)</u>	<u>59,864</u>	<u>(231,767)</u>
		<u>(82,237)</u>	<u>66,342</u>	<u>(212,051)</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>	<u>\$ 180,965</u>
Utilidad neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 178,873	\$ 194,170	\$ 174,010
Participación no controladora		<u>(2,819)</u>	<u>14,490</u>	<u>6,955</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>	<u>\$ 180,965</u>
Utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria		<u>\$ 0.28</u>	<u>\$ 0.31</u>	<u>\$ 0.27</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		<u>635,730</u>	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	2018	2017	2016
Utilidad neta consolidada	\$ 176,054	\$ 208,660	\$ 180,965
Otros componentes de utilidad integral:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>(15,693)</u>	<u>(87,073)</u>	<u>331,008</u>
Utilidad integral consolidada	160,361	121,587	511,973
Utilidad integral consolidada aplicable a:			
Participación controladora	163,131	109,555	502,075
Participación no controladora	<u>(2,770)</u>	<u>12,032</u>	<u>9,898</u>
Utilidad integral consolidada	<u>160,361</u>	<u>121,587</u>	<u>511,973</u>
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	<u>\$ (15,693)</u>	<u>\$ (87,073)</u>	<u>\$ 331,008</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	Número de Acciones	Capital contribuido		Capital ganado		Total del capital contable
		Capital Social	Utilidades retenidas	Conversión de operaciones extranjeras	Efectos de Participación no controladora	
Saldos al 1 de enero de 2016	635,730,056	\$ 2,279,109	\$ 591,999	\$ 242,162	\$ 207,912	\$ 3,321,182
Reducción de capital	-	(35,410)	-	-	-	(35,410)
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	-	(19,600)	(19,600)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,243,699	591,999	242,162	188,312	3,266,172
Utilidad integral del año	-	-	174,010	328,065	9,898	511,973
Saldos al 31 de diciembre de 2016	635,730,056	2,243,699	766,009	570,227	198,210	3,778,145
Reducción de capital	-	(80,102)	-	-	-	(80,102)
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	-	(9,892)	(9,892)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,163,597	766,009	570,227	188,318	3,688,151
Utilidad integral del año	-	-	194,170	(84,615)	12,032	121,587
Saldos al 31 de diciembre de 2017	635,730,056	2,163,597	960,179	485,612	200,350	3,809,738
Reducción de capital	-	(95,360)	-	-	-	(95,360)
Dividendo participación no controladora	-	-	2,976	(2,976)	(3,462)	(3,462)
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	(176,408)	-	(193,204)	(369,612)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,068,237	786,747	482,636	3,684	3,341,304
Utilidad integral del año	-	-	178,873	(15,742)	(2,770)	160,361
Saldos al 31 de diciembre de 2018	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 965,620	\$ 466,894	\$ 914	\$ 3,501,665

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	2018	2017	2016
Flujo de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 176,054	\$ 208,660	\$ 180,965
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	(82,237)	66,342	(212,051)
Depreciación	24,998	24,371	23,160
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(291)	-	(44)
Utilidad (pérdida) en participación en el resultado de negocios conjuntos	(11,020)	(33,610)	21,360
Ingreso por intereses	(30,915)	(33,614)	(11,782)
Intereses a cargo	47,496	54,341	35,771
Fluctuación cambiaria no realizada	11,182	(53,249)	129,567
	<u>135,267</u>	<u>233,241</u>	<u>166,946</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	18,308	(84,560)	20,951
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(113,429)	(12,621)	2,640
Inventarios inmobiliarios	2,523	(7,748)	(172,546)
Intereses cobrados	30,915	33,614	11,782
Otros activos	(3,576)	(11,843)	(24,278)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	13,842	1,252	(536)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(224,760)	(47,453)	(7,561)
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	307,006	341,928	477,586
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(8,009)	(5,312)	(28,972)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>158,087</u>	<u>440,498</u>	<u>446,012</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de participación no controladora	-	(30,077)	-
Adquisición de participación controladora	-	(6,188)	-
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(5,377)	(1,398)	(15,021)
Inversión en acciones en compañías asociadas	25,807	5,110	(15,000)
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	13,346	-	49
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	<u>33,776</u>	<u>(32,553)</u>	<u>(29,972)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	450,000	30,000	170,000
Pagos de deuda financiera	(512,566)	(151,976)	(102,512)
Reducción de capital social	(95,316)	(80,065)	(35,394)
Reembolso de capital minoritario	(182,950)	(55,330)	(52,163)
Intereses pagados	(50,630)	(54,051)	(34,766)
Flujos netos de efectivo (por aplicar) generados en actividades de financiamiento	<u>(391,462)</u>	<u>(311,422)</u>	<u>(54,835)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(199,599)</u>	<u>96,523</u>	<u>361,205</u>
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera	12,359	31,499	(97,336)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>903,778</u>	<u>775,756</u>	<u>511,887</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 716,538</u>	<u>\$ 903,778</u>	<u>\$ 775,756</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

1. Actividades, ciclo operativo y eventos importantes

a. *Actividades*

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

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

b. *Ciclo operativo*

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

c. *Eventos importantes*

El pasado 26 de junio de 2018 se liquidaron las deudas contratadas durante 2015 y 2016, durante el mismo mes la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. contrato un crédito por \$360,000 pagadero a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales a partir del mes de junio de 2019.

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron un 8% con respecto al 2017 y un 94% con respecto a 2016, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Punta Mita”, “Punta Ixtapa”, “Torres del Parque” y “Lagos de la Estadía”.

El 15 de diciembre de 2017 se realizó la compra de Inmobiliaria Alaxia, S.A. de C.V., a través de la subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. quien a su vez es subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V., por un valor de \$24,829. Las operaciones por dicha transacción se encuentran consolidadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 considerando la fecha de dicha transacción.

Con fecha 15 de septiembre de 2017 se constituyó el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial identificado con el número F/3293 con Banco Invex S.A. en su carácter de Fiduciario y en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario a través de su subsidiaria Corporativo Dine S.A. de C.V., el 16 de octubre de 2017, se realiza la compra de un terreno con un valor de \$101,321 pesos, dicha operación se registró en propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

El 5 de diciembre de 2016, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$170,000 con la finalidad de fortalecer su estructura financiera y reducir riesgos cambiarios los cuales serán pagaderos en pesos (ver Nota 12).

Al 1 de noviembre de 2016, la Entidad realizó una fusión de cuatro de sus subsidiarias. Las entidades fusionadas son, Turística Akko, S.A. de C.V., Club de golf Punta Mita, S.A. de C.V., Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. y Cantiles de Mita, S.A. de C.V. quedando como Entidad fusionante esta última.



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

a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

Impacto inicial de la aplicación de la IFRS 9 - Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, la Entidad ha aplicado la norma IFRS 9 - Instrumentos Financieros y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas IFRS que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la IFRS 9 le permiten a la entidad a no re expresar los estados financieros comparativos. De cualquier modo, la Entidad ha decidido re expresar los estados financieros comparativos en respecto de la clasificación y medición de los instrumentos financieros.

Adicionalmente, la Entidad ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

- I. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
- II. Deterioro de los activos financieros, y
- III. Contabilidad de coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de la Entidad se describen a continuación.

La Entidad ha adoptado la IFRS 9 de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la IFRS 9.

(a) *Clasificación y medición de los activos financieros*

La fecha de aplicación inicial es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, la Entidad ha aplicado los requisitos de la IFRS 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018 y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1 de enero de 2018.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que la Entidad da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que mantiene una Entidad cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales.



- Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

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

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumpla con el costo amortizado o los criterios de valor razonable a través de resultados integrales medidos a valor razonable a través de resultados si al hacerlo elimina o reduce significativamente una disparidad contable.

En el año actual, la Entidad no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumplan el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.

Cuando una inversión en títulos de deuda medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos se reclasifica del capital a resultados como un ajuste por reclasificación. Cuando una inversión en capital designada medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos, es transferida a utilidades acumulados.

Los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales están sujetos a deterioro. Ver inciso (b) posterior.

Se revisó y evaluaron a los activos financieros existentes de la Entidad a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación inicial de la IFRS 9 no había generado impactos en los activos financieros de la Entidad en cuanto a su clasificación y medición derivado su operación.

(b) *Deterioro de activos financieros*

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, IFRS 9 requiere que la Entidad reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

- (1) Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- (2) Cuentas por cobrar por arrendamiento,
- (3) Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- (4) Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de IFRS 9.



En particular, la IFRS 9 requiere que la Entidad mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial /excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), la Entidad debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. IFRS 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.

La aplicación de la IFRS 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo consolidados de la Entidad.

(c) *Clasificación y medición de pasivos financieros*

Un cambio significativo introducido por la IFRS 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la IFRS 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales crearía o ampliaría una disparidad contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias (déficit) acumulado cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según la IAS 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancia o pérdida.

Además de lo anterior, la aplicación de la IFRS 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Entidad.

(d) *Revelaciones relacionadas con la aplicación inicial de la IFRS 9*

No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Entidad haya designado previamente a valor razonable a través de resultados según la IAS 39 que estuvieran sujetos a reclasificación o que la Entidad haya elegido para reclasificar en la aplicación de la IFRS 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Entidad haya elegido designar a valor razonable a través de resultados en la fecha de la aplicación inicial de la IFRS 9.

(e) *Impacto de la aplicación inicial de la IFRS 9 en el desempeño financiero*

La aplicación de la IFRS 9 no ha tenido impacto significativo en los flujos de efectivo consolidados y en sus resultados de operación consolidados de la Entidad.

Impacto de la aplicación de la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

En el año en curso, la Entidad adoptó la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La IFRS 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la IFRS 15 para tratar con escenarios específicos. A continuación, se describen los nuevos requisitos y su impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.



La Entidad aplicó la IFRS 15 de acuerdo con el enfoque de transición retrospectivo modificado bajo el cual, el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta norma es reconocido en la fecha de la aplicación inicial como ajuste al saldo inicial de los resultados acumulados. Bajo este método de transición, la Entidad aplicó esta norma retroactivamente solo a los contratos que no se hayan completado en la fecha de la aplicación inicial, es decir 1 de enero de 2018.

Las políticas contables para los flujos de ingresos de la Entidad, se describen en detalle en la Nota 3s. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Entidad, la aplicación de la IFRS 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Entidad.

Impacto de la aplicación de Otras modificaciones a los estándares e interpretaciones IFRS

En el año en curso, la Entidad ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que son efectivas por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

**IFRIC 22
Transacciones en
Moneda Extranjera y
Consideración
Avanzada**

La IFRIC 22 aborda cómo determinar la 'fecha de la transacción' con el propósito de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la contraprestación por ese artículo se haya pagado o recibido por adelantado en una moneda extranjera que dio como resultado el reconocimiento de un activo no monetario o un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido)

La Interpretación especifica que la fecha de la transacción es la fecha en que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

b. *IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas*

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

IFRS 16	<i>Arrendamientos</i>
Modificaciones a la IFRS 9	<i>Características de Prepago con Compensación Negativa</i>
Modificaciones a la IAS 28	<i>Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos</i>
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	<i>Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos</i>
Modificaciones a la IAS 19	<i>Modificación, reducción o liquidación del plan</i>
<i>Prestaciones Laborales</i>	
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
IFRIC 23	<i>Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la Renta</i>

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



IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 *Arrendamientos* y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Entidad aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, la Entidad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Entidad.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambiará la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la Entidad:

- a) Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- b) Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la IAS 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta.



Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16

Una evaluación preliminar de estos acuerdos se relaciona con arrendamientos distintos de los de corto plazo y de activos de bajo valor, en esta valuación la Entidad reconocerá un activo por derecho de uso de aproximadamente \$52,948 y un correspondiente pasivo de arrendamiento por el mismo importe. El impacto los estados de resultados integrales es disminuir gastos de operación, aumentar la depreciación en aproximadamente \$450 y aumentar los gastos por intereses en \$262 durante la vida de los arrendamientos.

Arrendamientos financieros

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 con respecto a los activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero son la medición de las garantías de valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solo la cantidad que se espera pagar con una garantía de valor residual, en lugar de la cantidad máxima garantizada según lo requerido por la IAS 17. En la aplicación inicial, la Entidad presentará el equipo previamente incluido en propiedades, planta y equipo en la partida para los activos por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, presentados previamente en el préstamo, se presentarán en un rubro separado para los pasivos por arrendamiento.

Basados en el análisis de los arrendamientos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2018 sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración de la Entidad ha evaluado que el impacto de este cambio no tendrá un efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa

Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, para el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición solo capital e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las funciones de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente en solo a capital e intereses.

La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. Existen disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de la IFRS 9.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a IAS 28 Intereses a largo plazo en Asociados y Empresas Conjuntas

La modificación aclara que la IFRS 9, incluidos sus requisitos de deterioro, se aplica a los intereses a largo plazo. Además, al aplicar la IFRS 9 a los intereses a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor en libros requerido por la IAS 28.

Las modificaciones se aplican de forma retroactiva a los períodos anuales que se inician a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada y se aplican disposiciones de transición específicas dependiendo de si la aplicación por primera vez de las modificaciones coincide con la de la IFRS 9.



La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos por préstamos

Las *Mejoras Anuales* incluyen modificaciones a 4 normas.

IAS 12 Impuestos sobre la renta

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requisitos para una combinación de negocios lograda en etapas, incluida la nueva medición de su interés retenido en la operación conjunta a valor razonable. El interés retenido que se debe volver a medir incluye cualquier activo, pasivo y crédito mercantil no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos

Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero no tiene control conjunto, obtiene el control conjunto de dicha operación conjunta, la entidad no vuelve a medir su interés retenido en la operación conjunta.

Todas las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren una aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a la IAS 19 Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios para empleados

Las modificaciones aclaran que el costo del servicio pasado (o de la ganancia o pérdida en la liquidación) se calcula midiendo el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficio definido se encuentra en una posición de superávit). La IAS 19 ahora es claro que el cambio en el efecto del techo de activos que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.



Los párrafos que se relacionan con la medición del costo del servicio actual y el interés neto en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto también se han modificado. Ahora se requerirá que una entidad utilice las suposiciones actualizadas de esta nueva medición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan claro que, para el período posterior a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo), según se vuelve a medir según la IAS 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (también teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos).

Las modificaciones se aplican prospectivamente. Se aplican solo a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que se producen en o después del comienzo del período anual en el que se aplican por primera vez las modificaciones a la NIC 19. Las modificaciones a la NIC 19 deben aplicarse a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, pero se pueden aplicar antes si la entidad decide hacerlo.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una *Joan Venture* que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior solo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o *Joan Venture*.

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

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del Impuesto sobre la renta

La IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

- Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
 - En caso de que sí, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
 - En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.



La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la Interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

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

b. *Bases de preparación*

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

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

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

c. *Bases de consolidación de estados financieros*

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



Las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 de la Entidad son:

Compañía	Participación			Actividad
	2018	2017	2016	
Cantiles de Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita.
Dine 28, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	50%	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

Los negocios conjuntos que se presentan en inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 son:

Compañía	Participación		
	2018	2017	2016
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso CIB 2182	50.0%	50.0%	50.0%
VH Patrimonial S.A.P.I.	27.5%	27.5%	27.5%

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

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

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

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



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

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

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

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

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

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

d. *Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringidos*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, el efectivo restringido se integra de una garantía líquida de \$72,000, \$107,018, \$107,018 y \$91,270 respectivamente, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 12 Deuda Financiera.

e. *Instrumentos financieros*

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



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

f. *Activos financieros*

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

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



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

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

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

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

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Ingresos por intereses".

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

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



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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

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

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

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

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

Específicamente:

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



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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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



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

(v) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

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

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

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



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

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

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

(vi) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(vii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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



(viii) *Política de bajas*

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

(ix) *edición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

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

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 17 Arrendamientos.

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

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

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



Baja de activos financieros

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

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

g. Pasivos Financieros

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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



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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

Baja de pasivos financieros

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



Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

h. *Inventarios inmobiliarios*

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

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

i. *Inmuebles, mobiliario y equipo*

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

Los terrenos no se deprecian.



La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

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

j. **Propiedades de inversión**

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

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

k. **Deterioro activos tangibles**

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

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

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

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



1. *Inversiones en negocios conjuntos*

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

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

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

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en el negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor contable del o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en el negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición del negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a ese negocio conjunto con la misma base que se requeriría si ese negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicho negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.

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



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

m. *Intereses en operaciones conjuntas*

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

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

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

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

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

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

n. *Transacciones en monedas extranjeras*

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

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

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



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

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

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

Compañía	Moneda de registro	Moneda funcional
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. (Subsidiaria de Cantiles de Mita)	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de los negocios conjuntos que no se consolidan, son como sigue:

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

El resto de las subsidiarias y negocios conjuntos tienen como moneda funcional y de registro el peso mexicano.

o. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. **Impuestos a la utilidad causados**

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

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

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



2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

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

Impuestos causados y diferidos

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



p. ***Provisiones***

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

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

q. ***Derivados implícitos***

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

r. ***Reconocimiento de ingresos***

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

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

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

2. Ingresos por intereses

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

3. Ingresos por arrendamiento

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



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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Entidad realiza juicios, estimaciones y supuestos sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en un análisis cualitativo y cuantitativo con base en el conocimiento de los diversos negocios que conforman la Entidad. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

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

a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

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

- Reconocimiento de ingresos

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

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

SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., es una sociedad de responsabilidad limitada cuya forma jurídica confiere la separación entre las partes en el negocio conjunto y la propia Entidad. Por otra parte, no hay acuerdo contractual para SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Promotora el Estero, S.A. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S.A.P.I. o cualquier otro hecho y circunstancia que indican que las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos de estas entidades. En consecuencia, se clasifican como negocios conjuntos de la Entidad. Ver Nota 9.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

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

- Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo

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

- Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota 14, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y, por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$36,886, \$90,884 y \$192,356 al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 respectivamente.



5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2018	2017	2016
Efectivo	\$ 37,866	\$ 54,608	\$ 49,099
Equivalentes de efectivo	606,672	742,152	619,639
Efectivo restringido	<u>72,000</u>	<u>107,018</u>	<u>107,018</u>
	<u>\$ 716,538</u>	<u>\$ 903,778</u>	<u>\$ 775,756</u>

Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 12, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

6. Cuentas y documentos por cobrar

	2018	2017	2016
Clientes	\$ 109,278	\$ 95,853	\$ 25,908
Menos - Reserva del valor presente (1)	<u>(12,264)</u>	<u>(10,543)</u>	<u>-</u>
	97,014	85,310	25,908
Impuestos por recuperar	78,602	68,551	64,506
Anticipo a proveedores	17,377	52,423	37,431
Deudores diversos	<u>20,580</u>	<u>20,903</u>	<u>17,473</u>
	<u>\$ 213,573</u>	<u>\$ 227,187</u>	<u>\$ 145,318</u>

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2018	2017	2016
2017	\$ -	\$ -	\$ 19,689
2018	-	38,717	2,073
2019	50,412	24,978	4,146
2020	52,396	32,158	-
2021	4,410	-	-
2022	<u>2,060</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 109,278</u>	<u>\$ 95,853</u>	<u>\$ 25,908</u>

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

- (1) Para efectos de calcular el valor razonable de la contraprestación a recibir, la Entidad descuenta los ingresos futuros, imputando una tasa de interés, considerando la tasa vigente para un instrumento similar de un emisor con una calificación crediticia similar. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIIE 28 + 2 puntos base.



7. Inventarios inmobiliarios

	2018	2017	2016
Terrenos en breña	\$ 1,044,762	\$ 879,018	\$ 1,196,824
Terrenos urbanizados	640,705	620,734	560,632
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,551,175	2,737,035	2,583,360
Proyectos inmobiliarios terminados	112,000	132,391	132,331
Otros	4,293	4,009	3,527
	<u>\$ 4,352,935</u>	<u>\$ 4,373,187</u>	<u>\$ 4,476,674</u>

8. Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto

	2018	2017	2016
Campos de golf	\$ 431,916	\$ 434,889	\$ 470,161
Otros inmuebles	36,659	36,702	28,880
Mobiliario y equipo de transporte	<u>55,013</u>	<u>50,925</u>	<u>51,653</u>
	523,588	522,516	550,694
Menos - Depreciación acumulada	<u>(282,789)</u>	<u>(260,492)</u>	<u>(251,841)</u>
	240,799	262,024	298,853
Terrenos	<u>36,006</u>	<u>36,019</u>	<u>36,130</u>
	<u>\$ 276,805</u>	<u>\$ 298,043</u>	<u>\$ 334,983</u>

Inmuebles, mobiliario y equipo	Terrenos	Campos de Golf	Otros Inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 35,714	\$ 360,938	\$ 35,682	\$ 48,368	\$ 480,702
Adiciones	-	-	-	15,021	15,021
Disposiciones	-	-	-	(17,118)	(17,118)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>416</u>	<u>101,028</u>	<u>1,393</u>	<u>5,382</u>	<u>108,219</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	36,130	461,966	37,075	51,653	586,824
Adiciones	-	-	-	1,398	1,398
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>(111)</u>	<u>(27,077)</u>	<u>(373)</u>	<u>(2,126)</u>	<u>(29,687)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	36,019	434,889	36,702	50,925	558,535
Adiciones	-	-	-	5,377	5,377
Disposiciones	-	-	-	(1,428)	(1,428)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>(13)</u>	<u>(2,973)</u>	<u>(43)</u>	<u>139</u>	<u>(2,890)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 36,006</u>	<u>\$ 431,916</u>	<u>\$ 36,659</u>	<u>\$ 55,013</u>	<u>\$ 559,594</u>



Depreciación acumulada	Terrenos	Campos de Golf	Otros Inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ -	\$ (138,217)	\$ (12,423)	\$ (35,147)	\$ (185,787)
Adiciones	-	(19,410)	(1,744)	(2,006)	(23,160)
Disposiciones	-	-	-	17,113	17,113
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(57,526)	(246)	(2,235)	(60,007)
Saldos al 1 de enero de 2017	-	(215,153)	(14,413)	(22,275)	(251,841)
Adiciones	-	(19,659)	(1,746)	(2,966)	(24,371)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	14,933	62	725	15,720
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(219,879)	(16,097)	(24,516)	(260,492)
Adiciones	-	(19,984)	(1,750)	(3,264)	(24,998)
Disposiciones	-	-	-	1,267	1,267
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	1,386	4	44	1,434
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ -	\$ (238,477)	\$ (17,843)	\$ (26,469)	\$ (282,789)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2018	\$ 36,006	\$ 193,439	\$ 18,816	\$ 28,544	\$ 276,805

9. Inversión en negocios conjuntos

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

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2018	2017	2016
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
VH Patrimonial S.A.P.I.	Sector Inmobiliario	México	27.5%	27.5%	27.5%

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión			Participación en el resultado		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V.(ii)	\$ 243,062	\$ 205,420	\$ 205,553	\$ (788)	\$ (133)	\$ 14
Promotora el Estero, S.A. de C.V. (iv)	151,960	143,453	77,766	(5,634)	7,099	3,259
Fideicomiso CIB 2182 (i)	12,373	86,212	76,735	17,442	26,644	(24,633)
VH Patrimonial, S.A.P.I. (iii)	50,000	32,500	15,000	-	-	-
	\$ 457,395	\$ 467,585	\$ 375,054	\$ 11,020	\$ 33,610	\$ (21,360)



- i) Durante el ejercicio de 2018 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$84,550 conforme a contrato de Fideicomiso.
- ii) Durante el ejercicio de 2018 se realizaron aportaciones por \$38,429 a SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.
- iii) El pasado 14 de septiembre de 2018 se aportó \$17,500 a VH Patrimonial, S.A.P.I. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.
- iv) En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2017, se aprobó realizar una capitalización a la parte variable del capital social del pasivo a cargo de Promotora el Estero S.A. de C.V. y a favor de Dine S.A.B. de C.V. que asciende a \$37,128
- b. Un resumen de la información respecto de los negocios conjuntos de la Entidad se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.

	2018	2017	2016
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.:			
Activos	\$ <u>487,408</u>	\$ <u>411,210</u>	\$ <u>411,219</u>
Pasivos	\$ <u>1,284</u>	\$ <u>370</u>	\$ <u>113</u>
Capital contable	\$ <u>486,123</u>	\$ <u>410,840</u>	\$ <u>411,106</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>243,061</u>	\$ <u>205,420</u>	\$ <u>205,553</u>
Participación no controladora	\$ <u>243,062</u>	\$ <u>205,420</u>	\$ <u>205,553</u>
Ingresos	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>(1,576)</u>	\$ <u>(266)</u>	\$ <u>28</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>(788)</u>	\$ <u>(133)</u>	\$ <u>14</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>(788)</u>	\$ <u>(133)</u>	\$ <u>14</u>
Promotora el Estero, S. A. de C. V.:			
Activos	\$ <u>294,738</u>	\$ <u>277,863</u>	\$ <u>257,671</u>
Pasivos	\$ <u>9,182</u>	\$ <u>9,043</u>	\$ <u>102,139</u>
Capital contable	\$ <u>303,920</u>	\$ <u>286,906</u>	\$ <u>155,532</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>151,960</u>	\$ <u>143,453</u>	\$ <u>77,766</u>
Participación no controladora	\$ <u>151,960</u>	\$ <u>143,453</u>	\$ <u>77,766</u>



	2018	2017	2016
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>(11,268)</u>	\$ <u>14,198</u>	\$ <u>6,518</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>(5,634)</u>	\$ <u>7,099</u>	\$ <u>3,259</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>(5,634)</u>	\$ <u>7,099</u>	\$ <u>3,259</u>
Fideicomiso CIB 2182:			
Activos	\$ <u>574,226</u>	\$ <u>499,154</u>	\$ <u>399,639</u>
Pasivos	\$ <u>549,479</u>	\$ <u>326,730</u>	\$ <u>246,169</u>
Capital contable	\$ <u>24,747</u>	\$ <u>172,424</u>	\$ <u>153,470</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>12,374</u>	\$ <u>86,212</u>	\$ <u>76,735</u>
Participación no controladora	\$ <u>12,373</u>	\$ <u>86,212</u>	\$ <u>76,735</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>34,883</u>	\$ <u>53,287</u>	\$ <u>(49,266)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>17,442</u>	\$ <u>26,644</u>	\$ <u>(24,633)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>17,441</u>	\$ <u>26,643</u>	\$ <u>(24,633)</u>

10. Otros activos

	2018	2017	2016
Pagos anticipados de comisiones	\$ 98,382	\$ 101,272	\$ 88,750
Depósitos en garantía	4,625	4,694	4,890
Otras inversiones	-	-	3,493
Otros pagos anticipados	<u>5,365</u>	<u>300</u>	<u>724</u>
	\$ <u>108,372</u>	\$ <u>106,266</u>	\$ <u>97,857</u>

11. Instrumentos financieros

a. Políticas contables significativas

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



b. *Categorías de instrumentos financieros*

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2018	2017	2016
<i>Activos financieros:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 716,538	\$ 903,778	\$ 775,756
Cuentas y documentos por cobrar	129,858	116,756	43,381
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	137,750	39,884	89,526
<i>Pasivos financieros:</i>			
<i>Costo amortizado:</i>			
Deuda financiera	360,000	422,566	545,430
Cuentas por pagar a contratistas	20,074	6,339	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	186,414	202,016	179,287
Otras cuentas por pagar	681,296	467,410	428,762

c. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

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

d. *Riesgo de mercado*

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

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

e. *Riesgo cambiario*

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

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses		
	2018	2017	2016
Activos monetarios	30,923	22,374	13,290
Pasivos monetarios	(49,864)	(33,797)	(35,783)
Posición pasiva - Neta	(18,941)	(11,423)	(22,493)



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

	31 de diciembre de			22 de Marzo de
	2018	2017	2016	2019
Dólar bancario	<u>19.6829</u>	<u>19.7867</u>	<u>20.7314</u>	<u>19.1369</u>

– Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$18,941, \$11,423 y \$22,493 al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa menos del 1% del capital contable a esas fechas.

f. *Riesgo de tasas de interés*

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

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

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

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

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia TIIE es de \$4,226 y \$5,454 pesos en 2017, 2016 respectivamente.

g. *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$109,278, \$95,853 y \$25,908 al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$984,146, \$1,060,418 y \$1,010,600 al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.



h. **Riesgo de liquidez**

La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y créditos bancarios, mediante la vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales. Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 12. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

La siguiente tabla detalla el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con períodos de pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

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

2018	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 76,064	\$ 394,458	\$ 470,522
Cuentas por pagar a contratistas	20,074		20,074
Cuentas por pagar a partes relacionadas	25,121	161,293	186,414
Acreedores diversos	<u>141,843</u>	<u>539,453</u>	<u>681,296</u>
Total	<u>\$ 263,102</u>	<u>\$ 1,095,204</u>	<u>\$ 1,358,306</u>

2017	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 171,634	\$ 324,407	\$ 496,041
Cuentas por pagar a contratistas	6,339	-	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,183	189,833	202,016
Acreedores diversos	<u>154,498</u>	<u>312,912</u>	<u>467,410</u>
Total	<u>\$ 344,654</u>	<u>\$ 827,152</u>	<u>\$ 1,171,806</u>

2016	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 122,864	\$ 454,048	\$ 576,912
Cuentas por pagar a contratistas	5,346	-	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	76,721	102,566	179,287
Acreedores diversos	<u>168,896</u>	<u>259,866</u>	<u>428,762</u>
Total	<u>\$ 373,827</u>	<u>\$ 816,480</u>	<u>\$ 1,190,307</u>



i. *Valor razonable de los instrumentos financieros*

- *Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado*

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

	2018		2017		2016	
	Valor en Libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera	\$ 360,000	\$ 361,672	\$ 422,566	\$ 441,048	\$ 545,430	\$ 537,201
	<i>Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2018</i>					
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera		\$ -	\$ 361,672	\$ -	\$ 361,672	
	<i>Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2017</i>					
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera		\$ -	\$ 441,048	\$ -	\$ 441,048	
	<i>Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2016</i>					
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera		\$ -	\$ 537,201	\$ -	\$ 537,201	

12. **Deuda financiera**

	2018	2017	2016
<i>Garantizados -</i>			
Préstamos bancarios	\$ 360,000	\$ 422,566	\$ 545,430
Crédito bancario	\$ 360,000	\$ 422,566	\$ 535,088
Crédito hipotecario	-	-	10,342
	\$ 360,000	\$ 422,566	\$ 545,430

Resumen de acuerdos de préstamos

El 5 de diciembre de 2016 y el 18 de mayo de 2015, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató dos créditos con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$170,000 y \$456,360, respectivamente, los cuales generan intereses a una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 4.00 puntos porcentuales al primer vencimiento, 3.75 puntos porcentuales al segundo vencimiento y 3.50 puntos porcentuales para los vencimientos restantes para el crédito obtenido el 5 de diciembre de 2016 y una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 2.750 puntos porcentuales para el crédito obtenido el 18 de mayo de 2015. Todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital es pagadero a partir del mes de diciembre de 2017 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales para el crédito obtenido el 5 de diciembre de 2016 y el crédito obtenido el 18 de mayo de 2015 es pagadero a partir del mes de mayo de 2016 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.



A la fecha del 26 de junio de 2018 la Entidad liquida las deudas que se tenían a la fecha antes mencionada.

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

Dicho financiamiento establece obligaciones de hacer y no hacer para la Entidad; adicionalmente, requiere que, con base en los estados financieros consolidados, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras; al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2018 son:

Año	
2019	\$ 36,000
2020	72,000
2021	108,000
2022	<u>144,000</u>
	<u>\$ 360,000</u>

13. Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes

	2018	2017	2016
Acreeedores diversos	\$ 681,296	\$ 467,410	\$ 428,762
Ingresos diferidos	70,693	70,264	25,653
Anticipos de clientes	<u>1,631,536</u>	<u>1,522,272</u>	<u>1,298,309</u>
	<u>\$ 2,383,525</u>	<u>\$ 2,059,946</u>	<u>\$ 1,752,724</u>

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 por un importe de \$352,791, \$306,386 y \$259,866 respectivamente, corresponden a depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpección y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre "transmisión de membresías" en el "plan de membresías".

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 12, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, ascienden a \$486, \$3,619 y \$3,019, respectivamente.

14. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2018, 2017 y 2016 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2018	2017	2016
ISR:			
Causado	\$ 13,055	\$ 6,478	\$ 19,716
Diferido	<u>(95,292)</u>	<u>59,864</u>	<u>(231,767)</u>
	<u>\$ (82,237)</u>	<u>\$ 66,342</u>	<u>\$ (212,051)</u>



Efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	2018	2017	2016
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ <u>8,343</u>	\$ <u>52,695</u>	\$ <u>(165,370)</u>

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

	2018	2017	2016
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 602,843	\$ 592,618	\$ 623,137
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(609,805)	(727,680)	(864,613)
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,335	2,044	(8,324)
Otros activos	(26,809)	(29,835)	(25,594)
Anticipos de clientes	64,872	50,792	43,472
Reservas acumuladas	15,028	18,750	17,259
Anticipos a contratistas	(3,361)	(14,219)	(11,929)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	<u>36,886</u>	<u>90,884</u>	<u>192,356</u>
Total ISR, neto	\$ <u>86,989</u>	\$ <u>(16,646)</u>	\$ <u>(34,236)</u>

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

	2018	2017	2016
Impuesto diferido activo	\$ 297,447	\$ 253,369	\$ 271,390
Impuesto diferido pasivo	<u>(210,458)</u>	<u>(270,015)</u>	<u>(305,626)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	\$ <u>86,989</u>	\$ <u>(16,646)</u>	\$ <u>(34,236)</u>

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

	2018	2017	2016
Saldo inicial	\$ (16,646)	\$ (34,236)	\$ (100,633)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	95,292	(59,864)	231,767
Adquisición	-	24,759	-
Reconocidos en otros resultados integrales	<u>8,343</u>	<u>52,695</u>	<u>(165,370)</u>
Saldo final	\$ <u>86,989</u>	\$ <u>(16,646)</u>	\$ <u>(34,236)</u>



e. Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 1 de enero de 2016	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2016	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2018
<i>Diferencias temporales:</i>											
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 370,426	\$ 252,711	\$ -	\$ 623,137	\$ (30,519)	\$ -	-	\$ 592,618	\$ 10,225	\$ -	\$ 602,843
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(628,812)	(82,637)	(153,164)	(864,613)	90,653	46,280	-	(727,680)	112,486	5,389	(609,805)
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,430	1,785	(12,539)	(8,324)	4,215	6,153	-	2,044	2,769	2,522	7,335
Otros activos	(20,963)	(4,964)	333	(25,594)	(4,503)	262	-	(29,835)	2,594	432	(26,809)
Anticipos de clientes	38,056	5,416	-	43,472	7,320	-	-	50,792	14,080	-	64,872
Reservas acumuladas	24,001	(6,742)	-	17,259	1,491	-	-	18,750	(3,722)	-	15,028
Anticipo de contratistas	(4,389)	(7,540)	-	(11,929)	(2,290)	-	-	(14,219)	10,858	-	(3,361)
	<u>(219,251)</u>	<u>158,029</u>	<u>(165,370)</u>	<u>(226,592)</u>	<u>66,367</u>	<u>52,695</u>	<u>-</u>	<u>(107,530)</u>	<u>149,290</u>	<u>8,343</u>	<u>50,103</u>
<i>Pérdidas fiscales por recuperar:</i>											
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	118,618	73,738	-	192,356	(126,231)	-	24,759	90,884	(53,998)	-	36,886
	<u>118,618</u>	<u>73,738</u>	<u>-</u>	<u>192,356</u>	<u>(126,231)</u>	<u>-</u>	<u>24,759</u>	<u>90,884</u>	<u>(53,998)</u>	<u>-</u>	<u>36,886</u>
	<u>\$ (100,633)</u>	<u>\$ 231,767</u>	<u>\$ (165,370)</u>	<u>\$ (34,236)</u>	<u>\$ (59,864)</u>	<u>\$ 52,695</u>	<u>\$ 24,759</u>	<u>\$ (16,646)</u>	<u>\$ 95,292</u>	<u>\$ 8,343</u>	<u>\$ 86,989</u>

f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2018 son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2019	\$ 77
2020	71
2021	564
2022	100,644
2023	161,195
2024	3,429
2025	26,366
2026	34,508
2027	151,663
2028	80,133
	<u>\$ 558,650</u>

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

Año de Vencimiento	Reserva de pérdidas
2019	\$ 77
2020	71
2021	564
2022	100,644
2023	161,195
2024	3,429
2025	26,366
2026	34,508
2027	91,357
2028	17,485
	<u>\$ 435,696</u>



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

	2018	2017	2016
Tasa legal	30%	30%	30%
Mas (menos):			
Gastos no deducibles, ingresos no acumulables y otros	(105)	(1)	(138)
Reserva de pérdidas fiscales y otros – Neta de disminuciones por recuperación del beneficio	<u>(13)</u>	<u>(5)</u>	<u>(514)</u>
Tasa efectiva	<u>(88%)</u>	<u>24%</u>	<u>(682%)</u>

15. Capital contable

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

	Número de acciones			Importe		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	324,883,867	\$ 1,056,952	\$ 1,105,685	\$ 1,146,620
Capital variable (Serie B)	<u>310,846,189</u>	<u>310,846,189</u>	<u>310,846,189</u>	<u>1,011,285</u>	<u>1,057,912</u>	<u>1,097,079</u>
Total	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,068,237</u>	<u>\$ 2,163,597</u>	<u>\$ 2,243,699</u>

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

- b. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de septiembre de 2018, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$95,360 de la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$48,733 corresponde a la parte fija y \$46,627 a la parte variable.
- c. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de abril de 2017, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$80,102. De la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$40,935 corresponde a la parte fija y \$39,167 a la parte variable.
- d. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2016, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$35,410. De la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$18,096 corresponde a la parte fija y \$17,314 a la parte variable.

Las reducciones de capital mencionadas no implicaron una disminución en el número de las acciones de la Entidad.

- e. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, su importe a valor nominal asciende a \$39,622, \$22,006 y \$6,258.



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

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

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

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

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El capital mínimo fijo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es de \$1,056,951,858, \$1,105,684,438 y \$1,146,619,806 respectivamente en pesos mexicanos.

16. Participación no controladora

	2018	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 200,350	\$ 198,210	\$ 207,912
Participación en el resultado del año	(2,819)	14,490	6,955
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	49	(2,458)	2,943
Reembolso de capital participación no controladora	(193,204)	(9,892)	(19,600)
Dividendo de participación no controladora ⁽¹⁾	(3,462)	-	-
Saldo al final del año	<u>\$ 914</u>	<u>\$ 200,350</u>	<u>\$ 198,210</u>

- 1) En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 3 de diciembre de 2018, se aprobó decretar un dividendo a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$7,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadero a más tardar el 31 de mayo de 2019

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión			Participación no controladora		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 168	\$ 163	\$ 161	\$ 5	\$ 1	\$ (4)
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	746	8,077	16,547	(3,918)	3,881	609
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	-	192,110	181,502	1,094	10,608	6,350
	<u>\$ 914</u>	<u>\$ 200,350</u>	<u>\$ 198,210</u>	<u>\$ (2,819)</u>	<u>\$ 14,490</u>	<u>\$ 6,955</u>



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

	2018	2017	2016
Holding Dicomex, S.A. de C.V.:			
Activos	\$ <u>335</u>	\$ <u>326</u>	\$ <u>322</u>
Capital contable	\$ <u>335</u>	\$ <u>326</u>	\$ <u>322</u>
	2018	2017	2016
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>167</u>	\$ <u>163</u>	\$ <u>161</u>
Participación no controladora	\$ <u>168</u>	\$ <u>163</u>	\$ <u>161</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>9</u>	\$ <u>2</u>	\$ <u>(9)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>4</u>	\$ <u>1</u>	\$ <u>(5)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>5</u>	\$ <u>1</u>	\$ <u>(4)</u>

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

	2018	2017	2016
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.:			
Activos	\$ <u>10,817</u>	\$ <u>17,944</u>	\$ <u>40,912</u>
Pasivos	\$ <u>9,308</u>	\$ <u>1,613</u>	\$ <u>7,458</u>
Capital contable	\$ <u>1,509</u>	\$ <u>16,331</u>	\$ <u>33,454</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>763</u>	\$ <u>8,254</u>	\$ <u>16,907</u>
Participación no controladora	\$ <u>746</u>	\$ <u>8,077</u>	\$ <u>16,547</u>
Ingresos	\$ <u>-</u>	\$ <u>10,764</u>	\$ <u>3,654</u>
Utilidad neta del año	\$ <u>(7,922)</u>	\$ <u>7,847</u>	\$ <u>1,230</u>



	2018	2017	2016
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>(4.004)</u>	\$ <u>3.966</u>	\$ <u>621</u>
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>(3.918)</u>	\$ <u>3.881</u>	\$ <u>609</u>

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 31 de agosto de 2017, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$20,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadera dentro de 4 meses contados a partir de la fecha de la Asamblea.

En Asambleas Generales Ordinarias de accionistas celebradas el 2 de enero y 15 de mayo de 2016, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad total de \$150,000, provenientes de cuentas de capital contable. Estos reembolsos no afectaron la tenencia accionaria de la Entidad y fue liquidada durante 2016. Derivado de esta operación, disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de \$74,200.

- 5) A partir del 26 de abril de 2018 La Entidad posee el 100% de las acciones de capital de Inmobiliaria Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. (antes Bosques de Chiluca S.A. de C.V.) a través de su subsidiaria Cantiles de mita, S.A. de C.V., con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y los inversionistas minoritarios. Derivado de esta operación, el 23 de abril de 2018 se disminuye un importe de \$369,611 en el capital de la participación no controladora

La Entidad posee 51% de las acciones de capital de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. Las actividades correspondientes de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos. Por lo tanto, Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad.

	2017	2016
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.:		
Activos	\$ <u>392.735</u>	\$ <u>390.033</u>
Pasivos	\$ <u>674</u>	\$ <u>19.621</u>
Capital contable	\$ <u>392.061</u>	\$ <u>370.412</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>199.951</u>	\$ <u>188.910</u>
Participación no controladora	\$ <u>192.110</u>	\$ <u>181.502</u>
Ingresos	\$ <u>-</u>	\$ <u>13.078</u>
Utilidad neta del año	\$ <u>21.649</u>	\$ <u>12.960</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>11.041</u>	\$ <u>6.610</u>
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>10.608</u>	\$ <u>6.350</u>

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de noviembre de 2016, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$40,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadera dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha de la Asamblea, estando sujeta a los flujos que tenga la sociedad.



17. Operaciones en monedas distintas al peso mexicano

- a. La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 se muestra en la Nota 11 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue:

	(Miles de dólares estadounidenses)		
	2018	2017	2016
Ventas netas	38,969	31,379	18,179
Ingreso por intereses	290	294	75
Otros ingresos	842	1,887	2,166
Gastos de administración	(1,388)	(1,922)	(2,499)
Gastos de venta	(2,116)	(2,925)	(2,424)
Gastos por intereses	(48)	(45)	(60)

- c. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 11 e).

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	2018	2017	2016
Con afiliadas:			
Servicios administrativos	\$ (64,608)	\$ (39,678)	\$ (37,773)
Compra de activo	-	24,830	-
Arrendamiento	(6,011)	(5,627)	(5,515)
Con otras partes relacionadas:			
Ingresos por venta de bienes	\$ 203,621	\$ 31,448	\$ -
Ingresos por servicios	9,353	30,751	44,012
Honorarios	(565)	(500)	(363)

- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$6,110, \$7,922 y \$19,585 al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

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

	2018	2017	2016
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 4,679	\$ 8,859	\$ 68,976
Directivos	8,759	30,118	20,046
Fideicomiso CIB 2182	124,312	907	504
	<u>\$ 137,750</u>	<u>\$ 39,884</u>	<u>\$ 89,526</u>



	2018	2017	2016
Por pagar-			
Grupo KUO, S.A.B. de C.V.	\$ 124,910	\$ 125,470	\$ -
Accionistas	39,942	74,118	178,450
Aeropycsa, S. A. de C. V.	1,512	2,306	322
SHC Residence Nayarit S. de R.L. de C.V.	19,908	-	-
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	142	122	515
	<u>\$ 186,414</u>	<u>\$ 202,016</u>	<u>\$ 179,287</u>

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

	2018	2017	2016
Beneficios directos	<u>\$ 60,145</u>	<u>\$ 51,920</u>	<u>\$ 45,996</u>

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

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

19. Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación

	2018	2017	2016
Gastos de venta y mercadotecnia	\$ 87,099	\$ 85,975	\$ 67,818
Beneficios a empleados	109,860	92,200	78,092
Honorarios y servicios de administración	65,625	55,212	56,856
IVA en gastos	34,305	27,912	19,672
Otros gastos	25,953	22,560	23,643
Mantenimiento y reparaciones	59,617	58,002	42,586
Otros impuestos y derechos	22,202	17,961	5,117
	<u>\$ 404,661</u>	<u>\$ 359,822</u>	<u>\$ 293,784</u>

20. Información por segmentos

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. Dine concluyó el primer edificio de 26 departamentos de "Villas del Este" y se tiene colocado al 100%. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto.

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

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

Proyecto	Ventas 2018	Costo 2018	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 921,314	\$ 643,664	\$ 277,650
Bosques de Santa Fe	456,628	324,742	131,886
Punta Ixtapa	45,252	34,099	11,153
Lagos de la Estadía	86,700	10,187	76,513
La Estadía	33,081	19,512	13,569
Otros	902	736	166
	<u>\$ 1,543,877</u>	<u>\$ 1,032,940</u>	<u>\$ 510,937</u>



Proyecto	Ventas 2017	Costo 2017	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 738,527	\$ 506,583	\$ 231,944
Punta Ixtapa	293,190	239,785	53,405
Lagos de la Estadía	391,139	45,959	345,180
Otros	<u>2,548</u>	<u>782</u>	<u>1,766</u>
	<u>\$ 1,425,404</u>	<u>\$ 793,109</u>	<u>\$ 632,295</u>

Proyecto	Ventas 2016	Costo 2016	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 517,232	\$ 375,055	\$ 142,177
Punta Ixtapa	150,081	120,065	30,016
Lagos de la Estadía	94,541	21,997	72,544
Otros	<u>32,316</u>	<u>1,144</u>	<u>31,172</u>
	<u>\$ 794,170</u>	<u>\$ 518,261</u>	<u>\$ 275,909</u>

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron progresivamente en 2018 y 2017 con respecto a 2016, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos "Punta Mita", "Punta Ixtapa" y "Lagos de la Estadía", que, de acuerdo a la normatividad contable vigente, hasta antes del presente período, no calificaban para ser registrados como ventas.

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto	2018	2017	2016
Punta Mita	\$ 53,597	\$ 19,753	\$ 23,028
Punta Ixtapa	55,681	76,100	-
Lagos de la Estadía	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,880</u>
	<u>\$ 109,278</u>	<u>\$ 95,853</u>	<u>\$ 25,908</u>

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	2018	2017	2016
Punta Mita	\$ 2,718,599	\$ 2,914,789	\$ 3,225,547
Bosques de Santa Fe	978,507	1,012,527	754,773
Otros	366,059	160,975	33,916
Punta Ixtapa	126,734	133,583	304,619
Terreno Rosarito	87,194	87,194	87,194
La Estadía	67,527	45,617	6,163
Lagos de la Estadía	<u>8,315</u>	<u>18,502</u>	<u>64,462</u>
	<u>\$ 4,352,935</u>	<u>\$ 4,373,187</u>	<u>\$ 4,476,674</u>

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



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

Proyecto	2018	2017	2016
Punta Mita	\$ 240,361	\$ 261,239	\$ 298,796
Otros (principalmente oficinas)	<u>36,444</u>	<u>36,804</u>	<u>36,187</u>
	<u>\$ 276,805</u>	<u>\$ 298,043</u>	<u>\$ 334,983</u>

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2018, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita y los 2 campos de golf Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son:

Proyecto	2018	2017	2016
Bosques de Santa Fe	\$ 1,084,223	\$ 1,188,462	\$ 782,483
Punta Mita	488,360	306,383	317,637
Punta Ixtapa	4,243	16,596	49,257
Lagos de la Estadía	-	-	144,825
La Estadía	54,710	10,831	-
Otros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,107</u>
	<u>\$ 1,631,536</u>	<u>\$ 1,522,272</u>	<u>\$ 1,298,309</u>

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

21. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de entidades subsidiarias en los estados financieros consolidados adjuntos.

22. Contingencias

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

23. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 12 de febrero de 2019 en sesión del Consejo de Administración, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



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

Estados financieros
consolidados por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2017, 2016 y
2015, e Informe de los
auditores independientes
del 16 de marzo de 2018



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2017, 2016 y 2015

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad o Dine), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Las cuestiones clave de auditoría fueron seleccionadas de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría de Dine, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que los asuntos importantes que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Reconocimiento de Ingresos

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de ingresos asociado a la venta de proyectos residenciales y turísticos que debe cumplir con las condiciones establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad 18 "Ingresos de actividades ordinarias", el cual establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, lo que ocurre al entregar la posesión de los inmuebles vendidos y, a su vez, este evento se lleva a cabo hasta que el producto está totalmente construido y pagado.

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

Impuestos diferidos

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento del activo por impuesto sobre la renta diferido dado que los supuestos que soportan el impuesto sobre la renta diferido activo proveniente de las pérdidas fiscales no pudieran ser adecuados, ya que el aprovechamiento de dichos beneficios estaría sujeto a que se generaran utilidades fiscales futuras suficientes antes de la fecha de vencimiento de las pérdidas fiscales.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) analizar por cada una de las subsidiarias la tendencia de sus resultados fiscales de años anteriores; ii) revisar las proyecciones financieras y fiscales para determinar si la generación de utilidades fiscales en el futuro permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento y iii) revisar y retar los resultados proyectados. Las revelaciones de la Entidad sobre los principales conceptos que originan el saldo de impuestos diferidos están incluidas en la Nota 14 a los estados financieros consolidados adjuntos.

Como se explica en la Nota 3n a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad reconoce impuestos a la utilidad diferidos sobre las diferencias entre los valores en libros y las bases fiscales de sus activos y pasivos, y se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar. La NIIF relativa requiere que el valor en libros de un activo por impuestos diferidos se someta a revisión y se reduzca en la medida que sea probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo. Por la relevancia de este asunto, un cambio en los supuestos y condiciones sobre la recuperación de las pérdidas fiscales podrían originar un efecto material en el importe de los impuestos diferidos registrados por la Entidad en sus estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Efecto de conversión de moneda extranjera

Identificamos un riesgo en la determinación de los efectos de conversión de moneda extranjera, ya que durante los últimos ejercicios han sido significativos debido a las importantes fluctuaciones que ha tenido el peso mexicano respecto al valor del dólar estadounidense, lo que ha causado impactos significativos en los resultados de las Entidades que operan en una moneda funcional diferente a la moneda de presentación de los estados financieros consolidados adjuntos, como lo menciona la Norma Internacional de Contabilidad 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera".



Realizamos el recalcu de la determinación de los efectos de conversión de cada una de las subsidiarias sujetas a dicho efecto, también validamos que las partidas monetarias y no monetarias se les aplicara el tipo de cambio que les correspondiera, así como también al estado de resultados se les aplicara el tipo de cambio promedio correspondiente a cada uno de los meses del ejercicio, asimismo verificamos el correcto registro contable tanto para los estados consolidados de posición financiera como para los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables y los supuestos utilizados se apegan con la norma antes mencionada.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditor

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

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

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

Responsabilidades de la administración y del Comité de Auditoría de Dine sobre los estados financieros consolidados adjuntos

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



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

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


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

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



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

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


C.P.C. Miguel Ángel del Barrio

16 de marzo de 2018



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2017	2016	2015
Activo:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 903,778	\$ 775,756	\$ 511,887
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	6	227,187	145,318	112,292
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	18	39,884	89,526	90,305
Inventarios inmobiliarios	7	4,302,923	4,451,021	3,760,085
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	298,043	334,983	294,915
Propiedades de inversión		101,321	-	-
Inversión en negocios conjuntos	9	467,585	375,054	358,549
Impuestos a la utilidad diferidos	16	253,369	271,390	125,439
Otros activos	10	106,266	97,857	69,407
Total del activo		\$ 6,700,356	\$ 6,540,905	\$ 5,322,879
Pasivos y capital contable				
Pasivos:				
Deuda financiera	12	\$ 422,566	\$ 545,430	\$ 475,243
Cuentas por pagar a contratistas		6,339	5,346	4,636
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18	202,016	179,287	201,754
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	13	1,989,682	1,727,071	1,093,992
Impuestos a la utilidad diferidos	14	270,015	305,626	226,072
Total del pasivo		2,890,618	2,762,760	2,001,697
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	15	2,163,597	2,243,699	2,279,109
Prima en suscripción de acciones		-	-	-
		2,163,597	2,243,699	2,279,109
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		960,179	766,009	591,999
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		485,612	570,227	242,162
Participación controladora		3,609,388	3,579,935	3,113,270
Participación no controladora	16	200,350	198,210	207,912
Total del capital contable		3,809,738	3,778,145	3,321,182
Total de pasivo y capital contable		\$ 6,700,356	\$ 6,540,905	\$ 5,322,879

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

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

	Notas	2017	2016	2015
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 1,425,404	\$ 794,170	\$ 530,217
Costo de ventas de bienes y servicios		793,109	518,261	366,266
Gastos de operación	19	359,822	293,784	309,090
Otros ingresos- Neto	20	-	(44)	(27)
Utilidad (Pérdida) después de gastos de operación		272,473	(17,831)	(145,112)
Ingreso por intereses		33,614	11,782	6,490
Gasto por intereses		(54,341)	(35,771)	(39,008)
Utilidad (pérdida) cambiaria – Neta		(10,354)	32,094	167,686
		(31,081)	8,105	135,168
Participación en las pérdidas de negocios conjuntos	9	33,610	(21,360)	(8,737)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		275,002	(31,086)	(18,681)
Impuestos a la utilidad:	14			
Causado		6,478	19,716	20,171
Diferido		59,864	(231,767)	(159,213)
		66,342	(212,051)	(139,042)
Utilidad neta consolidada del año		\$ 208,660	\$ 180,965	\$ 120,361
Utilidad neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 194,170	\$ 174,010	\$ 85,901
Participación no controladora		14,490	6,955	34,460
Utilidad neta consolidada del año		\$ 208,660	\$ 180,965	\$ 120,361
Utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria		\$ 0.31	\$ 0.27	\$ 0.14
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		635,730	635,730	635,730

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	2017	2016	2015
Utilidad neta consolidada	\$ 208,660	\$ 180,965	\$ 120,361
Otros componentes de utilidad integral:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>(87,073)</u>	<u>331,008</u>	<u>89,749</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 121,587</u>	<u>\$ 511,973</u>	<u>\$ 210,110</u>
Utilidad integral consolidada aplicable a:			
Participación controladora	\$ 109,555	\$ 502,075	\$ 171,082
Participación no controladora	<u>12,032</u>	<u>9,898</u>	<u>39,028</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 121,587</u>	<u>\$ 511,973</u>	<u>\$ 210,110</u>
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	<u>\$ (87,073)</u>	<u>\$ 331,008</u>	<u>\$ 89,749</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	Capital contribuido		Capital ganado		Participación no controladora	Total del capital contable
	Número de acciones	Capital Social	Prima en suscripción de Acciones	Utilidades retenidas		
Saldos al 1 de enero de 2015	635,730,056	\$ 14,774	\$ 2,264,335	\$ 612,741	\$ 174,960	\$ 3,248,691
Capitalización de prima en suscripción de acciones	-	2,264,335	(2,264,335)	-	-	-
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	(30,950)	(17,979)	(137,619)
Adquisición de activos de subsidiarias con participación no controladora	635,730,056	2,279,109	-	(75,693)	156,981	3,111,072
Saldos antes de utilidad integral	-	-	-	506,098	168,884	-
Utilidad integral del año	-	-	-	85,901	39,028	210,110
Saldos al 31 de diciembre de 2015	635,730,056	2,279,109	-	591,999	242,162	3,321,182
Reducción de capital	-	(35,410)	-	-	-	(35,410)
Reembolso de capital participación no controladora	635,730,056	2,243,699	-	591,999	242,162	(19,600)
Saldos antes de utilidad integral	-	-	-	174,010	328,065	3,266,172
Utilidad integral del año	-	-	-	766,009	570,227	511,973
Saldos al 31 de diciembre de 2016	635,730,056	2,243,699	-	-	198,210	3,778,145
Reducción de capital	-	(80,102)	-	-	-	(80,102)
Reembolso de capital participación no controladora	635,730,056	2,163,597	-	766,009	570,227	(9,892)
Saldos antes de utilidad integral	-	-	-	194,170	(84,615)	3,688,151
Utilidad integral del año	-	-	-	960,179	485,612	121,587
Saldos al 31 de diciembre de 2017	635,730,056	\$ 2,163,597	\$ -	\$ -	\$ 200,350	\$ 3,809,738

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	2017	2016	2015
Flujo de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 208,660	\$ 180,965	\$ 120,361
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	66,342	(212,051)	(139,042)
Depreciación	24,371	23,160	19,286
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	(44)	(27)
Utilidad (pérdida) en participación en el resultado de negocios conjuntos	(33,610)	21,360	8,737
Ingreso por intereses	(33,614)	(11,782)	(6,490)
Intereses a cargo	54,341	35,771	39,008
Fluctuación cambiaria no realizada	(53,249)	129,567	173,475
	<u>233,241</u>	<u>166,946</u>	<u>215,308</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	(84,560)	20,951	98,126
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(12,621)	2,640	51
Inventarios inmobiliarios	(7,748)	(172,546)	(68,664)
Intereses cobrados	33,614	11,782	6,490
Otros activos	(11,843)	(24,278)	(41,362)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	1,252	(536)	1,211
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(47,453)	(7,561)	(15,797)
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	341,928	477,586	400,311
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(5,312)	(28,972)	(45,262)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>440,498</u>	<u>446,012</u>	<u>550,412</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de participación no controladora	(30,077)	-	-
Adquisición de participación controladora	(6,188)	-	-
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,398)	(15,021)	-
Inversión en acciones en compañías asociadas	5,110	(15,000)	-
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	49	30,654
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	<u>(32,553)</u>	<u>(29,972)</u>	<u>30,654</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	30,000	170,000	456,360
Pagos de deuda financiera	(151,976)	(102,512)	(964,496)
Reducción de capital social	(80,065)	(35,394)	-
Reembolso de capital minoritario	(55,330)	(52,163)	(109,490)
Intereses pagados	(54,051)	(34,766)	(31,860)
Flujos netos de efectivo (por aplicar) generados en actividades de financiamiento	<u>(311,422)</u>	<u>(54,835)</u>	<u>(649,486)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	96,523	361,205	(68,420)
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera	31,499	(97,336)	(303,748)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>775,756</u>	<u>511,887</u>	<u>884,055</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 903,778</u>	<u>\$ 775,756</u>	<u>\$ 511,887</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

1. Actividades, ciclo operativo y eventos importantes

a. Actividades

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

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

b. Ciclo operativo

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

c. Eventos importantes

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron un 79% con respecto a 2016, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos "Punta Mita", "Punta Ixtapa" y "Lagos de la Estadía".

El 15 de diciembre de 2017 se realizó la compra de Inmobiliaria Alaxia, S.A. de C.V., a través de la subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. quien a su vez es subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V., por un valor de \$24,829. Las operaciones por dicha transacción se encuentran consolidadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 considerando la fecha de dicha transacción.

Con fecha 15 de septiembre de 2017 se constituyó el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial identificado con el número F/3293 con Banco Invex S.A. en su carácter de Fiduciario y en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario a través de su subsidiaria Corporativo Dine S.A. de C.V., el 16 de octubre de 2017, se realiza la compra de un terreno con un valor de \$101,321 pesos, dicha operación se registró en propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

El 5 de diciembre de 2016, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$170,000 con la finalidad de fortalecer su estructura financiera y reducir riesgos cambiarios los cuales serán pagaderos en pesos (ver Nota 13).

Al 1 de noviembre de 2016, la Entidad realizó una fusión de cuatro de sus subsidiarias. Las entidades fusionadas son, Turística Akko, S.A. de C.V., Club de golf Punta Mita, S.A. de C.V., Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. y Cantiles de Mita, S.A. de C.V. quedando como Entidad fusionante esta última.

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



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

a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

La Entidad ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo

Los pasivos de la Entidad derivados de actividades de financiamiento consisten en préstamos (Nota 12). La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan en la Nota 12a. De acuerdo con la transición provisional de la modificación, la Entidad no ha revelado información comparativa de periodos anteriores. Además de la revelación en la Nota 12a, la aplicación de estas modificaciones, no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a IAS 12 Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas

La Entidad ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran cómo una entidad deberá evaluar si tendrá suficientes utilidades gravables futuras contra las cuales puede aplicar una diferencia temporal deducible

La aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad ya que ésta evalúa la suficiencia de futuras utilidades gravables de manera consistente con estas modificaciones

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016

La Entidad ha aplicado las modificaciones a IFRS 12 incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS del ciclo 2014-2016 por primera vez en el año en curso. El resto de las modificaciones no son obligatorias aún y no han sido adoptadas anticipadamente por la Entidad (Ver nota 2b).

La IFRS 12 establece que una entidad no necesita proporcionar información financiera resumida de su participación en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que sean clasificadas (o incluidos en un grupo de disposición que sea clasificado) como mantenidas para su venta. Las modificaciones aclaran que esta es la única excepción a los requerimientos de revelación de la IFRS 12 para dichas inversiones.

La aplicación de estas modificaciones no ha causado efecto alguno sobre los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que ninguna de las participaciones que posee en dichas inversiones está clasificada, o incluida en un grupo de disposición que se clasifica, como mantenidas para su venta.

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

IFRS 9	Instrumentos financieros y las aclaraciones correspondientes ¹
IFRS 15	Ingresos de contratos con clientes y las aclaraciones correspondientes ¹
IFRS 16	Arrendamientos ²
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de pagos basados en acciones ¹



Modificaciones a la IFRS 10 e IAS 28

Modificaciones a la IAS 40
Modificaciones a las IFRSs
Modificaciones a las IFRSs
IFRIC 22

IFRIC 23

Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto¹
Transferencia de propiedades de inversión¹
Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2014-2016^{1 y 2}
Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2015-2017²
Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado¹
Incertidumbre sobre tratamientos en el impuesto a la utilidad²

¹ En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

² En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

³ En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir de cierta fecha para ser determinada.

IFRS 9 Instrumentos financieros

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

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

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.



- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los nuevos requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas; específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

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

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

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

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

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

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

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Entidad reconoce el ingreso proveniente de las siguientes fuentes principales:

- Venta de desarrollos residenciales y turísticos.



La administración tiene la intención de utilizar el método prospectivo para la transición y adopción de la IFRS 15.

Además de proporcionar mayores revelaciones sobre las transacciones de ingresos de la Entidad, la administración no prevé que la aplicación de la IFRS 15 tenga un impacto significativo en los estados consolidados de posición financiera y/o en la utilidad o pérdida del año de la Entidad.

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 *Arrendamientos* fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos* actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

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

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



Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociado negocio conjunto.

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o un negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones estipulan que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contienen un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilizan utilizando el método de la participación, se reconocen en la ganancia o pérdidas sólo en la medida de los intereses de los inversionistas no vinculados en esa asociada o un negocio conjunto. Asimismo, las ganancias y pérdidas resultantes de la revalorización de las inversiones retenidas en una subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en las pérdidas y ganancias de la tenedora anterior sólo en la medida de los intereses de los inversionistas no vinculados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Modificaciones a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión

Enmiendas a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las enmiendas entran en vigor para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que se produzca un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la IFRS 1 y a la IAS 28 que aún no son obligatorios para la Entidad. El paquete también incluye modificaciones a la IFRS 12 para las cuales su aplicación es obligatoria para la Entidad en el año en curso - vea la nota 2 b para detalles de la aplicación.

Las modificaciones a la IAS 28 aclaran que la opción para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares para medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a FVTPL está disponible por separado por cada asociada o negocio conjunto y la elección se debe hacer en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para una entidad que no es una Entidad de Inversión (EI) para mantener la medición del valor razonable para sus asociadas y negocios conjuntos que son EI cuando reconocen el método de la participación, las enmiendas hacen una aclaración similar de que esta opción está disponible para cada EI, asociada o negocio conjunto de la EI. Las enmiendas se aplican retrospectivamente con la aplicación anticipada permitida.

Tanto las enmiendas a la IFRS 1 como a la IAS 28 entran en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tendrá algún impacto en los estados financieros separados de la Entidad ya que la Entidad no es una adoptante inicial de las IFRS ni una organización de capital riesgo. Además, la Entidad no tiene ninguna asociada o empresa conjunta que sea una entidad de inversión.



IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la "fecha de la transacción" para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La Interpretación específica que la fecha de transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

La Interpretación entra en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva.

La Administración de la Entidad estima que la aplicación de las modificaciones tendrá un impacto menor en los estados financieros consolidados de la Entidad. Esto se debe a que la Entidad ya contabiliza transacciones que implican el pago o la recepción de una contraprestación anticipada en una moneda extranjera de una manera que sea consistente con las modificaciones.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre tratamientos en el impuesto a la utilidad

Esta interpretación trata sobre la determinación de la utilidad (pérdida) fiscal, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuesto, cuando existe incertidumbre sobre su tratamiento de conformidad con la IAS 12. Específicamente considera:

- Si los tratamientos fiscales se deben considerar de manera colectiva
- Supuestos sobre revisiones de las autoridades fiscales
- La determinación de la utilidad (pérdida) fiscal, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuesto
- El efecto de cambios en los hechos y circunstancias

La administración de la Entidad considera que la aplicación de esta interpretación no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros consolidados, ya que al determinar actualmente el registro de los efectos de los impuestos a la utilidad en sus estados financieros hace consideraciones semejantes a las contenidas por la interpretación.

Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2015-2017

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la IFRS 3 e IFRS 11, a la IFRS 12 y a la IAS 23.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad debe revaluar cualquier participación previa que tenga en dicho negocio. Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una entidad adquiere control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no debe revaluar cualquier participación previa que tenga en dicho negocio.

Las modificaciones a la IFRS 12 aclaran que los efectos en impuestos a la utilidad por dividendos (o distribuciones de utilidad) deben reconocerse en resultados sin importar cómo surge el impuesto.

Las modificaciones a la IAS 23 aclaran que si un préstamo permanece pendiente de pago con posterioridad a la fecha en la que el activo relacionado está listo para su uso intencional o para su venta, dicho préstamo pasa a formar parte de los fondos que una entidad utiliza al calcular la tasa de interés capitalizable de préstamos genéricos.



La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

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

b. *Bases de preparación*

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

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

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

c. *Bases de consolidación de estados financieros*

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



Las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 de la Entidad son:

Compañía	Participación			Actividad
	2017	2016	2015	
Cantiles de Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita.
Dine 28, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	50%	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. y Subsidiarias	-	-	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Turística Akko, S.A. de C.V.	-	-	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

Los negocios conjuntos que se presentan en inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 son:

Compañía	2017	Participación 2016	2015
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso CIB 2182	50.0%	50.0%	50.0%
VH Patrimonial S.A.P.I.	27.5%	27.5%	-

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

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

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



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

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

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

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

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

d. *Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringidos*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, el efectivo restringido se integra de una garantía líquida de \$107,018, \$107,018 y \$91,270 respectivamente, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 12 Deuda Financiera.

e. *Instrumentos financieros*

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

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



f. *Activos financieros*

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

1. Método de la tasa de interés efectiva

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

Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

2. A valor razonable con cambios a través de resultados

Los activos financieros se clasifican a valor razonable con cambios a través de resultados cuando son (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como valor razonable con cambios a través de resultados.

Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un corto plazo; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.



Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'ingresos por intereses y gastos' en el estado de resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11.

3. Cuentas por cobrar

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

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

4. Deterioro de activos financieros

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

La evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

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

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

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

En el caso de que en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.



5. Baja de activos financieros

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

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

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

g. *Inventarios inmobiliarios*

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

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

h. *Inmuebles, mobiliario y equipo*

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

Los terrenos no se deprecian.



La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

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

i. **Propiedades de inversión**

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

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

j. **Deterioro activos tangibles**

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

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

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

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



k. *Inversiones en negocios conjuntos*

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

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

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

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente:

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en el negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor contable del o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en el negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición del negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a ese negocio conjunto con la misma base que se requeriría si ese negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicho negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.



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

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

l. Intereses en operaciones conjuntas

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

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

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

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

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

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

m. Transacciones en monedas extranjeras

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



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

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

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

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

Compañía	Moneda de registro	Moneda funcional
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. (Subsidiaria de Cantiles de Mita)	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

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

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

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

n. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. **Impuestos a la utilidad causados**

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



2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

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



Impuestos causados y diferidos

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

o. Provisiones

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

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

p. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

1. Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable con cambios a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que debería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, Dine no tiene pasivos financieros registrados a valor razonable con cambios a través de resultados.

2. Otros pasivos financieros

Los préstamos son reconocidos inicialmente a su valor razonable neto de costos incurridos directamente en la contratación, en los periodos subsecuentes los intereses son reconocidos bajo el método de tasa de interés efectiva. Los intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales en el periodo en el que se devengan.

3. Baja de pasivos financieros

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

q. Derivados implícitos

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



r. **Reconocimiento de ingresos**

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

1. **Venta de bienes**

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

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

2. **Ingresos por intereses**

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

3. **Ingresos por arrendamiento**

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

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Entidad realiza juicios, estimaciones y supuestos sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en un análisis cualitativo y cuantitativo con base en el conocimiento de los diversos negocios que conforman la Entidad. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

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



a. **Juicios críticos al aplicar las políticas contables**

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

- Reconocimiento de ingresos

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

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

SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., es una sociedad de responsabilidad limitada cuya forma jurídica confiere la separación entre las partes en el negocio conjunto y la propia Entidad. Por otra parte, no hay acuerdo contractual para SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Promotora el Estero, S.A. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S.A.P.I. o cualquier otro hecho y circunstancia que indican que las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos de estas entidades. En consecuencia, se clasifican como negocios conjuntos de la Entidad. Ver Nota 9.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

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

- Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo

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

- Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota 14, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$90,884, \$192,356 y \$118,618 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 respectivamente.

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

	2017	2016	2015
Efectivo	\$ 54,608	\$ 49,099	\$ 82,290
Equivalentes de efectivo	742,152	619,639	338,327
Efectivo restringido	<u>107,018</u>	<u>107,018</u>	<u>91,270</u>
	<u>\$ 903,778</u>	<u>\$ 775,756</u>	<u>\$ 511,887</u>



Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 12, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.

6. Cuentas y documentos por cobrar

	2017	2016	2015
Clientes	\$ 95,853	\$ 25,908	\$ 17,761
Menos – Reserva del valor presente (1)	<u>(10,543)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	85,310	25,908	17,761
Impuestos por recuperar	68,551	64,506	54,690
Anticipo a proveedores	52,423	37,431	25,943
Deudores diversos	<u>20,903</u>	<u>17,473</u>	<u>13,898</u>
	<u>\$ 227,187</u>	<u>\$ 145,318</u>	<u>\$ 112,292</u>

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2017	2016	2015
2016	\$ -	\$ -	\$ 17,761
2017	-	19,689	-
2018	38,717	2,073	-
2019	24,978	4,146	-
2020	<u>32,158</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 95,853</u>	<u>\$ 25,908</u>	<u>\$ 17,761</u>

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

- (1) Para efectos de calcular el valor razonable de la contraprestación a recibir, la Entidad descuenta los ingresos futuros, imputando una tasa de interés, considerando la tasa vigente para un instrumento similar de un emisor con una calificación crediticia similar. Al 31 de diciembre de 2017 la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIEE 28 + 2 puntos base.

7. Inventarios inmobiliarios

	2017	2016	2015
Terrenos en bricña	\$ 879,018	\$ 1,196,824	\$ 1,109,559
Terrenos urbanizados	620,734	560,632	577,669
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,665,771	2,557,707	1,924,401
Proyectos inmobiliarios terminados	133,391	132,331	146,010
Otros	<u>4,009</u>	<u>3,527</u>	<u>2,446</u>
	<u>\$ 4,302,923</u>	<u>\$ 4,451,021</u>	<u>\$ 3,760,085</u>



9. Inversión en negocios conjuntos

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

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Promoción de participación accionaria y poder de voto	
			2017	2015
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
SHC Residence Nayariit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%
VH Patrimonial S.A.P.I.	Sector inmobiliario	México	27.5%	-

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión		Participación en el resultado	
	2017	2015	2017	2015
SHC Residence Nayariit, S. de R. L. de C.V.	\$ 205,420	\$ 205,553	\$ (133)	\$ 14
Promotora el Estero, S.A. de C.V. (i)	143,453	77,766	7,099	3,259
Fideicomiso CIB 2182	86,212	76,735	26,644	(24,633)
VH Patrimonial, S.A.P.I. (ii)	32,500	15,000	-	-
	\$ 467,585	\$ 375,054	\$ 33,610	\$ (21,360)
		\$ 358,549		\$ (8,737)

i) En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2017, se aprobó realizar una capitalización a la parte variable del capital social del pasivo a cargo de Promotora el Estero S.A. de C.V. y a favor de Dine S.A.B. de C.V.

ii) El pasado 14 de septiembre de 2017 se aportó \$17,500 a VH Patrimonial, S.A.P.I. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.

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

	2017	2015
SHC Residence Nayariit, S. de R. L. de C. V.		
Activos	\$ 411,210	\$ 411,219
Pasivos	\$ 370	\$ 113
Capital contable	\$ 410,840	\$ 411,106
	\$ 411,293	\$ 213
	\$ 411,080	\$ 411,080



	2017	2016	2015
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>205,420</u>	\$ <u>205,553</u>	\$ <u>205,540</u>
Participación no controladora	\$ <u>205,420</u>	\$ <u>205,553</u>	\$ <u>205,540</u>
Ingresos	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>880</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>(266)</u>	\$ <u>28</u>	\$ <u>(1,484)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>(133)</u>	\$ <u>14</u>	\$ <u>(742)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>(133)</u>	\$ <u>14</u>	\$ <u>(742)</u>
Promotora el Estero, S. A. de C. V.			
Activos	\$ <u>277,863</u>	\$ <u>257,671</u>	\$ <u>236,930</u>
Pasivos	\$ <u>9,043</u>	\$ <u>102,139</u>	\$ <u>113,458</u>
Capital contable	\$ <u>286,906</u>	\$ <u>155,532</u>	\$ <u>123,472</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>143,453</u>	\$ <u>77,766</u>	\$ <u>61,736</u>
Participación no controladora	\$ <u>143,453</u>	\$ <u>77,766</u>	\$ <u>61,736</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>14,198</u>	\$ <u>6,518</u>	\$ <u>1,488</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>7,099</u>	\$ <u>3,259</u>	\$ <u>744</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>7,099</u>	\$ <u>3,259</u>	\$ <u>744</u>
Fideicomiso CIB 2182			
Activos	\$ <u>499,154</u>	\$ <u>399,639</u>	\$ <u>210,338</u>
Pasivos	\$ <u>326,730</u>	\$ <u>246,169</u>	\$ <u>27,791</u>
Capital contable	\$ <u>172,424</u>	\$ <u>153,470</u>	\$ <u>182,547</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>86,212</u>	\$ <u>76,735</u>	\$ <u>91,273</u>
Participación no controladora	\$ <u>86,212</u>	\$ <u>76,735</u>	\$ <u>91,274</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>53,287</u>	\$ <u>(49,266)</u>	\$ <u>(17,478)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>26,644</u>	\$ <u>(24,633)</u>	\$ <u>(8,739)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>26,643</u>	\$ <u>(24,633)</u>	\$ <u>(8,739)</u>



10. Otros activos

	2017	2016	2015
Pagos anticipados de comisiones	\$ 101,272	\$ 88,750	\$ 60,038
Depósitos en garantía	4,694	4,890	4,985
Otras inversiones	-	3,493	3,385
Otros pagos anticipados	300	724	999
	<u>\$ 106,266</u>	<u>\$ 97,857</u>	<u>\$ 69,407</u>

11. Instrumentos financieros

a. Políticas contables significativas

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

b. Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2017	2016	2015
Activos financieros			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 903,778	\$ 775,756	\$ 511,887
Cuentas y documentos por cobrar	116,756	43,381	31,659
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	39,884	89,526	90,305
Pasivos financieros			
Costo amortizado			
Deuda financiera	422,566	545,430	475,243
Cuentas por pagar a contratistas	6,339	5,346	4,636
Cuentas por pagar a partes relacionadas	202,016	179,287	201,754
Otras cuentas por pagar	467,410	428,762	324,012

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

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



d. **Riesgo de mercado**

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

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

e. **Riesgo cambiario**

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

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses		
	2017	2016	2015
Activos monetarios	22,374	13,290	15,256
Pasivos monetarios	<u>(33,797)</u>	<u>(35,783)</u>	<u>(34,261)</u>
Posición pasiva - Neta	<u>(11,423)</u>	<u>(22,493)</u>	<u>(19,005)</u>

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

	31 de diciembre de			16 de Marzo de
	2017	2016	2015	2018
Dólar bancario	<u>19.7867</u>	<u>20.7314</u>	<u>17.2065</u>	<u>18.7023</u>

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$11,423, \$22,493 y \$19,005 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa el 0.30%, 0.59% y 0.57% respectivamente del capital contable a esa fecha.

f. **Riesgo de tasas de interés**

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

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

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

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia TIE es de \$4,226, \$5,454 y \$4,752 pesos en 2017, 2016 y 2015 respectivamente.



g. **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$95,853, \$25,908 y \$17,761 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$1,060,418, \$1,010,600 y \$714,484 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

h. **Riesgo de liquidez**

La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y créditos bancarios, mediante la vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales. Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 12. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

La siguiente tabla detalla el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con períodos de pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

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

2017	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 171,634	\$ 324,407	\$ 496,041
Cuentas por pagar a contratistas	6,339	-	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,183	189,833	202,016
Acreedores diversos	<u>154,498</u>	<u>312,912</u>	<u>467,410</u>
Total	<u>\$ 344,654</u>	<u>\$ 827,152</u>	<u>\$ 1,171,806</u>
2016	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 122,864	\$ 454,048	\$ 576,912
Cuentas por pagar a contratistas	5,346	-	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	76,721	102,566	179,287
Acreedores diversos	<u>168,896</u>	<u>259,866</u>	<u>428,762</u>
Total	<u>\$ 373,827</u>	<u>\$ 816,480</u>	<u>\$ 1,190,307</u>
2015	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 112,640	\$ 447,108	\$ 559,748
Cuentas por pagar a contratistas	4,636	-	4,636
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11,305	190,449	201,754
Acreedores diversos	<u>140,625</u>	<u>183,387</u>	<u>324,012</u>
Total	<u>\$ 269,206</u>	<u>\$ 820,944</u>	<u>\$ 1,090,150</u>



1. Valor razonable de los instrumentos financieros

- Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado

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

	2017		2016		2015	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera	\$ 422,566	\$ 441,048	\$ 545,430	\$ 537,201	\$ 475,243	\$ 476,445
		Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2017		Total		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3		
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera	\$ -	\$ 441,048	\$ -	\$ -	\$ 441,048	
		Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2016		Total		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3		
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera	\$ -	\$ 537,201	\$ -	\$ -	\$ 537,201	
		Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2015		Total		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3		
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera	\$ -	\$ 476,445	\$ -	\$ -	\$ 476,445	

12. Deuda financiera

Garantizados - Préstamos bancarios

	2017	2016	2015
Préstamos bancarios	\$ 422,566	\$ 545,430	\$ 475,243
Crédito bancario (i)	\$ 422,566	\$ 535,088	\$ 456,360
Crédito hipotecario (ii)	-	10,342	18,883
	\$ 422,566	\$ 545,430	\$ 475,243



Resumen de acuerdos de préstamos

El 5 de diciembre de 2016 y el 18 de mayo de 2015, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató dos créditos con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$170,000 y \$456,360, respectivamente, los cuales generan intereses a una tasa de interés interbancario ("TIE") a 28 días, más 4.00 puntos porcentuales al primer vencimiento, 3.75 puntos porcentuales al segundo vencimiento y 3.50 puntos porcentuales para los vencimientos restantes para el crédito obtenido el 5 de diciembre de 2016 y una tasa de interés interbancario ("TIE") a 28 días, más 2.750 puntos porcentuales para el crédito obtenido el 18 de mayo de 2015. Todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital es pagadero a partir del mes de diciembre de 2017 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales para el crédito obtenido el 5 de diciembre de 2016 y el crédito obtenido el 18 de mayo de 2015 es pagadero a partir del mes de mayo de 2016 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

Dicho financiamiento establece obligaciones de hacer y no hacer para la Entidad; adicionalmente, requiere que con base en los estados financieros consolidados, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras; al 31 de diciembre de 2017 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

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

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

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2017 son:

Año	
2018	\$ 133,772
2019	133,772
2020	133,772
2021	<u>21,250</u>
	<u>\$ 422,566</u>

13. Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes

	2017	2016	2015
Acreeedores diversos	\$ 467,410	\$ 428,762	\$ 324,012
Anticipos de clientes	<u>1,522,272</u>	<u>1,298,309</u>	<u>769,980</u>
	<u>\$ 1,989,682</u>	<u>\$ 1,727,071</u>	<u>\$ 1,093,992</u>

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 por un importe de \$306,386, \$259,866 y \$183,387 respectivamente, corresponden a depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre "transmisión de membresías" en el "plan de membresías".



Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 12, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, ascienden a \$3,619, \$3,019 y \$1,328, respectivamente.

14. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2017, 2016 y 2015 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

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

	2017	2016	2015
ISR:			
Causado	\$ 6,478	\$ 19,716	\$ 20,171
Diferido	<u>59,864</u>	<u>(231,767)</u>	<u>(159,213)</u>
	<u>\$ 66,342</u>	<u>\$ (212,051)</u>	<u>\$ (139,042)</u>

Efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	2017	2016	2015
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>\$ 52,695</u>	<u>\$ (165,370)</u>	<u>\$ (118,777)</u>

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

	2017	2016	2015
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 592,618	\$ 623,137	\$ 370,426
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(727,680)	(864,613)	(628,812)
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,044	(8,324)	2,430
Otros activos	(29,835)	(25,594)	(20,963)
Anticipos de clientes	50,792	43,472	38,056
Reservas acumuladas	18,750	17,259	24,001
Anticipos a contratistas	(14,219)	(11,929)	(4,389)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	<u>90,884</u>	<u>192,356</u>	<u>118,618</u>
Total ISR, neto	<u>\$ (16,646)</u>	<u>\$ (34,236)</u>	<u>\$ (100,633)</u>



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

	2017	2016	2015
Impuesto diferido activo	\$ 253,569	\$ 271,390	\$ 125,439
Impuesto diferido pasivo	(270,015)	(305,626)	(226,072)
Impuesto diferido pasivo, neto	\$ (16,646)	\$ (34,236)	\$ (100,633)

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

	2017	2016	2015
Saldo inicial	\$ (34,236)	\$ (100,633)	\$ (141,069)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	(59,864)	231,767	159,213
Adquisición	24,759	-	-
Reconocidos en otros resultados integrales	52,695	(165,370)	(118,777)
Saldo final	\$ (16,646)	\$ (34,236)	\$ (100,633)

e. Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 1 de enero de 2015	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2016	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Adquisición	
											Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales
Diferencias temporales	\$ 65,284	\$ 305,142	\$ -	\$ 370,426	\$ 252,711	\$ -	\$ 623,137	\$ (30,519)	\$ -	\$ 592,618	-	-
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	(435,881)	(83,716)	(109,215)	(628,812)	(82,657)	(153,164)	(864,613)	90,653	46,280	(727,680)	-	-
Tarros en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	11,788	405	(9,763)	2,430	1,785	(12,539)	(8,324)	4,215	6,153	2,044	-	-
Inmuebles, mobiliario y equipo	(7,544)	(13,620)	201	(20,963)	(4,964)	333	(23,594)	(4,503)	262	(29,835)	-	-
Otros activos	67,591	(29,335)	-	38,056	5,416	-	43,472	7,320	-	50,792	-	-
Anticipos de clientes	28,120	(4,119)	-	24,001	(6,742)	-	17,259	1,491	-	18,750	-	-
Reservas acumuladas	(354)	(3,833)	-	(4,389)	(7,540)	-	(11,929)	(2,290)	-	(14,219)	-	-
Anticipo de contrataciones	(271,196)	170,722	(118,777)	(219,251)	158,029	(165,370)	(226,592)	66,367	52,695	(107,530)	-	-
Pérdidas fiscales IMPAC por recuperar	122,441	(3,823)	-	118,618	73,738	-	192,356	(126,231)	-	90,884	24,759	-
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	7,686	(7,686)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IMPAC por recuperar	130,127	(11,509)	-	118,618	73,738	-	192,356	(126,231)	-	90,884	24,759	-
	\$ (141,069)	\$ 159,213	\$ (118,777)	\$ (100,633)	\$ 231,767	\$ (165,370)	\$ (34,236)	\$ (59,864)	\$ 52,695	\$ (16,646)	\$ 24,759	\$ (16,646)



- f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2017 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas amortizables
2018	\$ 520
2019	32,533
2020	53,241
2021	538
2022	224,939
2023	154,103
2024	18,538
2025	24,491
2026	170,145
2027	<u>101,009</u>
	<u>\$ 780,057</u>

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

Año de vencimiento	Reserva de pérdidas
2018	\$ 520
2019	32,533
2020	53,241
2021	538
2022	211,032
2023	153,585
2024	4,096
2025	10,261
2026	11,304
2027	-
	<u>\$ 477,110</u>

15. Capital contable

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

	Número de acciones			Importe		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	324,883,867	\$ 1,105,685	\$ 1,146,620	\$ 1,164,716
Capital variable (Serie B)	<u>310,846,189</u>	<u>310,846,189</u>	<u>310,846,189</u>	<u>1,057,912</u>	<u>1,097,079</u>	<u>1,114,393</u>
Total	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,163,597</u>	<u>\$ 2,243,699</u>	<u>\$ 2,279,109</u>



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

- b. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de abril de 2017, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$80,102. De la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$40,935 corresponde a la parte fija y \$39,167 a la parte variable.
- c. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2016, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$35,410. De la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$18,096 corresponde a la parte fija y \$17,314 a la parte variable.

La reducción de capital referida no implica una disminución en el número de las acciones de la Entidad.

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

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

- e. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, su importe a valor nominal asciende a \$22,006, \$6,258 y \$2,139.
- f. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución.

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

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

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

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El capital mínimo fijo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es de \$1,105,684,438, \$1,146,619,806 y \$1,164,715,837 respectivamente en pesos mexicanos.



16. Participación no controladora

	2017	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ 198,210	\$ 207,912	\$ 181,881
Participación en el resultado del año	14,490	6,955	34,460
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(2,458)	2,943	4,568
Reembolso de capital participación no controladora	(9,892)	(19,600)	(88,690)
Adquisición de participación no controladora (i)	-	-	75,693
Saldo al final del año	<u>\$ 200,350</u>	<u>\$ 198,210</u>	<u>\$ 207,912</u>

- 1) Con fecha 31 de agosto de 2015, se celebró la venta de la reserva territorial "Lagos de la Estadía" entre la subsidiaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V. y Dine S.A.B. de C.V., la cual representó un beneficio para los socios minoritarios con valor de \$75,693.
- 2) Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión			Participación no controladora		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 163	\$ 161	\$ 165	\$ 1	\$ (4)	\$ (5)
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	8,077	16,547	12,995	3,881	609	4,962
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	192,110	181,502	194,752	10,608	6,350	31,165
Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V.	-	-	-	-	-	(1,662)
	<u>\$ 200,350</u>	<u>\$ 198,210</u>	<u>\$ 207,912</u>	<u>\$ 14,490</u>	<u>\$ 6,955</u>	<u>\$ 34,460</u>

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

	2017	2016	2015
Holding Dicomex, S.A. de C.V.			
Activos	<u>\$ 326</u>	<u>\$ 322</u>	<u>\$ 331</u>
Capital contable	<u>\$ 326</u>	<u>\$ 322</u>	<u>\$ 331</u>



	2017	2016	2015
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>163</u>	\$ <u>161</u>	\$ <u>166</u>
Participación no controladora	\$ <u>163</u>	\$ <u>161</u>	\$ <u>165</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>2</u>	\$ <u>(9)</u>	\$ <u>(11)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>1</u>	\$ <u>(5)</u>	\$ <u>(6)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>1</u>	\$ <u>(4)</u>	\$ <u>(5)</u>

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

	2017	2016	2015
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.			
Activos	\$ <u>17,944</u>	\$ <u>40,912</u>	\$ <u>38,042</u>
Pasivos	\$ <u>1,613</u>	\$ <u>7,458</u>	\$ <u>11,769</u>
Capital contable	\$ <u>16,331</u>	\$ <u>33,454</u>	\$ <u>26,273</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>8,254</u>	\$ <u>16,907</u>	\$ <u>13,278</u>
Participación no controladora	\$ <u>8,077</u>	\$ <u>16,547</u>	\$ <u>12,995</u>
Ingresos	\$ <u>10,764</u>	\$ <u>3,654</u>	\$ <u>29,005</u>
Utilidad neta del año	\$ <u>7,847</u>	\$ <u>1,230</u>	\$ <u>10,033</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>3,966</u>	\$ <u>621</u>	\$ <u>5,071</u>
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>3,881</u>	\$ <u>609</u>	\$ <u>4,962</u>

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 31 de agosto de 2017, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$20,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadera dentro de 4 meses contados a partir de la fecha de la Asamblea.



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

- 6) La Entidad posee 51% de las acciones de capital de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. Las actividades correspondientes de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos. Por lo tanto, Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad.

	2017	2016	2015
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.			
Activos	\$ <u>392,735</u>	\$ <u>390,033</u>	\$ <u>436,313</u>
Pasivos	\$ <u>674</u>	\$ <u>19,621</u>	\$ <u>38,860</u>
Capital contable	\$ <u>392,061</u>	\$ <u>370,412</u>	\$ <u>397,453</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>199,951</u>	\$ <u>188,910</u>	\$ <u>202,701</u>
Participación no controladora	\$ <u>192,110</u>	\$ <u>181,502</u>	\$ <u>194,752</u>
Ingresos	\$ <u>-</u>	\$ <u>13,078</u>	\$ <u>211,527</u>
Utilidad neta del año	\$ <u>21,649</u>	\$ <u>12,960</u>	\$ <u>63,602</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>11,041</u>	\$ <u>6,610</u>	\$ <u>32,437</u>
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>10,608</u>	\$ <u>6,350</u>	\$ <u>31,165</u>

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de noviembre de 2016, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$40,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadera dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha de la Asamblea, estando sujeta a los flujos que tenga la sociedad.

- 7) Hasta el mes de abril de 2015, la Entidad reportaba 27% de las acciones del capital de Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S.A. de C.V., quien a su vez adquiere esta participación a través de Corporativo Dine, S.A. de C.V. como capital minoritario; sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, se decidió la salida de los Accionistas minoritarios mediante el retiro de aportaciones de capital social variable por la cantidad de \$120,000 y la consecuente cancelación de 75,060,000 acciones de la serie B del capital social. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2015, Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. es controlada al 100% por la Entidad.



	2017	2016	2015
Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V.			
Activos	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos	\$ -	\$ -	\$ -
Capital contable	\$ -	\$ -	\$ -
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ -	\$ -	\$ -
Participación no controladora	\$ -	\$ -	\$ -
Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V.			
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ -	\$ -	\$ (6,157)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ -	\$ -	\$ (4,495)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ -	\$ -	\$ (1,662)

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

17. Operaciones en monedas distintas al peso Mexicano

- La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso Mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 se muestra en la Nota 11 e).
- Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue:

	(Miles de dólares estadounidenses)		
	2017	2016	2015
Ventas netas	31,379	18,179	15,464
Ingreso por intereses	294	75	57
Otros ingresos	1,887	2,166	770
Gastos de administración	(1,922)	(2,499)	(2,018)
Gastos de venta	(2,925)	(2,424)	(1,107)
Gastos por intereses	(45)	(60)	(763)

- Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 11 e).



18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	2017	2016	2015
Con afiliadas:			
Servicios administrativos	\$ (39,678)	\$ (37,773)	\$ (14,959)
Compra de activo	24,830	-	-
Arrendamiento	(5,627)	(5,515)	(4,463)
Con otras partes relacionadas:			
Ingresos por venta de bienes	\$ 31,448	\$ -	\$ -
Ingresos por servicios	30,751	44,012	-
Honorarios	(500)	(363)	(221)

- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$7,922, \$19,585 y \$18,490 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

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

	2017	2016	2015
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 8,859	\$ 68,976	\$ 70,106
Directivos	30,118	20,046	20,194
Fideicomiso CIB 2182	907	504	5
	<u>\$ 39,884</u>	<u>\$ 89,526</u>	<u>\$ 90,305</u>
Por pagar-			
Grupo KUO, S.A.B. de C.V.	\$ 125,470	\$ -	\$ -
Accionistas	74,118	178,450	200,169
Aeropycsa, S. A. de C. V.	2,306	322	1,377
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	122	515	208
	<u>\$ 202,016</u>	<u>\$ 179,287</u>	<u>\$ 201,754</u>

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

	2017	2016	2015
Beneficios directos	<u>\$ 51,920</u>	<u>\$ 45,996</u>	<u>\$ 38,031</u>

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

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



19. Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación

	2017	2016	2015
Gastos de venta y mercadotecnia	\$ 85,975	\$ 67,818	\$ 87,647
Beneficios a empleados	92,200	78,092	71,314
Honorarios y servicios de administración	55,212	56,856	52,475
Otros gastos	50,472	43,315	50,155
Mantenimiento y reparaciones	58,002	42,586	41,449
Otros impuestos y derechos	<u>17,961</u>	<u>5,117</u>	<u>6,050</u>
	<u>\$ 359,822</u>	<u>\$ 293,784</u>	<u>\$ 309,090</u>

20. Otros ingresos - Neto

Se integran como sigue:

	2017	2016	2015
Utilidad por venta de inmuebles, mobiliario y equipo	\$ <u>-</u>	\$ <u>44</u>	\$ <u>27</u>

21. Información por segmentos

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

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

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

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

La Entidad ha desarrollado un total de 54 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 53 villas. Así mismo, se están comercializando un total de 34 lotes del proyecto "Kupuri", de los cuales al cierre de 2017 se han vendido 33 unidades y se tiene disponibles 8 lotes del proyecto "Iyari", de los cuales al cierre de 2017 ya se han vendido 6 unidades. La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

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



Residence Club Four Seasons - Ubicado dentro de Punta Mita; El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y 2 de propiedad total, los cuales ya han sido vendidos, quedando pendiente la cobranza del saldo de las ultimas unidades.

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

Torres del Parque - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial, que formará parte del proyecto maestro de Bosques de Santa Fe, contempla el desarrollo de dos edificios con 50 departamentos cada uno y un tercer edificio con 45 departamentos. A la fecha, los primeros dos edificios están completamente vendidos y del tercer edificio en el cuarto trimestre de 2014 se inició la comercialización, de los cuales al cierre del ejercicio 2017 se tiene colocado el 98% y se encuentra en proceso de construcción.

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

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. DINE concluyó el primer edificio de 26 departamentos de "Villas del Este" y se tiene colocado al 100%. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual se tiene colocado el 73%.

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

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

Proyecto	Ventas 2017	Costo 2017	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 738,527	\$ 506,583	\$ 231,944
Punta Ixtapa	293,190	239,785	53,405
Lagos de la Estadía	391,139	45,959	345,180
Otros	2,548	782	1,766
	<u>\$ 1,425,404</u>	<u>\$ 793,109</u>	<u>\$ 632,295</u>

Proyecto	Ventas 2016	Costo 2016	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 517,232	\$ 375,055	\$ 142,177
Punto Ixtapa	150,081	120,065	30,016
Lagos de la Estadía	94,541	21,997	72,544
Otros	32,316	1,144	31,172
	<u>\$ 794,170</u>	<u>\$ 518,261</u>	<u>\$ 275,909</u>



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

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron progresivamente en 2017 y 2016 con respecto a 2015, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos "Punta Mita", "Punta Ixtapa" y "Lagos de la Estadía", que de acuerdo a la normatividad contable vigente, hasta antes del presente período, no calificaban para ser registrados como ventas.

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto	2017	2016	2015
Punta Mita	\$ 19,753	\$ 23,028	\$ 17,761
Punta Ixtapa	76,100	-	-
Lagos de la Estadía	-	2,880	-
	<u>\$ 95,853</u>	<u>\$ 25,908</u>	<u>\$ 17,761</u>

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	2017	2016	2015
Punta Mita	\$ 2,914,789	\$ 3,225,547	\$ 2,652,361
Bosques de Santa Fe	942,767	729,120	592,348
Otros	160,975	33,916	-
Punta Ixtapa	133,265	304,619	342,983
Terreno Rosarito	87,194	87,194	87,194
La Estadía	45,431	6,163	9,300
Lagos de la Estadía	18,502	64,462	75,899
	<u>\$ 4,302,923</u>	<u>\$ 4,451,021</u>	<u>\$ 3,760,085</u>

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

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

Proyecto	2017	2016	2015
Punta Mita	\$ 261,239	\$ 298,796	\$ 258,419
Otros (principalmente oficinas)	36,804	36,187	36,496
	<u>\$ 298,043</u>	<u>\$ 334,983</u>	<u>\$ 294,915</u>



Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2017, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita y los 2 campos de golf Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son:

Proyecto	2017	2016	2015
Bosques de Santa Fe	\$ 1,192,956	\$ 782,483	\$ 365,365
Punta Mita	306,383	317,637	303,708
Punta Ixtapa	16,596	49,257	100,907
Lagos de la Estadía	-	144,825	-
Otros	6,337	4,107	-
	<u>\$ 1,522,272</u>	<u>\$ 1,298,309</u>	<u>\$ 769,980</u>

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

22. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, la Entidad ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de entidades subsidiarias en los estados financieros consolidados adjuntos.

23. Contingencias

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

24. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 13 de febrero de 2018 en sesión del Consejo de Administración, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.



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

Estados financieros
consolidados por los años que
terminaron el 31 de diciembre
de 2016, 2015 y 2014, e
Informe de los auditores
independientes del 10 de
marzo de 2017

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2016, 2015 y 2014

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad o Dine), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido del mayor significado en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones clave de la Auditoría que se describen a continuación son aquellas que se deben comunicar en nuestro informe.

Reconocimiento de ingresos

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de ingresos asociado a la venta de proyectos residenciales y turísticos que debe cumplir con las condiciones establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad 18 "*Ingresos de actividades ordinarias*", el cual establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, lo que ocurre al entregar la posesión de los inmuebles vendidos y, a su vez, este evento se lleva a cabo hasta que el producto está totalmente construido y pagado.

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

Impuestos diferidos

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento del activo por impuesto sobre la renta diferido dado que los supuestos que soportan el impuesto sobre la renta diferido activo proveniente de las pérdidas fiscales no pudieran ser adecuados, ya que el aprovechamiento de dichos beneficios estaría sujeto a que se generaran utilidades fiscales futuras suficientes antes de la fecha de vencimiento de las pérdidas fiscales.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) analizar por cada una de las subsidiarias la tendencia de sus resultados fiscales de años anteriores; ii) revisar las proyecciones financieras y fiscales para determinar si la generación de utilidades fiscales en el futuro permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento y iii) revisar y retar los resultados proyectados. Las revelaciones de la Entidad sobre los principales conceptos que originan el saldo de impuestos diferidos están incluidas en la Nota 15 a los estados financieros consolidados adjuntos.

Como se explica en la Nota 3n a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad reconoce impuestos a la utilidad diferidos sobre las diferencias entre los valores en libros y las bases fiscales de sus activos y pasivos, y se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar. La NIIF relativa requiere que el valor en libros de un activo por impuestos diferidos se someta a revisión y se reduzca en la medida que sea probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo. Por la relevancia de este asunto, un cambio en los supuestos y condiciones sobre la recuperación de las pérdidas fiscales podrían originar un efecto material en el importe de los impuestos diferidos registrados por la Entidad en sus estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Efecto de conversión de moneda extranjera

Identificamos un riesgo en la determinación de los efectos de conversión de moneda extranjera, ya que durante los últimos ejercicios han sido significativos debido a las importantes fluctuaciones que ha tenido el peso mexicano respecto al valor del dólar estadounidense, lo que ha causado impactos significativos en los resultados de las Entidades que operan en una moneda funcional diferente a la moneda de presentación de los estados financieros consolidados adjuntos, como lo menciona la Norma Internacional de Contabilidad 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera".

Realizamos el recalcu de la determinación de los efectos de conversión de cada una de las subsidiarias sujetas a dicho efecto, también validamos que las partidas monetarias y no monetarias se les aplicara el tipo de cambio que les correspondiera, así como también al estado de resultados se les aplicara el tipo de cambio promedio correspondiente a cada uno de los meses del ejercicio, asimismo verificamos el correcto registro contable tanto para los estados consolidados de posición financiera como para los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables y los supuestos utilizados se apegan con la norma antes mencionada.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditor

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el reporte anual, que incluirá los estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría. El informe anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información mencionada, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

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

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

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

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

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



C.P.C. Walter Frascchetto V.

10 de marzo de 2017

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2016	2015	2014
Activo:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 775,756	\$ 511,887	\$ 884,055
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	7	145,318	112,292	136,034
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19	89,526	90,305	111,662
Inventarios inmobiliarios	8	4,451,021	3,760,085	3,323,074
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	9	334,983	294,915	278,416
Inversión en negocios conjuntos	10	375,054	358,549	345,759
Impuestos a la utilidad diferidos	15	271,390	125,439	165,387
Otros activos	11	<u>97,857</u>	<u>69,407</u>	<u>33,990</u>
Total del activo		<u>\$ 6,540,905</u>	<u>\$ 5,322,879</u>	<u>\$ 5,278,377</u>
Pasivos y capital contable				
Pasivos:				
Deuda financiera	13	\$ 545,430	\$ 475,243	\$ 944,837
Cuentas por pagar a contratistas		5,346	4,636	2,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19	179,287	201,754	175,988
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	14	1,727,071	1,093,992	599,421
Impuestos a la utilidad diferidos	15	<u>305,626</u>	<u>226,072</u>	<u>306,456</u>
Total del pasivo		<u>2,762,760</u>	<u>2,001,697</u>	<u>2,029,686</u>
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	2,243,699	2,279,109	14,774
Prima en suscripción de acciones		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,264,335</u>
		<u>2,243,699</u>	<u>2,279,109</u>	<u>2,279,109</u>
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		766,009	591,999	612,741
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		<u>570,227</u>	<u>242,162</u>	<u>174,960</u>
Participación controladora		<u>3,579,935</u>	<u>3,113,270</u>	<u>3,066,810</u>
Participación no controladora	17	<u>198,210</u>	<u>207,912</u>	<u>181,881</u>
Total del capital contable		<u>3,778,145</u>	<u>3,321,182</u>	<u>3,248,691</u>
Total de pasivo y capital contable		<u>\$ 6,540,905</u>	<u>\$ 5,322,879</u>	<u>\$ 5,278,377</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

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

	Notas	2016	2015	2014
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 794,170	\$ 530,217	\$ 1,006,983
Costo de ventas de bienes y servicios		518,261	366,266	666,709
Gastos de operación	20	293,784	309,090	282,780
Otros ingresos- Neto	21	<u>(44)</u>	<u>(27)</u>	<u>(14,128)</u>
(Pérdida) utilidad después de gastos de operación		(17,831)	(145,112)	71,622
Ingreso por intereses		11,782	6,490	5,630
Gasto por intereses		(35,771)	(39,008)	(28,061)
Utilidad (pérdida) cambiaria – Neta		<u>32,094</u>	<u>167,686</u>	<u>(9,988)</u>
		8,105	135,168	(32,419)
Participación en las pérdidas de negocios conjuntos	10	<u>(21,360)</u>	<u>(8,737)</u>	<u>(40,416)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(31,086)	(18,681)	(1,213)
Impuestos a la utilidad:	15			
Causado		19,716	20,171	5,186
Diferido		<u>(231,767)</u>	<u>(159,213)</u>	<u>23,125</u>
		<u>(212,051)</u>	<u>(139,042)</u>	<u>28,311</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>\$ 180,965</u>	<u>\$ 120,361</u>	<u>\$ (29,524)</u>
Utilidad (pérdida) neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 174,010	\$ 85,901	\$ (36,827)
Participación no controladora		<u>6,955</u>	<u>34,460</u>	<u>7,303</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>\$ 180,965</u>	<u>\$ 120,361</u>	<u>\$ (29,524)</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria		<u>\$ 0.27</u>	<u>\$ 0.14</u>	<u>\$ (0.06)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		<u>635,730</u>	<u>635,730</u>	<u>615,816</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 180,965	\$ 120,361	\$ (29,524)
Otros componentes de utilidad integral:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>331,008</u>	<u>89,749</u>	<u>135,243</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 511,973</u>	<u>\$ 210,110</u>	<u>\$ 105,719</u>
Utilidad integral consolidada aplicable a:			
Participación controladora	\$ 502,075	\$ 171,082	\$ 86,382
Participación no controladora	<u>9,898</u>	<u>39,028</u>	<u>19,337</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 511,973</u>	<u>\$ 210,110</u>	<u>\$ 105,719</u>
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	<u>\$ 331,008</u>	<u>\$ 89,749</u>	<u>\$ 135,243</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	Número de acciones	Capital contribuido		Capital ganado			Total del capital contable
		Capital social	Prima en suscripción de Acciones	Utilidades retenidas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 609,241,304	\$ 13,741	\$ 2,106,436	\$ 649,568	\$ 51,751	\$ 243,242	\$ 3,064,738
Aumento de capital social	26,488,752	1,033	157,899	-	-	-	158,932
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	-	-	(80,698)	(80,698)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	14,774	2,264,335	649,568	51,751	162,544	3,142,972
Utilidad integral del año	-	-	-	(36,827)	123,209	19,337	105,719
Saldos al 31 de diciembre de 2014	635,730,056	14,774	2,264,335	612,741	174,960	181,881	3,248,691
Capitalización de prima en suscripción de acciones	-	2,264,335	(2,264,335)	-	-	-	-
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	(30,950)	(17,979)	(88,690)	(137,619)
Adquisición de activos de subsidiarias con participación no controladora	-	-	-	(75,693)	-	75,693	-
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,279,109	-	506,098	156,981	168,884	3,111,072
Utilidad integral del año	-	-	-	85,901	85,181	39,028	210,110
Saldos al 31 de diciembre de 2015	635,730,056	2,279,109	-	591,999	242,162	207,912	3,321,182
Reducción de Capital	-	(35,410)	-	-	-	-	(35,410)
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	-	-	(19,600)	(19,600)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,243,699	-	591,999	242,162	188,312	3,266,172
Utilidad integral del año	-	-	-	174,010	328,065	9,898	511,973
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 635,730,056	\$ 2,243,699	\$ -	\$ 766,009	\$ 570,227	\$ 198,210	\$ 3,778,145

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Flujo de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 180,965	\$ 120,361	\$ (29,524)
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	(212,051)	(139,042)	28,311
Depreciación	23,160	19,286	22,486
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(44)	(27)	(14,128)
Pérdida en participación en el resultado de negocios conjuntos	21,360	8,737	40,416
Ingreso por intereses	(11,782)	(6,490)	(5,630)
Intereses a cargo	35,771	39,008	28,061
Fluctuación cambiaria no realizada	129,567	173,475	225,244
	<u>166,946</u>	<u>215,308</u>	<u>295,236</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	20,951	98,126	18,960
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,640	51	(32,769)
Inventarios inmobiliarios	(172,546)	(68,664)	366,337
Intereses cobrados	11,782	6,490	5,630
Otros activos	(24,278)	(41,362)	14,484
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	(536)	1,211	(14,762)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(7,561)	(15,797)	(27,880)
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	477,586	400,311	(10,719)
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(28,972)	(45,262)	(22,013)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>446,014</u>	<u>550,412</u>	<u>592,504</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(15,021)	-	(331)
Inversión en acciones en compañías asociadas	(15,000)	-	-
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	49	30,654	11,045
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	<u>(29,972)</u>	<u>30,654</u>	<u>10,714</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	170,000	456,360	-
Pagos de deuda financiera	(102,512)	(964,496)	(73,914)
Reducción de capital social	(35,394)	-	158,932
Reembolso de capital minoritario	(52,163)	(109,490)	(30,400)
Intereses pagados	(34,768)	(31,860)	(25,147)
Flujos netos de efectivo (por aplicar) generados en actividades de financiamiento	<u>(54,837)</u>	<u>(649,486)</u>	<u>29,471</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	361,205	(68,420)	632,689
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera	(97,336)	(303,748)	(162,590)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>511,887</u>	<u>884,055</u>	<u>413,956</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 775,756</u>	<u>\$ 511,887</u>	<u>\$ 884,055</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Actividades, ciclo operativo y eventos importantes

a. *Actividades*

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

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

b. *Ciclo operativo*

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

c. *Eventos importantes*

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron un 49.8% con respecto a 2015, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Punta Mita”, “Punta Ixtapa” y “Lagos de la Estadía”.

El 5 de diciembre de 2016, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$170,000 con la finalidad de fortalecer su estructura financiera y reducir riesgos cambiarios los cuales serán pagaderos en pesos (ver Nota 13).

Al 1 de noviembre de 2016, la Entidad realizó una fusión de cuatro de sus subsidiarias. Las entidades fusionadas son, Turística Akko, S.A. de C.V., Club de golf Punta Mita, S.A. de C.V., Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. y Cantiles de Mita, S.A. de C.V. quedando como Entidad fusionante esta última.

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

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

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

a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de revelaciones

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica.

La aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 no tuvo ningún impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a la IFRS 11 Contabilización de adquisición de participaciones en operaciones conjuntas

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

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

Las modificaciones a la IFRS 11 se aplican de manera prospectiva a las adquisiciones de participación en operaciones conjuntas (en las cuales las actividades de las operaciones conjuntas constituyen un negocio como se ha definido en la IFRS 3), que ocurran desde el inicio de los periodos anuales el 1 de enero de 2016.

Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización

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

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

Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de su propiedad, planta y equipo y activos intangibles, respectivamente. La administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

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

Las modificaciones de la IFRS 10 y la IAS 28 tratan de situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Las modificaciones deben ser aplicadas de forma prospectiva a las transacciones que ocurren en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014

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

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

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

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

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

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

IFRS 9	Instrumentos financieros ²
IFRS 15	Ingresos de contratos con clientes ²
IFRS 16	Arrendamientos ³
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos a la utilidad ¹
Modificaciones a la IAS 7	Estados de flujos de efectivo ¹
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones ¹

¹ Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación anticipada.

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

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

IFRS 9 Instrumentos financieros

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

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

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

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

IFRS 15 *Ingresos de contratos con clientes*

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

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

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

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

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

IFRS 16 *Arrendamientos*

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

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

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

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

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

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

Modificaciones la IAS 12 Impuesto a la utilidad: Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

La IAS 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la medición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, para abordar la diversidad en la práctica.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no espera impactos significantes como resultado de estas modificaciones.

Modificaciones la IAS 7 Estados de flujos de efectivo: Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación (Modificaciones a la IAS 7) vienen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento.

Para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados (en la medida necesaria): (i) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (ii) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (iii) el efecto de las variaciones de tipo de cambio; (iv) cambios en valor razonable; y (v) otros cambios.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

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

b. **Bases de preparación**

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

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

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

c. **Reclasificación**

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2014, fueron reclasificados en el rubro de impuestos a la utilidad diferidos en los estados de posición financiera para hacerlos comparables con 2015 y 2016. La reclasificación consiste en presentar el ISR diferido activo y pasivo según corresponde por cada una de las subsidiarias que lo generan.

	Saldos al 31 de diciembre de 2014 previamente reportados	Reclasificación	Saldos al 31 de diciembre de 2014
Activo			
Impuestos a la utilidad diferidos	\$ -	\$ 165,387	\$ 165,387
Total del activo	\$ 5,112,990	\$ 165,387	\$ 5,278,377
Pasivo			
Impuestos a la utilidad diferidos	\$ 141,069	\$ 165,387	\$ 306,456
Total del pasivo	\$ 1,864,299	\$ 165,387	\$ 2,029,686

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

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

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

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

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

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

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

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

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

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

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

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

Compañía	Participación			Actividad
	2016	2015	2014	
Cantiles de Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita.
Dine 28, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	50%	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. y Subsidiarias	-	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Turística Akko, S.A. de C.V.	-	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

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

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo restringido se integra de una garantía líquida de \$107,018 y \$91,270 respectivamente, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 13 Deuda Financiera.

f. ***Activos financieros***

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

1. Método de la tasa de interés efectiva

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

Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

2. Activos financieros disponibles para su venta

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

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

3. Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

4. Deterioro de activos financieros

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

La evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

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

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

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

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

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

5. Baja de activos financieros

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

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

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

g. ***Inventarios inmobiliarios***

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

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

h. ***Inmuebles, mobiliario y equipo***

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

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

	Años promedio		
	2016	2015	2014
Desarrollos turísticos	40	40	40
Otros inmuebles	40	40	40
Equipo de transporte	4	4	4
Mobiliario y equipo de oficina	10	10	10
Equipo de cómputo	3.3	3.3	3.3

i. ***Deterioro activos tangibles***

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

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

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

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

j. ***Inversiones en negocios conjuntos***

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

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

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

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en el negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor contable del o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en el negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición del negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a ese negocio conjunto con la misma base que se requeriría si ese negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicho negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.

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

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

k. ***Intereses en operaciones conjuntas***

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

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

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

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

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

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

l. **Transacciones en monedas extranjeras**

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

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

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

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

Al 31 de diciembre de 2016, las entidades de DINE que tienen moneda funcional diferente al peso se enlistan a continuación:

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

m. **Costos por préstamos**

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

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

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

n. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. Impuestos a la utilidad causados

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

Impuestos causados y diferidos

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

3. Impuestos al activo

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

o. ***Provisiones***

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

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

p. ***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

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

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

– Baja de pasivos financieros

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

q. ***Instrumentos financieros derivados***

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

r. ***Derivados implícitos***

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

s. ***Reconocimiento de ingresos***

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

– Venta de bienes

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

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

– Ingresos por intereses

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

– Ingresos por arrendamiento

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

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

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

– Reconocimiento de ingresos

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

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

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

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

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

- Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo

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

- Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas e IMPAC por recuperar que se detallan en la Nota 15, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas e IMPAC serán recuperables contra utilidades futuras gravables y por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$192,356, \$118,618 y \$130,127 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 respectivamente.

5. Transacciones que no resultaron en flujos de efectivo

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

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2016	2015	2014
Efectivo	\$ 49,099	\$ 82,290	\$ 167,022
Equivalentes de efectivo	619,639	338,327	717,033
Efectivo restringido	<u>107,018</u>	<u>91,270</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 775,756</u>	<u>\$ 511,887</u>	<u>\$ 884,055</u>

Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 13, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

7. Cuentas y documentos por cobrar

	2016	2015	2014
Clientes	\$ 25,908	\$ 17,761	\$ 86,797
Impuestos por recuperar	64,506	54,690	29,475
Anticipo a proveedores	37,431	25,943	9,592
Deudores diversos	<u>17,473</u>	<u>13,898</u>	<u>10,170</u>
	<u>\$ 145,318</u>	<u>\$ 112,292</u>	<u>\$ 136,034</u>

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2016	2015	2014
2015	\$ -	\$ -	\$ 22,443
2016	-	17,761	42,277
2017	19,689	-	22,077
2018	2,073	-	-
2019	<u>4,146</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 25,908</u>	<u>\$ 17,761</u>	<u>\$ 86,797</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

	2016	2015	2014
Más de 1 año	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>42,285</u>

8. Inventarios inmobiliarios

	2016	2015	2014
Terrenos en breña	\$ 1,196,824	\$ 1,109,559	\$ 848,065
Terrenos urbanizados	560,632	577,669	566,329
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,557,707	1,924,401	1,776,759
Proyectos inmobiliarios terminados	132,331	146,010	129,721
Otros	<u>3,527</u>	<u>2,446</u>	<u>2,200</u>
	<u>\$ 4,451,021</u>	<u>\$ 3,760,085</u>	<u>\$ 3,323,074</u>

9. Inmuebles, mobiliario y equipo

	2016	2015	2014
Desarrollos turísticos	\$ 492,143	\$ 389,722	\$ 317,415
Otros inmuebles	6,898	6,898	6,898
Mobiliario y equipo de transporte	<u>51,653</u>	<u>48,368</u>	<u>45,642</u>
	550,694	444,988	369,955
Menos - Depreciación acumulada	<u>(251,841)</u>	<u>(185,787)</u>	<u>(126,959)</u>
	298,853	259,201	242,996
Terrenos	<u>36,130</u>	<u>35,714</u>	<u>35,420</u>
	<u>\$ 334,983</u>	<u>\$ 294,915</u>	<u>\$ 278,416</u>

Inmuebles, mobiliario y equipo	Terrenos	Desarrollos turísticos	Otros inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 37,735	\$ 297,644	\$ 49,828	\$ 43,527	\$ 428,734
Adiciones	-	-	-	331	331
Disposiciones	(2,511)	-	(42,930)	-	(45,441)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	196	19,771	-	1,784	21,751
Saldos al 31 de diciembre de 2014	35,420	317,415	6,898	45,642	405,375
Disposiciones	-	-	-	(37)	(37)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	294	72,307	-	2,763	75,364
Saldos al 31 de diciembre de 2015	35,714	389,722	6,898	48,368	480,702
Adiciones	-	-	-	15,021	15,021
Disposiciones	-	-	-	(17,118)	(17,118)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	416	102,421	-	5,382	108,219
Saldos al 31 de diciembre de 2016	36,130	492,143	6,898	51,653	586,824
Depreciación acumulada					
Saldos al 1 de enero de 2014	-	(69,080)	(12,274)	(29,266)	(110,620)
Adiciones	-	(18,166)	(1,542)	(2,411)	(22,119)
Disposiciones	-	-	11,651	-	11,651
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(4,966)	-	(905)	(5,871)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-	(92,212)	(2,165)	(32,582)	(126,959)
Adiciones	-	(17,937)	(248)	(1,101)	(19,286)
Disposiciones	-	-	-	16	16
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(38,078)	-	(1,480)	(39,558)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	(148,227)	(2,413)	(35,147)	(185,787)
Adiciones	-	(20,906)	(248)	(2,006)	(23,160)
Disposiciones	-	-	-	17,113	17,113
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(57,772)	-	(2,235)	(60,007)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(226,905)	(2,661)	(22,275)	(251,841)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2016	\$ 36,130	\$ 265,238	\$ 4,237	\$ 29,378	\$ 334,983

10. Inversión en negocios conjuntos

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

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2016	2015	2014
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
VH Patrimonial S.A.P.I.	Sector Inmobiliario	México	27.5%	-	-

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 los importes de los negocios conjuntos son:

	<u>Inversión</u>			<u>Participación en el resultado</u>		
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V.	\$ 205,553	\$ 205,540	\$ 206,283	\$ 14	\$ (742)	\$ (35,420)
Promotora el Estero, S.A. de C.V.	77,766	61,736	52,139	3,259	744	(4,996)
Fideicomiso CIB 2182	76,735	91,273	87,337	(24,633)	(8,739)	-
VH Patrimonial SAPI	15,000	-	-	-	-	-
	<u>\$ 375,054</u>	<u>\$ 358,549</u>	<u>\$ 345,759</u>	<u>\$ (21,360)</u>	<u>\$ (8,737)</u>	<u>\$ (40,416)</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.			
Activos	\$ <u>411,219</u>	\$ <u>411,293</u>	\$ <u>412,700</u>
Pasivos	\$ <u>113</u>	\$ <u>213</u>	\$ <u>135</u>
Capital contable	\$ <u>411,106</u>	\$ <u>411,080</u>	\$ <u>412,565</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>205,553</u>	\$ <u>205,540</u>	\$ <u>206,283</u>
Participación no controladora	\$ <u>205,553</u>	\$ <u>205,540</u>	\$ <u>206,282</u>
Ingresos	\$ <u>-</u>	\$ <u>880</u>	\$ <u>13,380</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>28</u>	\$ <u>(1,484)</u>	\$ <u>(70,840)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>14</u>	\$ <u>(742)</u>	\$ <u>(35,420)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>14</u>	\$ <u>(742)</u>	\$ <u>(35,420)</u>

	2016	2015	2014
Promotora el Estero, S. A. de C. V.			
Activos	\$ <u>257,671</u>	\$ <u>236,930</u>	\$ <u>184,035</u>
Pasivos	\$ <u>102,139</u>	\$ <u>113,458</u>	\$ <u>79,757</u>
Capital contable	\$ <u>155,532</u>	\$ <u>123,472</u>	\$ <u>104,278</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>77,766</u>	\$ <u>61,736</u>	\$ <u>52,139</u>
Participación no controladora	\$ <u>77,766</u>	\$ <u>61,736</u>	\$ <u>52,139</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>6,518</u>	\$ <u>1,488</u>	\$ <u>(9,991)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>3,259</u>	\$ <u>744</u>	\$ <u>(4,996)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>3,259</u>	\$ <u>744</u>	\$ <u>(4,995)</u>
Fideicomiso CIB 2182			
Activos	\$ <u>399,639</u>	\$ <u>210,338</u>	\$ <u>174,674</u>
Pasivos	\$ <u>246,169</u>	\$ <u>27,791</u>	\$ <u>-</u>
Capital contable	\$ <u>153,470</u>	\$ <u>182,547</u>	\$ <u>174,674</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>76,735</u>	\$ <u>91,273</u>	\$ <u>87,337</u>
Participación no controladora	\$ <u>76,735</u>	\$ <u>91,274</u>	\$ <u>87,337</u>
Pérdida neta del año	\$ <u>(49,266)</u>	\$ <u>(17,478)</u>	\$ <u>-</u>
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>(24,633)</u>	\$ <u>(8,739)</u>	\$ <u>-</u>
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>(24,633)</u>	\$ <u>(8,739)</u>	\$ <u>-</u>

11. Otros activos

	2016	2015	2014
Pagos anticipados de comisiones	\$ 88,750	\$ 60,038	\$ 15,286
Depósitos en garantía	4,890	4,985	5,200
Otras inversiones	3,493	3,385	3,545
Otros pagos anticipados	<u>724</u>	<u>999</u>	<u>9,959</u>
	\$ <u>97,857</u>	\$ <u>69,407</u>	\$ <u>33,990</u>

12. Instrumentos financieros

a. *Políticas contables significativas*

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

b. *Categorías de instrumentos financieros*

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2016	2015	2014
<i>Activos financieros</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 775,756	\$ 511,887	\$ 884,055
Cuentas y documentos por cobrar	43,381	31,659	96,967
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	89,526	90,305	111,662
<i>Pasivos financieros</i>			
<i>Costo amortizado</i>			
Deuda financiera	545,430	475,243	944,837
Cuentas por pagar a contratistas	5,346	4,636	2,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>179,287</u>	<u>201,754</u>	<u>175,988</u>
Otras cuentas por pagar	<u>\$ 428,762</u>	<u>\$ 324,012</u>	<u>\$ 247,846</u>

c. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

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

d. *Riesgo de mercado*

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

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

e. *Riesgo cambiario*

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

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	<u>Miles de dólares estadounidenses</u>		
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos monetarios	13,290	15,256	45,570
Pasivos monetarios	<u>(35,783)</u>	<u>(34,261)</u>	<u>(87,601)</u>
Posición pasiva - Neta	<u>(22,493)</u>	<u>(19,005)</u>	<u>(42,031)</u>

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

	<u>31 de diciembre de</u>			<u>10 de marzo de</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2017</u>
Dólar bancario	<u>20.7314</u>	<u>17.2065</u>	<u>14.7180</u>	<u>19.6279</u>

– Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$22,493, \$19,005 y \$42,031 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa el 0.59%, 0.57% y 1.29% respectivamente del capital contable a esa fecha.

f. **Riesgo de tasas de interés**

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

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

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

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia TIIE es de \$5,454, \$4,752 y \$9,198 pesos en 2016, 2015 y 2014 respectivamente.

g. **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$25,908, \$17,761 y \$86,797 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$1,010,600, \$714,484 y \$1,131,751 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

h. **Riesgo de liquidez**

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

La siguiente tabla detalla el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con períodos de pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

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

2016	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 122,864	\$ 454,048	\$ 576,912
Cuentas por pagar a contratistas	5,346	-	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	76,721	102,566	179,287
Acreeedores diversos	<u>168,896</u>	<u>259,866</u>	<u>428,762</u>
Total	<u>\$ 373,827</u>	<u>\$ 816,480</u>	<u>\$ 1,190,307</u>
2015	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 112,640	\$ 447,108	\$ 559,748
Cuentas por pagar a contratistas	4,636	-	4,636
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11,305	190,449	201,754
Acreeedores diversos	<u>140,625</u>	<u>183,387</u>	<u>324,012</u>
Total	<u>\$ 269,206</u>	<u>\$ 820,944</u>	<u>\$ 1,090,150</u>
2014	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 238,682	\$ 791,511	\$ 1,030,193
Contratistas	2,984	-	2,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9,329	166,659	175,988
Acreeedores diversos	<u>116,473</u>	<u>131,373</u>	<u>247,846</u>
Total	<u>\$ 367,468</u>	<u>\$ 1,089,543</u>	<u>\$ 1,457,011</u>

i. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

- **Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado**

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

	2016		2015		2014	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera	\$ 545,430	\$ 537,201	\$ 475,243	\$ 476,445	\$ 944,837	\$ 903,039
Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2016						
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total		
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera	\$ -	\$ 537,201	\$ -	\$ 537,201		
Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2015						
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total		
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera	\$ -	\$ 476,445	\$ -	\$ 476,445		
Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2014						
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total		
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>						
Deuda financiera	\$ -	\$ 944,837	\$ -	\$ 944,837		

13. Deuda financiera

	2016	2015	2014
<i>Garantizados -</i>			
Préstamos bancarios	\$ 545,430	\$ 475,243	\$ 944,837
Crédito bancario (i)	\$ 535,088	\$ 456,360	\$ -
Crédito sindicado (ii)	-	-	919,875
Crédito hipotecario (iii)	10,342	18,883	24,962
	\$ 545,430	\$ 475,243	\$ 944,837

Resumen de acuerdos de préstamos

- (i) El 5 de diciembre de 2016 y el 18 de mayo de 2015, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató dos créditos con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$170,000 y \$456,360, respectivamente, los cuales generan intereses a una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 4.00 puntos porcentuales al primer vencimiento, 3.75 puntos porcentuales al segundo vencimiento y 3.50 puntos porcentuales para los vencimientos restantes para el crédito obtenido el 5 de diciembre de 2016 y una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 2.750 puntos porcentuales para el crédito obtenido el 18 de mayo de 2015. Todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital es pagadero a partir del mes de diciembre de 2017 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales para el crédito obtenido el 5 de diciembre de 2016 y el crédito obtenido el 18 de mayo de 2015 es pagadero a partir del mes de mayo de 2016 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

Dicho financiamiento establece obligaciones de hacer y no hacer para la Entidad; adicionalmente, requiere que con base en los estados financieros consolidados, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras; al 31 de diciembre de 2016 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

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

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

- (iii) El 21 de octubre de 2010, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. contrató un crédito simple con garantía hipotecaria por 4.19 millones de dólares americanos con IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, el cual genera intereses a una tasa LIBOR más 6 puntos porcentuales, y es pagadero mensualmente a partir de noviembre de 2010 hasta octubre de 2017. Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad ha cumplido con las obligaciones de pago derivadas de dicho contrato.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2016 son:

Año	
2017	\$ 122,864
2018	133,772
2019	133,772
2020	133,772
2021	<u>21,250</u>
	<u>\$ 545,430</u>

14. Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes

	2016	2015	2014
Acreedores diversos	\$ 428,762	\$ 324,012	\$ 247,846
Anticipos de clientes	<u>1,298,309</u>	<u>769,980</u>	<u>351,575</u>
	<u>\$ 1,727,071</u>	<u>\$ 1,093,992</u>	<u>\$ 599,421</u>

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 por un importe de \$259,866, \$183,387 y \$131,373 respectivamente, corresponden a depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre “transmisión de membresías” en el “plan de membresías”.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 13, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, ascienden a \$3,019, \$1,328 y \$130, respectivamente.

15. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2016, 2015 y 2014 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

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

	2016	2015	2014
ISR:			
Causado	\$ 19,716	\$ 20,171	\$ 5,186
Diferido	<u>(231,767)</u>	<u>(159,213)</u>	<u>23,125</u>
	<u>\$ (212,051)</u>	<u>\$ (139,042)</u>	<u>\$ 28,311</u>

Efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	2016	2015	2014
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>\$ (165,370)</u>	<u>\$ (118,777)</u>	<u>\$ (73,364)</u>

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

	2016	2015	2014
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 623,137	\$ 370,426	\$ 65,284
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(864,613)	(628,812)	(435,881)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(8,324)	2,430	11,788
Otros activos	(25,594)	(20,963)	(7,544)
Anticipos de clientes	43,472	38,056	67,591
Reservas acumuladas	17,259	24,001	28,120
Anticipos a contratistas	(11,929)	(4,389)	(554)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	192,356	118,618	122,441
Efecto de IMPAC por recuperar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,686</u>
Total ISR, neto	<u>\$ (34,236)</u>	<u>\$ (100,633)</u>	<u>\$ (141,069)</u>

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

	2016	2015	2014
Impuesto diferido activo	\$ 271,390	\$ 125,439	\$ 165,387
Impuesto diferido pasivo	<u>(305,626)</u>	<u>(226,072)</u>	<u>(306,456)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>\$ (34,236)</u>	<u>\$ (100,633)</u>	<u>\$ (141,069)</u>

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

	2016	2015	2014
Saldo inicial	\$ (100,633)	\$ (141,069)	\$ (44,580)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	231,767	159,213	(23,125)
Reconocidos en otros resultados integrales	<u>(165,370)</u>	<u>(118,777)</u>	<u>(73,364)</u>
Saldo final	<u>\$ (34,236)</u>	<u>\$ (100,633)</u>	<u>\$ (141,069)</u>

e. Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 1 de enero de 2014	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2014	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Diferencias temporales										
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 89,127	\$ (23,843)	\$ -	\$ 65,284	\$ 305,142	\$ -	\$ 370,426	\$ 252,711	\$ -	\$ 623,137
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(419,936)	52,888	(68,833)	(435,881)	(83,716)	(109,215)	(628,812)	(82,637)	(153,164)	(864,613)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(53,883)	70,196	(4,525)	11,788	405	(9,763)	2,430	1,785	(12,539)	(8,324)
Otros activos	(3,822)	(3,716)	(6)	(7,544)	(13,620)	201	(20,963)	(4,964)	333	(25,594)
Anticipos de clientes	55,519	12,072	-	67,591	(29,535)	-	38,056	5,416	-	43,472
Reservas acumuladas	18,827	9,293	-	28,120	(4,119)	-	24,001	(6,742)	-	17,259
Anticipo de contratistas	(1,169)	615	-	(554)	(3,835)	-	(4,389)	(7,540)	-	(11,929)
	<u>(315,337)</u>	<u>117,505</u>	<u>(73,364)</u>	<u>(271,196)</u>	<u>170,722</u>	<u>(118,777)</u>	<u>(219,251)</u>	<u>158,029</u>	<u>(165,370)</u>	<u>(226,592)</u>
Pérdidas fiscales e IMPAC por recuperar										
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	216,298	(93,857)	-	122,441	(3,823)	-	118,618	73,738	-	192,356
IMPAC por recuperar	54,459	(46,773)	-	7,686	(7,686)	-	-	-	-	-
	<u>270,757</u>	<u>(140,630)</u>	<u>-</u>	<u>130,127</u>	<u>(11,509)</u>	<u>-</u>	<u>118,618</u>	<u>73,738</u>	<u>-</u>	<u>192,356</u>
	<u>\$ (44,580)</u>	<u>\$ (23,125)</u>	<u>\$ (73,364)</u>	<u>\$ (141,069)</u>	<u>\$ 159,213</u>	<u>\$ (118,777)</u>	<u>\$ (100,633)</u>	<u>\$ 231,767</u>	<u>\$ (165,370)</u>	<u>\$ (34,236)</u>

f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2016 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas amortizables	IMPAC recuperable
2017	\$ 622	\$ 30,492
2018	487	-
2019	100,111	-
2020	49,860	-
2021	113,101	-
2022	224,453	-
2023	144,324	-
2024	60,553	-
2025	218,356	-
2026	249,235	-
	<u>\$ 1,161,102</u>	<u>\$ 30,492</u>

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

Año de vencimiento	Reserva de pérdidas	Reserva de IMPAC
2017	\$ 622	\$ 30,492
2018	487	-
2019	100,111	-
2020	49,860	-
2021	3,864	-
2022	213,281	-
2023	134,377	-
2024	3,836	-
2025	6,818	-
2026	6,659	-
	<u>\$ 519,915</u>	<u>\$ 30,492</u>

16. Capital contable

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

	Número de acciones			Importe		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	324,883,867	\$ 1,146,620	\$ 1,164,716	\$ 7,550
Capital variable (Serie B)	<u>310,846,189</u>	<u>310,846,189</u>	<u>310,846,189</u>	<u>1,097,079</u>	<u>1,114,393</u>	<u>7,224</u>
Total	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,243,699</u>	<u>\$ 2,279,109</u>	<u>\$ 14,774</u>

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

- b. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2016, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$35,410. De la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$18,096 corresponde a la parte fija y \$17,314 a la parte variable.

La reducción de capital referida no implica una disminución en el número de las acciones de la Entidad.

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

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

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

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

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

- e. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, su importe a valor nominal asciende a \$6,258 y \$2,139.

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

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

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

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

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El capital mínimo fijo al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 es de \$1,146,619,806, \$1,164,715,837 y \$7,550,015 respectivamente en pesos mexicanos.

17. Participación no controladora

	2016	2015	2014
Saldo al inicio del año	\$ 207,912	\$ 181,881	\$ 243,242
Participación en el resultado del año	6,955	34,460	7,303
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2,943	4,568	12,034
Reembolso de capital participación no controladora	(19,600)	(88,690)	(80,698)
Adquisición de participación no controladora (i)	-	75,693	-
Saldo al final del año	<u>\$ 198,210</u>	<u>\$ 207,912</u>	<u>\$ 181,881</u>

- Con fecha 31 de agosto de 2015, se celebró la venta de la reserva territorial "Lagos de la Estadía" entre la subsidiaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V. y Dine S.A.B. de C.V., la cual representó un beneficio para los socios minoritarios con valor de \$75,693.
- Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión			Participación no controladora		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 161	\$ 165	\$ 171	\$ (4)	\$ (5)	\$ (6)
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	16,547	12,995	77,655	609	4,962	3,848
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	181,502	194,752	87,893	6,350	31,165	10,242
Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V.	-	-	16,162	-	(1,662)	(6,781)
	<u>\$ 198,210</u>	<u>\$ 207,912</u>	<u>\$ 181,881</u>	<u>\$ 6,955</u>	<u>\$ 34,460</u>	<u>\$ 7,303</u>

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

	2016	2015	2014
Holding Dicomex, S.A. de C.V.			
Activos	\$ <u>322</u>	\$ <u>331</u>	\$ <u>342</u>
Capital contable	\$ <u>322</u>	\$ <u>331</u>	\$ <u>342</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>161</u>	\$ <u>166</u>	\$ <u>171</u>
Participación no controladora	\$ <u>161</u>	\$ <u>165</u>	\$ <u>171</u>
Pérdida neta del año	\$ <u>(9)</u>	\$ <u>(11)</u>	\$ <u>(13)</u>
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>(5)</u>	\$ <u>(6)</u>	\$ <u>(7)</u>
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>(4)</u>	\$ <u>(5)</u>	\$ <u>(6)</u>

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

	2016	2015	2014
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.			
Activos	\$ <u>40,912</u>	\$ <u>38,042</u>	\$ <u>191,761</u>
Pasivos	\$ <u>7,458</u>	\$ <u>11,769</u>	\$ <u>34,756</u>
Capital contable	\$ <u>33,454</u>	\$ <u>26,273</u>	\$ <u>157,005</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>16,907</u>	\$ <u>13,278</u>	\$ <u>79,350</u>
Participación no controladora	\$ <u>16,547</u>	\$ <u>12,995</u>	\$ <u>77,655</u>

	2016	2015	2014
Ingresos	\$ <u>3,654</u>	\$ <u>29,005</u>	\$ <u>129,955</u>
Utilidad neta del año	\$ <u>1,230</u>	\$ <u>10,033</u>	\$ <u>7,781</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>621</u>	\$ <u>5,071</u>	\$ <u>3,933</u>
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>609</u>	\$ <u>4,962</u>	\$ <u>3,848</u>

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

- 6) La Entidad posee 51% de las acciones de capital de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. Las actividades correspondientes de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos. Por lo tanto, Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad.

	2016	2015	2014
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.			
Activos	\$ <u>390,033</u>	\$ <u>436,313</u>	\$ <u>222,766</u>
Pasivos	\$ <u>19,621</u>	\$ <u>38,860</u>	\$ <u>43,391</u>
Capital contable	\$ <u>370,412</u>	\$ <u>397,453</u>	\$ <u>179,374</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>188,910</u>	\$ <u>202,701</u>	\$ <u>91,481</u>
Participación no controladora	\$ <u>181,502</u>	\$ <u>194,752</u>	\$ <u>87,893</u>
Ingresos	\$ <u>13,078</u>	\$ <u>211,527</u>	\$ <u>66,997</u>
Utilidad neta del año	\$ <u>12,960</u>	\$ <u>63,602</u>	\$ <u>20,903</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>6,610</u>	\$ <u>32,437</u>	\$ <u>10,661</u>
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>6,350</u>	\$ <u>31,165</u>	\$ <u>10,242</u>

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

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de noviembre de 2016, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$40,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadera dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha de la Asamblea, estando sujeta a los flujos que tenga la sociedad.

- 7) Hasta el mes de abril de 2015, la Entidad reportaba 27% de las acciones del capital de Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S.A. de C.V., quien a su vez adquiere esta participación a través de Corporativo Dine, S.A. de C.V. como capital minoritario; sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, se decidió la salida de los Accionistas minoritarios mediante el retiro de aportaciones de capital social variable por la cantidad de \$120,000 y la consecuente cancelación de 75,060,000 acciones de la serie B del capital social. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2015, Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. es controlada al 100% por la Entidad.

	2016	2015	2014
Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V.			
Activos	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>520,632</u>
Pasivos	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	<u>460,771</u>
Capital contable	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>59,861</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>43,699</u>
Participación no controladora	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>16,162</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>-</u>	\$ <u>(6,157)</u>	\$ <u>(25,114)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>-</u>	\$ <u>(4,495)</u>	\$ <u>(18,333)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>-</u>	\$ <u>(1,662)</u>	\$ <u>(6,781)</u>

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

18. Operaciones en monedas distintas al peso Mexicano

- a. La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso Mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 se muestra en la Nota 12 e).

- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue:

	(Miles de dólares estadounidenses)		
	2016	2015	2014
Ventas netas	18,179	15,464	37,580
Ingreso por intereses	75	57	25
Otros ingresos	2,166	770	4,049
Gastos de administración	(2,499)	(2,018)	(1,797)
Gastos de venta	(2,424)	(1,107)	(1,469)
Gastos por intereses	(60)	(763)	(1,876)

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

19. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	2016	2015	2014
Con afiliadas:			
Servicios administrativos	\$ (37,773)	\$ (14,959)	\$ (13,509)
Arrendamiento	(5,515)	(4,463)	(3,701)
Con otras partes relacionadas:			
Ingresos	\$ 44,012	\$ -	\$ 95,730
Honorarios	(363)	(221)	(225)

- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$19,585, \$18,490 y \$9,927 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

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

	2016	2015	2014
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 68,976	\$ 70,106	\$ 44,806
Directivos	20,046	20,194	66,856
Fideicomiso CIB 2182	504	5	-
	<u>\$ 89,526</u>	<u>\$ 90,305</u>	<u>\$ 111,662</u>
Por pagar-			
Accionistas	\$ 178,450	\$ 200,169	\$ 171,810
Aeropycsa, S. A. de C. V.	322	1,377	1,029
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	515	208	3,149
	<u>\$ 179,287</u>	<u>\$ 201,754</u>	<u>\$ 175,988</u>

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

	2016	2015	2014
Beneficios directos	\$ <u>45,996</u>	\$ <u>38,031</u>	\$ <u>48,003</u>

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

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

20. Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación

	2016	2015	2014
Gastos de venta y mercadotecnia	\$ 67,818	\$ 87,647	\$ 62,608
Beneficios a empleados	78,092	71,314	88,327
Honorarios y servicios de administración	56,856	52,475	46,358
Otros gastos	43,315	50,155	42,224
Mantenimiento y reparaciones	42,586	41,449	38,172
Otros impuestos y derechos	<u>5,117</u>	<u>6,050</u>	<u>5,091</u>
	<u>\$ 293,784</u>	<u>\$ 309,090</u>	<u>\$ 282,780</u>

21. Otros ingresos - Neto

Se integran como sigue:

	2016	2015	2014
Utilidad por venta de inmuebles, mobiliario y equipo	\$ <u>44</u>	\$ <u>27</u>	\$ <u>14,128</u>

22. Información por segmentos

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

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

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

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

La Entidad está desarrollando un total de 54 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 53 villas. Así mismo, se están comercializando un total de 34 lotes del proyecto “Kupuri”, de los cuales se han vendido 30 unidades. La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

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

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

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

Torres del Parque - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial, que formará parte del proyecto maestro de Bosques de Santa Fe, contempla el desarrollo de dos edificios con 50 departamentos cada uno y un tercer edificio con 45 departamentos. A la fecha, los primeros dos edificios están completamente vendidos y del tercer edificio se tiene apartado el 93% de los 45 departamentos disponibles.

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

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. DINE concluyó el primer edificio de 26 departamentos de “Villas del Este” y se tiene colocado al 100%. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual se tiene colocado el 62%. Este proyecto consiste en 102 departamentos divididos en 4 edificios y se encuentra dirigido al mercado mexicano a un nivel socio económico alto.

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

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

Proyecto	Ventas 2016	Costo 2016	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 517,232	\$ 375,055	\$ 142,177
Punto Ixtapa	150,081	120,065	30,016
Lagos de la Estadía	94,541	21,997	72,544
Otros	<u>32,316</u>	<u>1,144</u>	<u>31,172</u>
	<u>\$ 794,170</u>	<u>\$ 518,261</u>	<u>\$ 275,909</u>

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

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

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron en 2016 con respecto a 2015, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Punta Mita”, “Punta Ixtapa” y “Lagos de la Estadía”, que de acuerdo a la normatividad contable vigente, hasta antes del presente período, no calificaban para ser registrados como ventas.

Los ingresos acumulados de la Entidad disminuyeron en 2015 con respecto a 2014, debido a que existen productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados, que de acuerdo a la normatividad contable vigente, todavía no califican para ser registrados como ventas.

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto	2016	2015	2014
Punta Mita	23,028	17,761	86,797
Lagos de la Estadía	<u>\$ 2,880</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	<u>\$ 25,908</u>	<u>\$ 17,761</u>	<u>\$ 86,797</u>

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	2016	2015	2014
Punta Mita	\$ 3,225,547	\$ 2,652,361	\$ 2,259,660
Bosques de Santa Fe	729,120	592,348	588,903
Punta Ixtapa	304,619	342,983	285,381
Terreno Rosarito	87,194	87,194	85,481
Lagos de la Estadía	64,462	75,899	99,418
Otros	<u>40,079</u>	<u>9,300</u>	<u>4,231</u>
	<u>\$ 4,451,021</u>	<u>\$ 3,760,085</u>	<u>\$ 3,323,074</u>

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

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

Proyecto	2016	2015	2014
Punta Mita	\$ 298,796	\$ 258,419	\$ 241,383
Otros (principalmente oficinas)	<u>36,187</u>	<u>36,496</u>	<u>37,033</u>
	<u>\$ 334,983</u>	<u>\$ 294,915</u>	<u>\$ 278,416</u>

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2016, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita y los 2 campos de golf Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son:

Proyecto	2016	2015	2014
Bosques de Santa Fe	\$ 782,483	\$ 365,365	\$ 181,659
Punta Mita	317,637	303,708	97,521
Punta Ixtapa	49,257	100,907	72,395
Lagos de la Estadía	144,825	-	-
Otros	<u>4,107</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,298,309</u>	<u>\$ 769,980</u>	<u>\$ 351,575</u>

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

23. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la Entidad ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de entidades subsidiarias en los estados financieros consolidados adjuntos.

24. Contingencias

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

25. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 14 de febrero de 2017 en sesión del Consejo de Administración, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



**Informe Anual del Comité de Auditoría
Al Consejo de Administración de
Dine, S.A.B. de C.V.:**

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2018. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de DINE, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos e Internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de DINE y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

CIBERSEGURIDAD.

Considerando el incremento significativo que han tenido los riesgos de accesos no autorizados a los sistemas de información del Grupo y la continuidad de operaciones en el área de tecnología de información, les dedicamos atención específica en nuestras juntas. Recurrimos a apoyos externos para tener una seguridad razonable, que están implementados los controles y procedimientos adecuados de control de accesos, como también que aseguren la continuidad de los negocios en las áreas de proceso de información.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores Externos e Internos en el desempeño de su trabajo.



AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE S.A.B. de C.V. para el ejercicio fiscal 2018. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el 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. Analizamos su enfoque y revisamos el programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Modificamos y sometimos a la aprobación del Consejo de Administración, nuestro Reglamento para dar cumplimiento a las nuevas disposiciones. Implementamos las acciones establecidas en el ordenamiento mencionado, en lo relativo a las responsabilidades del Comité y también, en lo referente a los requerimientos aplicables a los auditores externos.

Mantuvimos con ellos, una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2018.

AUDITORÍA INTERNA

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría. A continuación, se describen las actividades que llevamos a cabo:

- 1.- Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de identificación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
- 2.- Recibimos informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.



3.- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que desarrollaron y su implementación oportuna.

4.- Nos aseguramos que se tuviera implementado un plan anual de capacitación.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2018.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacernos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Revisamos y propusimos la implementación de políticas contables derivado de la entrada en vigor de cambios a ciertas normas contables.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México.

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por DINE, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.



Revisamos periódicamente los diversos juicios y contingencias fiscales, legales y laborales existentes en DINE, vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Con el apoyo de Auditoría Interna, nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en DINE, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

El Comité vigiló el cumplimiento de los acuerdos adoptados en las Asambleas de Accionistas celebradas por la Sociedad, conforme a las instrucciones dictadas en la propia Asamblea.

En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes. Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Llevamos a cabo reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores en México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó periódicamente al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, las actividades que se desarrollaron.

Se revisó el Reglamento Interno del Comité, para su eventual presentación al Consejo de Administración para su aprobación.



Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

12 de febrero de 2019.

Atentamente

José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría



Informe Anual del Comité de Auditoría
Al Consejo de Administración de
Dine, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2017. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de DINE, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos e Internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de DINE y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

Considerando el incremento significativo, que durante el presente año, han tenido los riesgos de accesos no autorizados a los sistemas de información del Grupo y la continuidad de operaciones en el área de tecnología de información, les dedicamos atención específica en nuestras juntas. Recurrimos a apoyos externos para tener una seguridad razonable, que están implementados los controles y procedimientos adecuados de control de accesos, como también que aseguren la continuidad de los negocios en las áreas de proceso de información.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores Externos e Internos en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE para el ejercicio fiscal 2017. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley. Análizamos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Mantuvimos con ellos, una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2017.

AUDITORÍA INTERNA

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría. A continuación, se describen las actividades que llevamos a cabo:

- 1.- Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de identificación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
- 2.- Recibimos Informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.
- 3.- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que desarrollaron y su implementación oportuna.
- 4.- Nos aseguramos que se tuviera implementado un plan anual de capacitación.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2017.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacernos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad

razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México.

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por DINE, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Revisamos periódicamente las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en DINE, vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Con el apoyo de Auditoría Interna, nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en DINE, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes. Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Llevamos a cabo reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores en México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó periódicamente al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

13 de febrero de 2018.

A t e n t a m e n t e



José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría



CARTA DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Informe Anual del Comité de Auditoría Al Consejo de Administración de Dine, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2016. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de DINE, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos e Internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de DINE y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores Externos e Internos en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE para el ejercicio fiscal 2016. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley. Analizamos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Mantuvimos con ellos, una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2016.

AUDITORÍA INTERNA

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría. A continuación, se describen las actividades que llevamos a cabo:

- 1.- Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades.



Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de identificación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.

- 2.- Recibimos informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido así como las causas que las originaron.
- 3.- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que desarrollaron y su implementación oportuna.
- 4.- Nos aseguramos que se tuviera implementado un plan anual de capacitación.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisficemos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México.

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por DINE, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Revisamos periódicamente las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en DINE, vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Con el apoyo de Auditoría interna, nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en DINE, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de



la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes. Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Llevamos a cabo reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores en México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó periódicamente al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

14 de febrero de 2017.

Atentamente

José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría



Ciudad de México a 12 de febrero de 2019.

**Al Consejo de Administración de
DINE, S.A.B. de C.V.
P r e s e n t e**

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018:

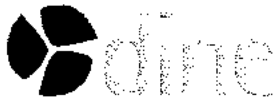
1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:
 - a. Las Políticas de Compensaciones para 2018, así como la retribución integral del Director General y la remuneración a la Presidencia del Consejo de Administración de DINE, en los términos presentados por la Dirección de Capital Humano.
 - b. El informe de actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración, adicionalmente recomendó la aprobación de dichas políticas para 2019.
 - c. La propuesta de servicios a prestar por Desc Corporativo a DINE durante el 2018, en los términos presentados por la Dirección de Finanzas y Administración.
 - d. La propuesta para el refinanciamiento de deuda de la Sociedad, con el objetivo de proteger su liquidez, ampliar la vigencia del crédito, generar un plan de amortizaciones creciente y lograr una tasa de interés equivalente a la actual.
 - e. La propuesta presentada por el Comité Especial "El Encinar" del Consejo de Administración, respecto del Proyecto "Bosques de Santa Fe".
 - f. La propuesta de ajustes realizados al plan de retiro del Director General de la Sociedad, conforme a lo autorizado previamente por el Presidente del Consejo.



Para la elaboración de este informe se escucharon las opiniones de los directivos relevantes de DINE, las cuales coinciden con el mismo.

Atentamente,

Sr. Valentín Diez Morodo
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



Ciudad de México a 13 de febrero de 2018.

**Al Consejo de Administración de
DINE, S.A.B. de C.V.
P r e s e n t e**

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017:

1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:

- a. Las Políticas de Compensaciones para 2017, así como la retribución integral del Director General y la remuneración a la Presidencia del Consejo de Administración de DINE, en los términos presentados por la Dirección de Capital Humano.
- b. El informe de actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración, adicionalmente recomendó la aprobación de dichas políticas para 2018.
- c. La propuesta de servicios a prestar por Desc Corporativo a DINE durante el 2017, en los términos presentados por la Dirección de Finanzas y Administración.
- d. La participación de DINE en un proyecto residencial de alto nivel en la zona poniente de la Ciudad de México.
- e. La contratación de una línea de crédito revolvente para capital de trabajo, por la cantidad de hasta 100 millones de pesos, así como el otorgamiento de garantía.

2. El Comité fue informado, entre otros, acerca de los siguientes asuntos:

- a. Los acuerdos adoptados en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DINE, celebrada el 24 de abril de 2017.



- b. La presentación a la Comisión Nacional Bancaria de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a los mercados en general, del Reporte Anual y de los dictámenes fiscales de 2016, incluyendo los estudios de precios de transferencia.
3. El Comité fue informado oportunamente de los avances de los distintos procesos de asociación, inversión y desinversión que llevó a cabo DINE durante el 2017.
4. El Comité no tuvo observaciones al desempeño de los directivos relevantes.
5. El Comité no recibió solicitudes en relación con dispensas a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio que correspondan a DINE o a las personas morales que ésta controla o en las que tiene influencia significativa.
6. El Comité revisó que las operaciones con partes relacionadas celebradas por la Sociedad, se lleven a cabo en condiciones de mercado.

Se hace constar que lo anterior quedó documentado en las actas de cada sesión y en los informes que se prepararon durante el año para las reuniones del Consejo de Administración.

Para la elaboración de este informe se escucharon las opiniones de los directivos relevantes de DINE, las cuales coinciden con el mismo.

Atentamente,

Sr. Valentín Díez Morodo
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



Ciudad de México a 14 de febrero de 2017.

**Al Consejo de Administración de
DINE, S.A.B. de C.V.
P r e s e n t e**

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016:

1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:
 - a. Las Políticas de Compensaciones para 2017, así como la retribución integral del Director General y la remuneración a la Presidencia del Consejo de Administración de DINE, en los términos presentados por la Dirección de Capital Humano.
 - b. El informe de actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones y de competitividad de la Alta Dirección, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración.
 - c. La propuesta de servicios a prestar por Desc Corporativo a DINE durante el 2016, en los términos presentados por la Dirección de Finanzas y Administración.
 - d. La posible participación de DINE en un proyecto residencial de alto nivel en la zona poniente de la Ciudad de México.
 - e. La contratación de un crédito hasta por la cantidad de \$170 millones de pesos para llevar a cabo el mencionado proyecto residencial.
2. El Comité fue informado, entre otros, acerca de los siguientes asuntos:
 - a. Los acuerdos adoptados en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DINE, celebrada el 25 de abril de 2015.
 - b. La presentación a la Comisión Nacional Bancaria de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a los mercados en general, del Reporte Anual y de los dictámenes fiscales de 2015, incluyendo los estudios de precios de transferencia.

[Faint handwritten text]



- c. El reembolso de capital a favor de los accionistas que fue realizado en octubre de 2016.
3. El Comité fue informado oportunamente de los avances de los distintos procesos de asociación, inversión y desinversión que llevó a cabo DINE durante el 2016.
4. El Comité no tuvo observaciones al desempeño de los directivos relevantes.
5. El Comité no recibió solicitudes en relación con dispensas a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio que correspondan a DINE o a las personas morales que ésta controla o en las que tiene influencia significativa.
6. El Comité revisó que las operaciones con partes relacionadas celebradas por la Sociedad, se lleven a cabo en condiciones de mercado.

Se hace constar que lo anterior quedó documentado en las actas de cada sesión y en los informes que se prepararon durante el año para las reuniones del Consejo de Administración.

Para la elaboración de este informe se escucharon las opiniones de los directivos relevantes de DINE, las cuales coinciden con el mismo.

Atentamente,


Sr. Valentín Díez Morodo
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



Estados financieros



DINE no cuenta con emisiones avaladas o garantizadas, por lo que no se anexan estados financieros a que se refiere el artículo 33, fracción I, numeral 3 de estas disposiciones.