



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

## REPORTE ANUAL

POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2019

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

### ESPECIFICACIÓN DE LAS ACCIONES INTEGRANTES DEL CAPITAL SOCIAL

(ACCIONES EN CIRCULACIÓN ÍNTEGRAMENTE SUSCRITAS Y PAGADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019)

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

CLAVE DE COTIZACIÓN EN  
BOLSA MEXICANA DE VALORES: DINE

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

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

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

**Contactos:**

Jorge F. Padilla Ezeta  
Antonia Gutiérrez Bonifaz

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

“REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019”.

# **ÍNDICE**

	Página
<b>1. Información General</b>	
a) Glosario de Términos y Definiciones	3
b) Resumen Ejecutivo	5
c) Factores de Riesgo	11
d) Otros Valores	17
e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro	18
f) Documentos de Carácter Público	20
<b>2. La Emisora</b>	
a) Historia y Desarrollo de la Emisora	21
b) Descripción del Negocio	23
i) Actividad Principal	24
ii) Canales de Distribución	34
iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	35
iv) Principales Clientes	36
v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria	37
vi) Capital Humano	39
vii) Desempeño Ambiental	40
viii) Información de Mercado	41
ix) Estructura Corporativa	42
x) Descripción de sus Principales Activos	43
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	44
xii) Acciones Representativas del Capital Social	45
xiii) Dividendos	47
<b>3. Información Financiera</b>	
a) Información Financiera Seleccionada	48
b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación	50
c) Informe de Créditos Relevantes	51
d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora	53
i) Resultados de la Operación	53
ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	55
iii) Control Interno	57
e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	58
<b>4. Administración</b>	
a) Auditores Externos	59
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés	60
c) Administradores y Accionistas	61
d) Estatutos Sociales y Otros Convenios	75
e) Otras Prácticas de Gobierno Corporativo	86
<b>5. Mercado de Capitales</b>	
a) Estructura Accionaria	87
b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores	88
<b>6. Personas Responsables</b>	
Personas Responsables	89
<b>7. Anexos</b>	
Estados Financieros Dictaminados y Opiniones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias	91

## **INFORMACIÓN GENERAL**

### **a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES**

“BMV”, o “Bolsa”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CNBV”, “Comisión”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“DINE”, la “Emisora”, la “Compañía” o la “Sociedad”	DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, y previamente a la Escisión, los negocios inmobiliarios de <i>DESC</i> .
“ <i>DESC</i> ”	<i>DESC</i> , S.A.B. de C.V., que a partir del 29 de marzo de 2007 cambió de denominación a Grupo KUO, S.A.B. de C.V.
“Disposiciones”	Las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y las reformas de que han sido objeto.
“Dólar”, “Dólares” o “US \$”	Dólares de los Estados Unidos de América.
“Estados Financieros”	Estados financieros consolidados dictaminados por los años terminados al 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.
“Escisión”	Escisión de <i>DESC</i> , acordada en la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 5 de diciembre de 2006 y que surtió plenos efectos a partir del 29 de marzo de 2007, mediante la cual aportó, sin extinguirse, sus negocios inmobiliarios a una nueva sociedad escindida denominada DINE, S.A.B. de C.V.
“E.U.A.”	Estados Unidos de América.
“Flujo de Operación”	Cobranza menos inversiones y gastos de operación.
“INDEVAL”	S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Grupo KUO”	Grupo KUO, S.A.B. de C.V. (antes <i>DESC</i> , S.A.B. de C.V.).
“LMV”	Ley del Mercado de Valores.
“LGSM”	Ley General de Sociedades Mercantiles.
“México”	Estados Unidos Mexicanos.
“IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera (por sus siglas en inglés).
“NIF”	Normas de Información Financiera en México.
“Peso”, “Pesos”, Ps., o “\$”	La moneda de curso legal en México, en el entendido que las cifras en pesos contenidas en este Reporte Anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019 están en pesos corrientes de esos años conforme a las IFRS.
“Registro”, o “RNV”	Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

“Subsidiaria”

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

“Subsidiaria Consolidada”

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

## b) RESUMEN EJECUTIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2019, DINE tuvo ventas netas por \$1,987.0 millones, resultado después de gastos de operación por \$163.1 millones y un flujo de efectivo operativo de -\$5.3 millones.

En la siguiente tabla se muestra el porcentaje que representó cada proyecto en las ventas netas para los años 2017, 2018 y 2019.

## Porcentaje de Venta por Proyecto de los últimos 3 ejercicios

PROYECTO	% de Ventas netas para 2017	% de Ventas netas para 2018	% de Ventas netas para 2019
Punta Mita	51.8%	59.7%	45.5%
Bosques de Santa Fe	0.0%	29.6%	49.8%
Punta Ixtapa	20.6%	2.9%	0.7%
Lagos de la estadia	27.6%	5.6%	0.0%
Rinconada de la Estadia	0.0%	2.1%	3.6%
Otros Proyectos	0.0%	0.1%	0.4%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 2019, 2018 y 2017, elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). En miles de pesos.

<b>Activos</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Activo:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 457,705	\$ 716,538	\$ 903,778
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	185,040	213,573	227,187
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	69,618	137,750	39,884
Inventarios inmobiliarios	3,472,727	4,352,935	4,373,187
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	243,936	276,805	298,043
Propiedades de inversión	125,737	101,321	101,321
Activos por derecho de uso	51,190	58,286	-
Inversión en negocios conjuntos	475,843	457,395	467,585
Impuestos a la utilidad diferidos	259,521	297,447	253,369
Otros activos	46,495	108,372	106,266
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 5,387,812</b>	<b>\$ 6,720,422</b>	<b>\$ 6,770,620</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivos:			
Deuda financiera	\$ 324,000	\$ 360,000	\$ 422,566
Cuentas por pagar a contratistas	11,318	20,074	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	173,347	186,414	202,016
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,183,470	2,383,525	2,059,946
Pasivos por arrendamiento	52,226	58,286	-
Impuestos a la utilidad diferidos	221,822	210,458	270,015
<b>Total del pasivo</b>	<b>1,966,183</b>	<b>3,218,757</b>	<b>2,960,882</b>
Capital contable:			
Capital contribuido-			
Capital social	2,068,237	2,068,237	2,163,597
Capital ganado-			
Utilidades retenidas	951,428	965,620	960,179
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	401,540	466,894	485,612
Participación controladora	3,421,205	3,500,751	3,609,388
Participación no controladora	424	914	200,350
<b>Total del capital contable</b>	<b>3,421,629</b>	<b>3,501,665</b>	<b>3,809,738</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 5,387,812</b>	<b>\$ 6,720,422</b>	<b>\$ 6,770,620</b>

	2019	2018	2017
Ventas netas de bienes y servicios	\$ 1,987,000	\$ 1,543,877	\$ 1,425,404
Costo de ventas de bienes y servicios	1,392,023	1,032,940	793,109
Gastos de operación	431,912	404,661	359,822
Otros ingresos- Neto	<u>(229)</u>	<u>(291)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) después de gastos de operación	163,294	106,567	272,473
Ingreso por intereses	22,601	30,915	33,614
Gasto por intereses	(48,125)	(47,496)	(54,341)
(Pérdida) utilidad cambiaria - Neta	<u>(1,243)</u>	<u>(7,189)</u>	<u>(10,354)</u>
	(26,767)	(23,770)	(31,081)
Participación en las pérdidas de negocios conjuntos	<u>42,243</u>	<u>11,020</u>	<u>33,610</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	178,770	93,817	275,002
Impuestos a la utilidad:			
Causado	11,227	13,055	6,478
Diferido	<u>82,203</u>	<u>(95,292)</u>	<u>59,864</u>
	<u>93,430</u>	<u>(82,237)</u>	<u>66,342</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>
Utilidad neta aplicable a:			
Participación controladora	\$ 85,808	\$ 178,873	\$ 194,170
Participación no controladora	<u>(468)</u>	<u>(2,819)</u>	<u>14,490</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>
Utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria	<u>\$ 0.13</u>	<u>\$ 0.28</u>	<u>\$ 0.31</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>

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

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

<b>Bolsa Mexicana de Valores</b>						
	<b>Acción Serie A</b>			<b>Acción Serie B</b>		
	<b>Precio</b>		<b>Volumen en miles de acciones</b>	<b>Precio</b>		<b>Volumen en miles de acciones</b>
	<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>		<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>	
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
2019	11.60	10.00	55	11.25	9.50	830
<b>2018</b>						
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
<b>2019</b>						
1er. Trimestre	11.00	10.80	1	10.70	10.18	275
2do. Trimestre	11.00	10.50	1	10.20	10.00	210
3er. Trimestre	11.11	10.00	48	10.93	9.50	322
4to. Trimestre	11.60	11.22	5	11.25	11.03	23
Octubre	11.22	11.22	1	11.03	11.03	1
Noviembre	11.23	11.23	1	11.04	11.04	0
Diciembre	11.60	11.60	2	11.25	11.25	22
<b>2020</b>						
Enero	11.94	11.94	1	11.92	11.92	0
Febrero	11.95	10.81	0	11.93	10.55	10
Marzo	10.51	8.70	3	10.50	8.50	6

Fuente: SiBolsa

El precio al 29 de abril de 2020 de las acciones de DINE fue de \$9.50 pesos para las series "A" y "B".

### **Acciones Representativas del Capital Social**

El capital social suscrito y pagado en circulación al 31 de diciembre de 2019 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 2019 el valor de mercado de la acción serie "A" fue de \$11.60 por acción y de la serie "B" fue de \$11.25 por acción.

### **c) FACTORES DE RIESGO**

Los siguientes son los factores de riesgo que la Compañía considera pueden afectar significativamente el desempeño y la rentabilidad de DINE, que pudieran representar un impacto significativo en ésta, en sus resultados financieros 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.

DINE toma medidas para mitigar los posibles 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

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 competida y la participación de mercado de la Compañía en el sector podría verse afectada en forma negativa bajo ciertas circunstancias***

La industria nacional de proyectos inmobiliarios y específicamente el segmento de mercado que atiende la Compañía, se ha visto afectado por contracciones de mercado originadas por diversas crisis económicas y por los problemas de inseguridad en el país, es por esto que algunos participantes han desaparecido, no obstante, sigue siendo 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***

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 una de las principales fuentes 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. En 2019 Punta Mita representó el 45.7% de los ingresos.

### ***Créditos Relevantes de la Compañía***

En junio de 2018 se contrató un crédito con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve por más, S.A. de C.V. por \$360 millones con vencimiento al 2022, el cual genera intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa de interés fija anual del 12.14%, los intereses son pagaderos mensualmente, el capital es pagadero a partir del mes de junio de 2019 con amortizaciones 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.

### ***Mal manejo de la imagen y daño de la reputación***

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

## **Factores de riesgo económicos y políticos**

### ***El contexto económico en México puede afectar adversamente a los negocios***

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

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

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

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.

El reciente brote de COVID-19 en Asia, Europa, América y particularmente México y E.U.A, puede tener como consecuencia una desaceleración económica en México y/o en E.U.A.

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

Los efectos de la depreciación del peso contra el dólar han afectado, y 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.

### ***Fluctuaciones en tasas de interés***

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

### ***Falta de liquidez en el mercado nacional y tasas de desempleo***

El reciente brote de COVID-19 en Asia, Europa, América y particularmente México, puede tener como consecuencia la falta de liquidez en los mercados y un alza importante en la tasa de desempleo.

### ***Contingencia Sanitaria Coronavirus COVID-19***

Durante las últimas semanas de 2019 surgió el Coronavirus COVID-19 y su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en diferentes geografías. A la fecha de emisión de los

estados financieros consolidados, las consecuencias para la Compañía no son significativas, sin embargo, los posibles impactos en la operación, situación financiera, y flujos de efectivo, dependerán en gran medida de los efectos en los mercados, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Hacia adelante, en los próximos meses, estas medidas de contención pueden significar alta volatilidad en el tipo de cambio y en precios de materias primas y productos, astringencia crediticia, el cierre de fronteras, cierre parcial o total de operaciones, afectaciones en las cadenas de suministro, entre otras, lo cual puede tener un impacto significativo en las operaciones de la Compañía, en su flujo y/o en el acceso al crédito.

***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.

#### **Factores de riesgo ambientales**

##### ***Riesgos relacionados con regulaciones ambientales.***

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

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

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

##### ***El impacto de las condiciones meteorológicas puede afectar negativamente los resultados.***

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

##### ***Efectos relacionados al cambio climático que afecten las operaciones de DINE.***

Como se describe en la sección vii) Desempeño Ambiental se tienen identificadas las condiciones en las que deben operar los proyectos de DINE, sin embargo, con los constantes cambios y

actualización en los ordenamientos ambientales dentro de su “Marco Ambiental” Federal, Estatal y Municipal es posible que se agreguen nuevas obligaciones a corto y mediano plazo en las que existe la posibilidad de tener que realizar gastos y/o inversiones que pudieran provocar que el costo de inversión u operación refleje un incremento.

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

### ***El cumplimiento de leyes y regulaciones gubernamentales en temas ambientales podría resultar en gastos y pasivos adicionales***

La Legislación y normatividad medio ambiental, federal, estatal y municipal, están en constante vigilancia de cumplimiento ambiental. Por lo que podría existir el riesgo, conforme a normatividad, desde suspensión de proyectos a multas significativas, sin embargo, DINE considera que sus operaciones cumplen en todos sus aspectos significativos con todas las leyes, reglamentos y normatividad vigentes en materia ambiental, por lo que sus actividades en este momento no representan un riesgo ambiental.

### **Factores de riesgo informáticos**

#### ***Riesgos de pérdida de información***

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 y malware, hasta otros procedimientos y programas de cómputo para infiltrarse a la empresa. Se cuenta con mecanismos preventivos, pero ante un ataque masivo, podrían ser insuficientes los recursos para contener el mismo, sin embargo, en pruebas programadas nuestros sistemas han respondido conforme a lo definido. Entre estos mecanismos preventivos se cuenta con campañas de comunicación para reforzar la cultura de seguridad en la organización y revisiones de terceros de nuestros controles y mecanismos de seguridad.

#### ***Riesgos de operar nuestros sistemas “en la Nube”***

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.

#### **d) OTROS VALORES**

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

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

Al 30 de abril de 2020, la estructura de capital de la Compañía es la que se muestra en el numeral del presente Reporte Anual, ***“2. La Emisora, Inciso b) Descripción del Negocio, xii) Acciones Representativas del Capital Social”***.

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

1. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de 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:

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;

La cantidad \$1,057'912,342.41 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 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:

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

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

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

## **f) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO**

Los documentos públicos presentados a la CNBV y a la BMV por parte de la Compañía, incluyendo los abajo mencionados, podrán solicitarse a Antonia Gutiérrez Bonifaz, Gerente de Relación con Inversionistas, en el teléfono (5255) 5261 - 8000, en el correo electrónico [ir@dine.com.mx](mailto: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](http://www.dine.com.mx)

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

## **2. LA EMISORA**

### **a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA**

#### **Datos Generales**

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

La duración de DINE es indefinida.

Las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicadas en Ave. Paseo de los Tamarindos 400-B, piso 28, Colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120 México, Distrito Federal y el número telefónico de la Compañía es (5255) 5261 8200. La dirección de DINE en Internet es [www.dine.com.mx](http://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 2019 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 2019, se tiene colocado en un 84%.

En Lagos de la Estadía, se inició la venta de lotes residenciales y comerciales, a diciembre de 2019 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	2017		2018		2019	
Punta Mita	177,636	37.0%	213,470	41.8%	271,861	60.6%
Bosques de Santa Fe	174,979	36.5%	206,971	40.5%	123,940	27.6%
Punta Ixtapa	44,645	9.3%	27,161	5.3%	17,315	3.9%
Otras Inversiones para nuevos Proyectos	82,688	17.2%	63,271	12.4%	35,790	8.0%
<b>TOTAL DINE</b>	<b>479,948</b>	<b>100%</b>	<b>510,873</b>	<b>100%</b>	<b>448,906</b>	<b>100%</b>

## **b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

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

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

### **Estrategia de los Negocios en desarrollo**

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

### **Principales Objetivos de DINE**

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

## Actividad Principal

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

- **Fraccionador:** DINE lleva a cabo actividades para adquirir extensiones de tierra y todas las actividades y procedimientos para fraccionarla y dotarla de infraestructura para su venta a desarrolladores y clientes finales.
- **Desarrollador:** En un terreno ya fraccionado, DINE construye el producto para el cliente final como son casas, oficinas, departamentos, espacios comerciales, entre otros.
- **Supervisor:** Es la función de controlar el trabajo de desarrolladores externos en donde DINE tiene un interés económico asociado, así como la función de vigilar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de calidad previstos en los reglamentos de construcción de cada proyecto.
- **Operador:** Por operador se entiende la responsabilidad que DINE adquiere del correcto funcionamiento de las instalaciones de un proyecto inmobiliario, tal es el caso del abastecimiento de agua potable en Punta Mita.

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

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

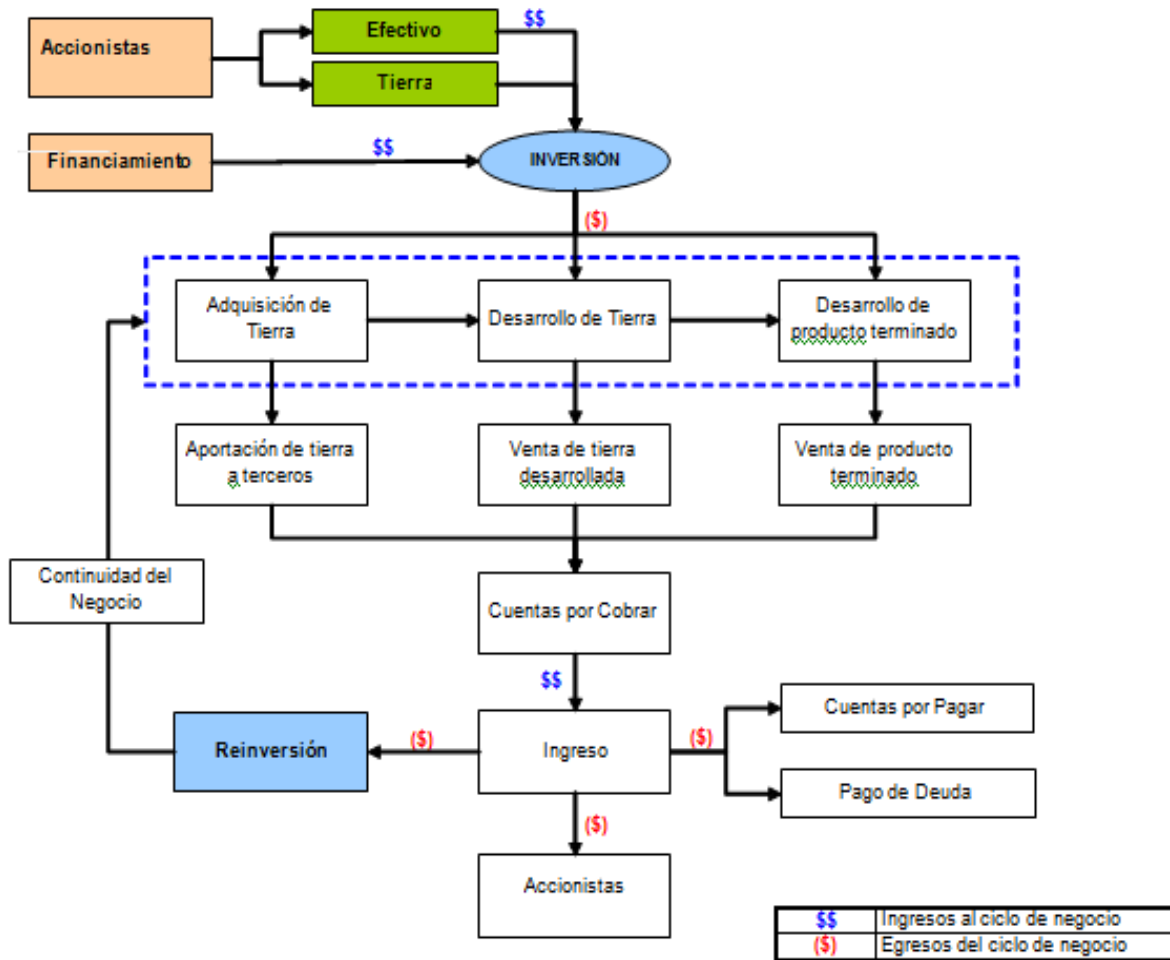
Para llevar a cabo los proyectos se realizan concursos donde son seleccionados los contratistas, conforme a una política establecida para estos fines, por lo que DINE no tiene dependencia con sus principales proveedores.

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

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

## Ciclo del Negocio

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



## **Descripción de Principales Desarrollos Actuales**

### **PUNTA MITA**

#### **Ubicación**

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

#### **Accesos**

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

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

#### **Descripción**

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

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

#### **Mercado**

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

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

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

## Historia y Situación Actual de Punta Mita

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

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

DINE desarrolló las Villas Four Seasons, el cual es un proyecto de 54 villas de tiempo completo cada una a un precio promedio de US \$3.0 millones. Al cierre de diciembre del 2019 ya se vendieron las 54 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.

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 m<sup>2</sup>, un precio promedio de US \$1.6 millones y que han sido vendidas en su totalidad.

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

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

G) A finales del 2014 se concretó una asociación 50/50 con La Salle Partners S. de R.L. de C.V. para participar en el desarrollo de un proyecto denominado Las Marietas. Este proyecto, en su primera etapa, contempla la construcción y comercialización de 6 edificios con 7 departamentos cada uno, para tener un total de 42 departamentos de tiempo completo con una superficie de 300 m<sup>2</sup> aproximadamente, y un precio

promedio de US \$1.7 millones por unidad. Al cierre de 2019 se han colocado 40 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 2019 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  
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  
20 unidades vendidas

I) Los proyectos a cargo de otros desarrolladores son:

- **Hacienda de Mita**  
100 condominios frente al mar  
Precio promedio: US \$1.0 millón  
91% vendido
  
- **Las Terrazas**  
27 condominios  
Precio promedio: US \$500 mil  
27 unidades vendidas

DINE ha logrado vender lotes unifamiliares dentro de Punta Mita hasta en US \$6.0 millones y lotes plurifamiliares hasta en US \$20.0 millones.

### **Función de DINE en Punta Mita**

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

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

## **BOSQUES DE SANTA FE**

### **Ubicación**

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

### **Descripción**

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

### **Mercado**

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

### **Competencia**

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

### **Historia y Situación Actual de Bosques de Santa Fe**

En 1997 DINE inició el desarrollo de este proyecto, el cual ha sido un éxito comercial logrando vender los lotes unifamiliares a un precio aproximado entre 600 y 1,000 US/m<sup>2</sup> y el derecho de construcción de unidades departamentales a un precio superior a los 250,000 US/unidad.

### **Función de DINE en Bosques de Santa Fe**

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

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

En agosto de 2015 dio inicio la construcción y venta del proyecto "Torre Sequoia" compuesto de 45 departamentos con una superficie que va desde 520 hasta 990 m<sup>2</sup>. La construcción se concluyó en 2018. Al cierre de 2019 se habían vendido 44 unidades.

En 2018 dio inicio la construcción y venta del proyecto Torre Arbia, compuesto por 12 departamentos de 900 m<sup>2</sup> más 600 m<sup>2</sup> de terrazas. Al cierre de 2019 se habían vendido 3 departamentos.

## **PUNTA IXTAPA**

### **Ubicación**

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

### **Descripción del Proyecto**

El proyecto tiene una superficie de 39 hectáreas y cuenta con 6 salidas a la playa, está dividido en 2 etapas:

La primera etapa inició en 1992 la cual consistió en la construcción de villas y casas terminadas sobre un área de aproximadamente 6 hectáreas y el desarrollo y venta de lotes residenciales, sobre un área de aproximadamente 15 hectáreas la cual ha sido totalmente terminada, quedando por vender lotes plurifamiliares con una capacidad para desarrollar 30 departamentos de lujo.

El desarrollo de la segunda etapa incluye la construcción de 64 unidades departamentales con vista al mar en una superficie aproximada de 18 hectáreas. La segunda etapa se inició con el proyecto "Villas del Mar" en 2007 y comprende un conjunto de 12 departamentos en 3 torres ubicadas frente al mar. A la fecha se tiene vendida la totalidad de estos departamentos. El segundo proyecto se denomina "Villas del Este" y contempla los restantes 52 departamentos que estarán ubicados en 2 torres junto a la montaña, con vistas al mar. La pre-venta de la primera torre de 26 departamentos comenzó en el 2009, su construcción arrancó en 2011 y al cierre del 2014 se tenía colocado el 100%. A mediados del 2014 se lanzó la pre-venta de la segunda torre de 26 departamentos y durante el tercer trimestre de ese mismo año inició su construcción, al cierre de 2019 se tiene vendido el 84% de las unidades. "Villas del Este" se ha desarrollado bajo un concepto de modernidad, alta calidad, dentro de un estilo mexicano sencillo y en armonía con el paisaje y la ecología del lugar.

### **Mercado**

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

### **Competencia**

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

**Ixtapa** - Porto Ixtapa, Arcano y Finestre.

**Acapulco** - Playa Mar, Las Olas, El Palmar y Punta Diamante.

## PUNTA GORDA

### Ubicación

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

### Descripción

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

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

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

### Accesos

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

### Mercado

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

### Competencia

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

**Los Cabos** – El Dorado, Puerto Los Cabos, El Chileno Bay.

**Riviera Maya** – Mayakoba, Playa Mujeres.

**Bahía de Banderas** – El Banco, Costa Banderas y Punta Mita.

**Hawái** – Hualalai y Kukío.

**Caribe** – Paradise Island y Punta Cana.

### Historia y Situación Actual

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

## **LAGOS DE LA ESTADÍA**

### **Ubicación**

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

### **Descripción**

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

A diciembre 2019 se han vendido 41.2% de las unidades residenciales y el 39.2% del total de m2 comerciales con los que cuenta el proyecto.

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

### **Accesos**

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

### **Mercado**

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

### **Competencia**

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

### **Historia y Situación Actual**

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

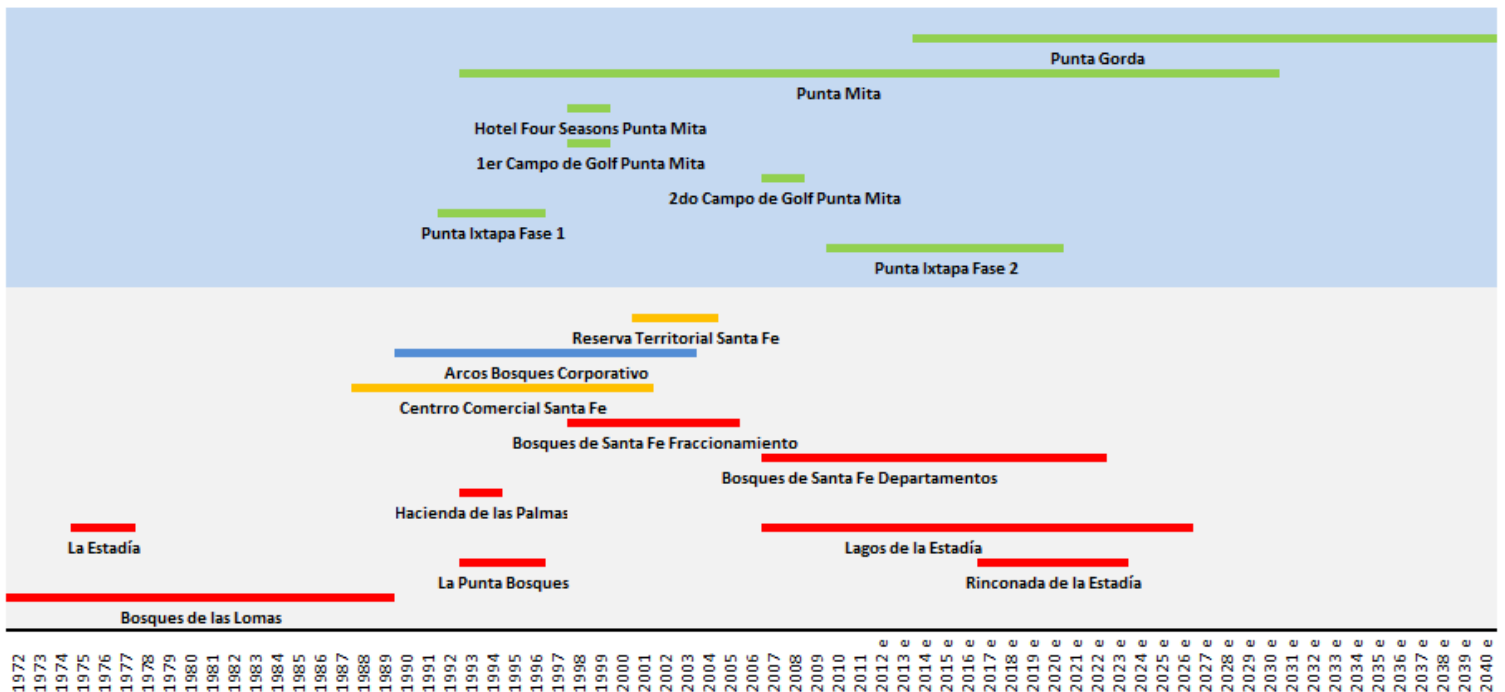
## OTROS PROYECTOS

### LA ESTADÍA

“La Estadía”, es un proyecto desarrollado por DINE ubicado al nor-poniente de la Ciudad de México en la Zona Esmeralda. La Estadía es un proyecto dirigido al mercado socioeconómico alto de la Ciudad de México. DINE cuenta con 5 lotes plurifamiliares dentro del fraccionamiento para el desarrollo de aproximadamente 40 unidades residenciales, el proyecto conocido comercialmente como “Rinconada de la Estadía” comenzó su comercialización de la primera etapa y al cierre de 2019 tenía vendidas 8 unidades.

### EVOLUCIÓN ESTIMADA DE PROYECTOS ACTUALES

Proyecto	Fecha Inicio	Fecha Estimada de Terminación	Tipo de Desarrollo
<b>Ciudad de México</b>			
Bosques de Santa Fe, “Departamentos”	1998	2022	Residencial
Lagos de la Estadía	2007	2026	Residencial
Rinconada de la Estadía	2017	2023	Residencial
Punta Mita	1994	2030	Turístico – Residencial
Punta Gorda	2020	2040	Turístico – Residencial
Punta Ixtapa Segunda Etapa	2010	2020	Turístico – Residencial



### ii) CANALES DE DISTRIBUCIÓN

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

### **iii) PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y OTROS CONTRATOS**

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

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

### **iv) PRINCIPALES CLIENTES**

#### **Mercado Objetivo**

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

#### **Ventas mayores al 10% de la venta total de DINE**

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

### **v) LEGISLACIÓN APLICABLE Y SITUACIÓN TRIBUTARIA**

#### **Marco Regulatorio**

##### **General**

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

La Compañía está constituida como una sociedad anónima bursátil de capital variable, en tanto que sus subsidiarias se encuentran constituidas como sociedades anónimas de capital variable de conformidad con las leyes mexicanas. Dichas sociedades son reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio, la legislación general aplicable, así como por sus respectivos estatutos sociales. Adicionalmente DINE se rige por la Ley del Mercado de Valores, así como por las circulares o disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras y otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, incluyendo las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, la cual entró en vigor el 1 de agosto de 2018.

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

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.

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 2018 y 2019, para el ejercicio fiscal de 2020 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%, en forma mensual conforme se cobren o paguen efectivamente las contraprestaciones, es decir, su causación y acreditamiento se realiza con base en flujos de efectivo. Para el ejercicio 2020 la tasa general aplicable continuará al 16% y en la región fronteriza el 8%.

Es importante señalar que DINE y cada subsidiaria distribuyó entre los accionistas y se dio lectura al informe sobre la revisión de la situación fiscal a que hace referencia la fracción III del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, dando así cumplimiento a la fracción XIX del artículo 76 de la Ley del ISR vigentes en el ejercicio 2019.

## vi) CAPITAL HUMANO

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía contaba para el desempeño de sus funciones con 48 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:		
	2019	2018	2017
No. de Empleados	48	53	54

## vii) DESEMPEÑO AMBIENTAL

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

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

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

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

## viii) INFORMACIÓN DE MERCADO

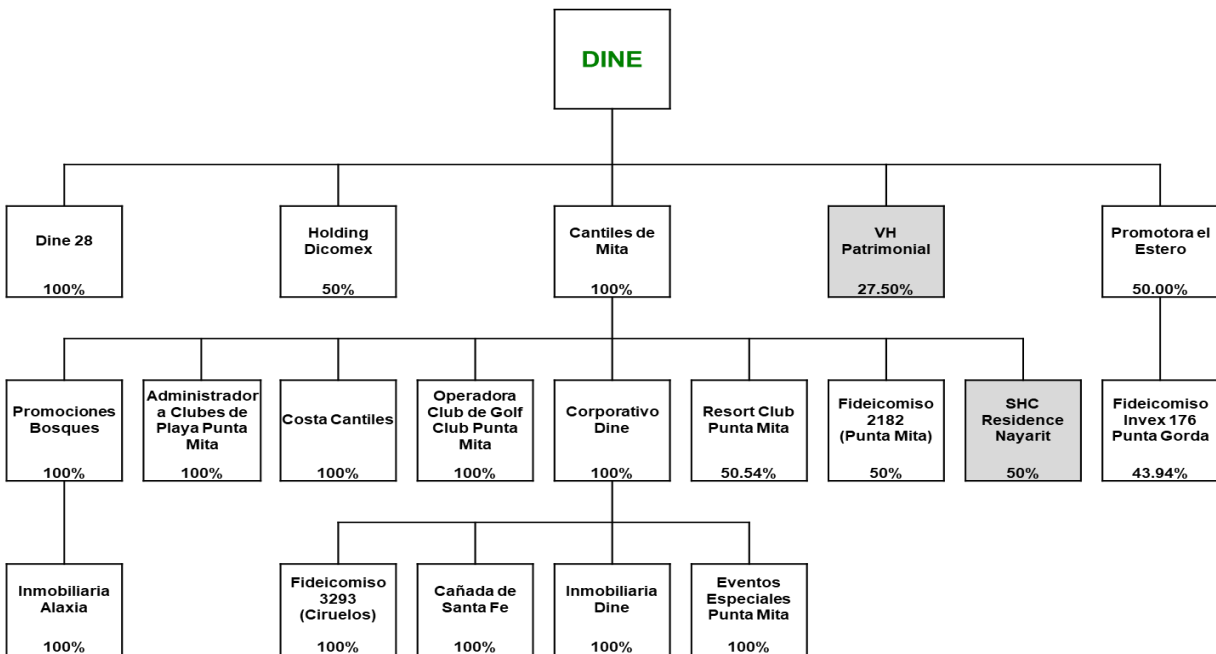
Debido a la gran diversidad de productos que DINE ofrece se realizan estudios de mercado enfocados a cada proyecto o subproyecto; así mismo, se aprovecha la experiencia de proyectos en los que DINE ha participado con anterioridad.

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

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

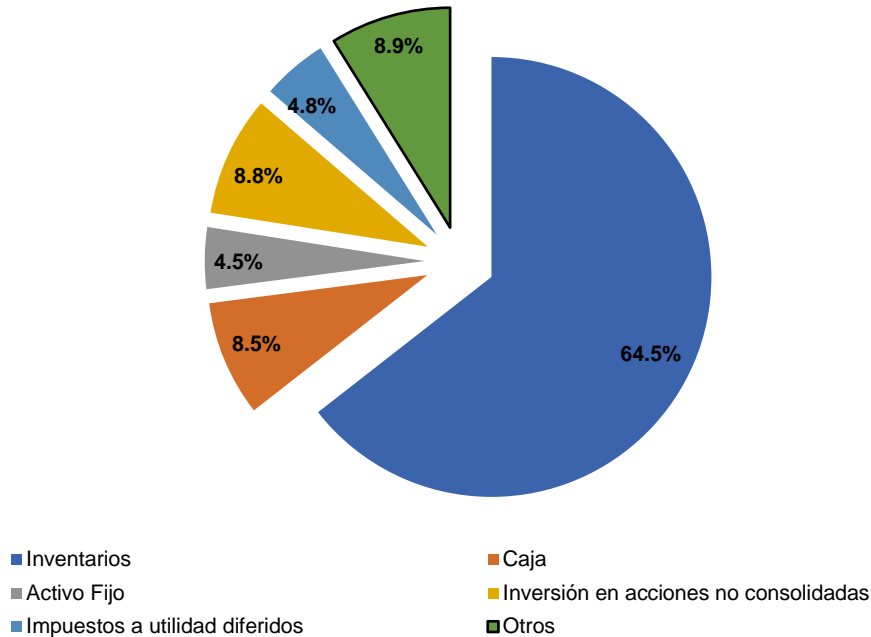
## ix) ESTRUCTURA CORPORATIVA

DINE es una sociedad controladora y sus operaciones se llevan a cabo a través de sus Subsidiarias directas o indirectas. Cantiles de Mita, S.A. de C.V., Promociones Bosques, S.A. de C.V., Corporativo DINE, S.A. de C.V. y Dine S.A.B. de C.V. (en lo individual) contribuyeron con más del 10% en las utilidades o activos totales consolidados de DINE al 31 de diciembre de 2019.



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.

## x) DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS



### Terrenos y construcciones para la venta (Inventarios Inmobiliarios)

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

### Activo Fijo

Los activos fijos con los que contaba DINE al 31 de diciembre de 2019, consisten principalmente en 2 campos de golf del proyecto Punta Mita, el acueducto que lleva agua potable a este mismo proyecto, y las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos.

### Cuentas por Cobrar

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

## DISTRIBUCIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR POR PROYECTO

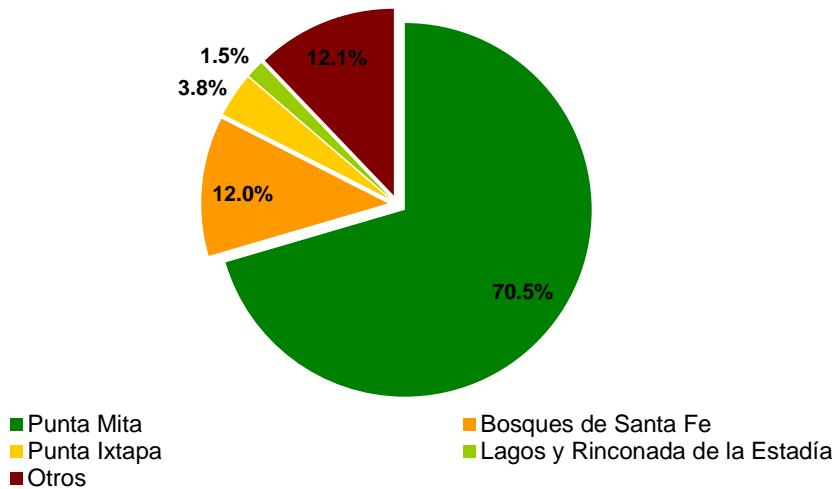
Al cierre del ejercicio 2019 Punta Mita representó el 78% y Punta Ixtapa el 22% de la cartera total.

### Inventarios Inmobiliarios

El valor de los inventarios al cierre del 2019 fue de \$3,472.7 millones y su composición es como muestra la siguiente gráfica.

## DISTRIBUCIÓN DE INVENTARIO POR PROYECTO

Nota: No incluye los terrenos de Punta Gorda ya que se encuentran registrados como negocios conjuntos.



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

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

### xi) PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES

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

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

## xii) ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL

### Estructura Actual

Al 30 de abril de 2020 el capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$2,068'237,272.42 M.N. , representado por 635'730,056 acciones, cuya distribución es como sigue:

	Acciones	Importe en pesos
Fijo -		
Acciones nominativas serie "A" (sin derecho a retiro y que representarán como mínimo el 51% de las acciones con derecho a voto)	324'883,867	\$1,056'951,858.36
Variable -		
Acciones nominativas serie "B" (sin derecho a retiro y que representarán como máximo el 49% de las acciones con derecho a voto)	310'846,189	\$1,011'285,414.06
Total	<u>635'730,056</u>	<u>\$2,068'237,272.42</u>

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

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

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de 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:

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;

La cantidad \$1,057'912,342.41 M.N corresponden a la parte variable, representado por 310'846,189 acciones de la serie "B".

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

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

Derivado de la distribución de efectivo, el capital social de DINE, S.A.B. de C.V., asciende a la cantidad de \$2,068,237,272.42 M.N. representado por 635'730,056 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de los cuales:

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

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

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

### **xiii) DIVIDENDOS**

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

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

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

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

En la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de accionistas que tuvo lugar el 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.

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

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

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

### **3. INFORMACIÓN FINANCIERA**

#### **a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

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

### **Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En miles de pesos)

<b>Activos</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Activo:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 457,705	\$ 716,538	\$ 903,778
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	185,040	213,573	227,187
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	69,618	137,750	39,884
Inventarios inmobiliarios	3,472,727	4,352,935	4,373,187
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	243,936	276,805	298,043
Propiedades de inversión	125,737	101,321	101,321
Activos por derecho de uso	51,190	58,286	-
Inversión en negocios conjuntos	475,843	457,395	467,585
Impuestos a la utilidad diferidos	259,521	297,447	253,369
Otros activos	<u>46,495</u>	<u>108,372</u>	<u>106,266</u>
Total del activo	<u>\$ 5,387,812</u>	<u>\$ 6,720,422</u>	<u>\$ 6,770,620</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivos:			
Deuda financiera	\$ 324,000	\$ 360,000	\$ 422,566
Cuentas por pagar a contratistas	11,318	20,074	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	173,347	186,414	202,016
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,183,470	2,383,525	2,059,946
Pasivos por arrendamiento	52,226	58,286	-
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>221,822</u>	<u>210,458</u>	<u>270,015</u>
Total del pasivo	1,966,183	3,218,757	2,960,882
Capital contable:			
Capital contribuido-			
Capital social	<u>2,068,237</u>	<u>2,068,237</u>	<u>2,163,597</u>
	2,068,237	2,068,237	2,163,597
Capital ganado-			
Utilidades retenidas	951,428	965,620	960,179
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>401,540</u>	<u>466,894</u>	<u>485,612</u>
Participación controladora	3,421,205	3,500,751	3,609,388
Participación no controladora	<u>424</u>	<u>914</u>	<u>200,350</u>
Total del capital contable	<u>3,421,629</u>	<u>3,501,665</u>	<u>3,809,738</u>
Total de pasivo y capital contable	<u>\$ 5,387,812</u>	<u>\$ 6,720,422</u>	<u>\$ 6,770,620</u>

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

**Estados consolidados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

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

	2019	2018	2017
Ventas netas de bienes y servicios	\$ 1,987,000	\$ 1,543,877	\$ 1,425,404
Costo de ventas de bienes y servicios	1,392,023	1,032,940	793,109
Gastos de operación	431,912	404,661	359,822
Otros ingresos- Neto	<u>(229)</u>	<u>(291)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) después de gastos de operación	163,294	106,567	272,473
Ingreso por intereses	22,601	30,915	33,614
Gasto por intereses	(48,125)	(47,496)	(54,341)
(Pérdida) utilidad cambiaria - Neta	<u>(1,243)</u>	<u>(7,189)</u>	<u>(10,354)</u>
	(26,767)	(23,770)	(31,081)
Participación en las pérdidas de negocios conjuntos	<u>42,243</u>	<u>11,020</u>	<u>33,610</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	178,770	93,817	275,002
Impuestos a la utilidad:			
Causado	11,227	13,055	6,478
Diferido	<u>82,203</u>	<u>(95,292)</u>	<u>59,864</u>
	<u>93,430</u>	<u>(82,237)</u>	<u>66,342</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>
Utilidad neta aplicable a:			
Participación controladora	\$ 85,808	\$ 178,873	\$ 194,170
Participación no controladora	<u>(468)</u>	<u>(2,819)</u>	<u>14,490</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>
Utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria	<u>\$ 0.13</u>	<u>\$ 0.28</u>	<u>\$ 0.31</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>

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

Miles de pesos al 31 de diciembre:

Ventas	2017		2018		2019	
Punta Mita	738,525	51.8%	921,313	60%	904,918	46%
Bosques de Santa Fe	-	0.0%	456,628	30%	988,543	50%
Punta Ixtapa	293,190	20.6%	45,252	3%	14,145	1%
Lagos de la estadia	393,689	27.6%	86,700	6%	-	0%
Rinconada de la Estadia	-	0%	33,080	2%	71,024	4%
Otros Proyectos	-	0.0%	904	0%	8,370	0%
<b>TOTAL</b>	<b>1,425,404</b>	<b>100%</b>	<b>1,543,877</b>	<b>100%</b>	<b>1,987,000</b>	<b>100%</b>

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	2017		2018		2019	
Punta Mita	659,767	43%	873,537	63%	642,669	83%
Bosques de Santa Fe	410,905	27%	294,430	21%	63,590	8%
Punta Ixtapa	172,426	11%	54,386	4%	43,709	6%
Lagos de la estadia	265,793	18%	86,746	6%	-	0%
Otros Proyectos	8,174	1%	77,635	6%	23,872	3%
<b>TOTAL</b>	<b>1,517,065</b>	<b>100%</b>	<b>1,386,734</b>	<b>100%</b>	<b>773,840</b>	<b>100%</b>

Miles de pesos al 31 de diciembre:

FLUJO DE OPERACIÓN	2017		2018		2019	
Punta Mita	358,050	55%	521,282	118%	286,976	-5343%
Bosques de Santa Fe	186,751	29%	25,400	6%	-87,379	1627%
Punta Ixtapa	110,021	17%	10,862	2%	17,681	-329%
Lagos de la estadia	258,261	40%	81,948	19%	-355	7%
Otros Proyectos	-262,494	-40%	-196,669	-44%	-222,294	4139%
<b>TOTAL</b>	<b>650,589</b>	<b>100%</b>	<b>442,823</b>	<b>100%</b>	<b>-5,371</b>	<b>100%</b>

### **c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES**

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, DINE se encuentra en cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer del nuevo crédito, entre las que destacan las siguientes:

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

En cuanto a su prelación, el crédito se encuentra garantizado con un contrato de garantía prendaria sobre dinero por la cantidad de \$72 millones y un contrato de fideicomiso de garantía sobre acciones de Promociones Bosques, S.A. de C.V. y Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

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

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

### i) Resultados de la Operación

Resumen Estado de resultados consolidado

	2017	Var%	2018	Var%	2019	Var%
Ventas	1,425,404	79.5%	1,543,877	8.3%	1,987,000	28.7%
Costo de Ventas	793,109	53.0%	1,032,940	30.2%	1,392,023	34.8%
Utilidad Bruta	632,295	129.2%	510,937	-19.2%	594,977	16.4%
Margen Bruto	44.4%		33.1%		29.9%	
Gastos de Operación	359,822	22.5%	404,661	12.5%	431,912	6.7%
(Pérdida) Utilidad antes de otros gastos	272,473	N/A	106,276	-61.0%	163,065	53.4%
Margen de Operación	19.1%		6.9%		8.2%	
Ingreso (Gasto) Financiero neto	31,081	283.5%	23,770	-23.5%	26,767	12.6%
Impuestos a la Utilidad	66,342	-131.3%	-82,237	-224.0%	93,340	-213.5%
Resultado Neto Mayoritario	194,170	11.6%	178,873	-7.9%	85,808	-52.0%

### VENTAS

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

Durante 2019 y 2018 las ventas tuvieron un incremento del 28.7% y 8.3% respectivamente, debido principalmente a los proyectos de Punta Mita y Bosques de Santa Fe, mientras que en 2017 se incrementaron 79.5% respecto de 2016, debido principalmente a mayores ventas en los proyectos de Punta Mita, Lagos de la Estadía y entrega de producto terminado en Villas del Este

Al cierre de 2019 DINE tiene productos en desarrollo con contratos de venta firmados de los proyectos Bosques de Santa Fe, Punta Mita y Punta Ixtapa, los cuales serán entregados en los próximos meses, estos contratos establecen derechos de cobro que representan ingresos en el flujo de efectivo de DINE y que contablemente se presentan en la cuenta de anticipos de clientes en el pasivo.

### COSTO DE VENTAS

Durante 2019, 2018 y 2017 el costo de ventas ha tenido incrementos del 34.8%, 30.2% y 53.0% respectivamente, esto se debe a los aumentos de ventas explicados en el párrafo anterior.

### GASTOS DE OPERACIÓN Y RESULTADOS DE OPERACIÓN<sup>1</sup>

Los gastos de operación en 2019 se mantuvieron muy similares a 2018, mientras que en 2018 se incrementaron 12.5% debido a mayores gastos del proyecto Punta Mita y en 2017 hay un incremento de 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.

### INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO

	2017	Var	2018	Var	2019	Var
Gastos Financieros	54,341	18,570	47,496	-6,845	48,125	629
(Utilidad), Pérdida en Cambios Neta	10,354	42,448	7,189	-3,165	1,243	-5,946
Intereses Ganados	-33,614	-21,832	-30,915	2,699	-22,601	8,314
(Ingresos) Gastos Financieros neto	31,081	39,186	23,770	-7,311	26,767	2,997

En 2019 los gastos e ingresos financieros tuvieron un ligero aumento debido a menores intereses ganados por inversiones compensados por una pérdida cambiaria inferior con respecto al año anterior, en 2018 hay una disminución principalmente por menores intereses pagados y por una disminución en la pérdida cambiaria del año, en 2017 este rubro se incrementó respecto de 2016 por mayores intereses pagados y a la pérdida cambiaria generada en el año.

Durante 2019 los impuestos a la utilidad se originaron principalmente por las ventas registradas en este periodo, mientras que en 2018 los impuestos a la utilidad se originaron por aprovechamiento de pérdidas fiscales, y en 2017 los impuestos a la utilidad se originaron principalmente por las ventas registradas en este periodo.

## RESULTADO NETO EN PARTICIPACIÓN CONTROLADORA

La Utilidad Neta Mayoritaria de 2019, 2018 y 2017 es originada principalmente por el incremento en ventas explicado anteriormente.

## RESUMEN DEL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

	2017	2018	Var%	2019	Var%
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	903,778	716,538	-20.7%	457,705	-36.1%
Cuenta y documentos por cobrar neto	227,187	213,573	-6.0%	185,040	-13.4%
Inventarios inmobiliarios	4,373,187	4,352,935	-0.5%	3,472,727	-20.2%
Inmuebles mobiliario y equipo	298,043	276,805	-7.1%	243,936	-11.9%
Inversión en negocios conjuntos	467,585	457,395	-2.2%	475,843	4.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	253,369	297,447	17.4%	259,521	-12.8%
<b>PASIVO</b>					
Deuda financiera	422,566	360,000	-14.8%	324,000	-10.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	202,016	186,414	-7.7%	173,347	-7.0%
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,059,946	2,383,525	15.7%	1,183,470	-50.3%
Impuestos a la utilidad diferidos	270,015	210,458	-22.1%	221,822	5.4%
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
	3,809,738	3,501,665	-8.1%	3,421,629	-2.3%

En 2019 el saldo de efectivo y equivalente de efectivo disminuyó 36.1%, debido principalmente a dividendos decretados, pagos de deuda financiera e inversiones en proyectos, en 2018 el saldo disminuye 20.7%, debido principalmente a reembolsos de capital decretados; en 2017 tuvo un incremento de 16.5%, debido principalmente a la cobranza del periodo.

Las cuentas por cobrar en 2019 disminuyen 13.4% debido a cobranza conforme a contratos firmados por ventas de ejercicios anteriores, en 2018 se mantuvieron en el mismo nivel que en 2017, sin embargo, en este año se incrementaron 56.3% respecto de 2016, debido a una venta no recurrente en el proyecto de Punta Ixtapa.

Los inventarios inmobiliarios disminuyen 20.2% en 2019 como consecuencia de las ventas registradas durante este año en los proyectos de Punta Mita y Bosques de Santa Fe, mientras que en 2018 se mantuvieron en el mismo nivel que en 2017.

Lo mismo ocurrió con el saldo de la cuenta de Inversión en Negocios Conjuntos en 2018 y 2017, sin embargo, en 2019 tuvo un incremento de 4% debido principalmente al reconocimiento en resultados del negocio 50/50 que tiene DINE con La Salle Partners en Punta Mita;

## 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 2019 la Compañía tenía efectivo y equivalentes de efectivo por un total de \$457.7 millones.

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

De igual forma, al 31 de diciembre de 2019, 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 2019 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.

<b>FLUJO DE OPERACIÓN</b>	<b>2017</b>	<b>Var %</b>	<b>2018</b>	<b>Var %</b>	<b>2019</b>	<b>Var %</b>
Cobranza	1,517,065	28.4%	1,386,734	-8.6%	773,840	-44.2%
Inversiones	479,947	5.5%	510,873	6.4%	448,906	-12.1%
Gastos de operación	278,755	-3.0%	340,573	22.2%	268,577	-21.1%
Gasto de venta	107,774	25.6%	92,466	-14.2%	61,728	-33.2%
<b>Flujo de Operación</b>	<b>650,589</b>		<b>442,823</b>		<b>-5,371</b>	
<b>Margen Operativo</b>	<b>42.9%</b>		<b>31.9%</b>		<b>-0.7%</b>	

En 2019 la cobranza disminuyó 44.2%, principalmente por los proyectos Bosques de Santa Fe, Lagos de la Estadía, Punta Mita y Punta Ixtapa, en 2018 la cobranza disminuyó 8.6%, principalmente por una menor cobranza en los proyectos Punta Mita y de Bosques de Santa Fe, mientras que 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.

La inversión en 2019 disminuyó 12.1% principalmente por el proyecto Torre Sequoia en Bosques de Santa Fe el cual fue concluido en este año, compensado con una mayor inversión en Punta Mita, en 2018 y 2017 tuvo un incremento del 6.4% y 5.5% respectivamente, que se enfocó principalmente en los proyectos Punta Mita y Bosques de Santa Fe.

Los gastos de operación tuvieron una disminución del 21.1% principalmente por el proyecto Punta Mita, el cual compensó el incremento en 2018 del 22.2%, por mayores gastos en el mismo proyecto en Punta Mita, en 2017 los gastos de operación se mantuvieron en el mismo rango que el año anterior.

En síntesis, el flujo de operación en 2019 fue de -\$5,371 millones debido a mayores gastos de operación con respecto de 2018, en ese año fue de \$442.8 millones y representa una disminución del 32% respecto del año anterior, mientras que en 2017 fue de 650 millones y representó un incremento del 84% comparado con el año anterior. Cabe destacar que en general estas variaciones dependen principalmente de los niveles de cobranza obtenidos y las inversiones de cada año conforme a los programas de obra y entrega de cada proyecto.

## **CONTROL INTERNO**

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

El control interno:

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

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

El control interno se encuentra incluido dentro del marco integrado 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 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 y Planeación. DINE tomó el enfoque conocido como "**Las**

**tres líneas de defensa"**, múltiples equipos con responsabilidades distintas, pero trabajando en conjunto para la creación de valor y gestión del control interno.

Se compone por:

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

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

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

### **Administración Integral de Riesgos Empresariales**

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

Los Objetivos de la Administración Integral de Riesgos Empresariales son:

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

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

### **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.

## **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](mailto: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](http://www.dine.com.mx).

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

## **e) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS**

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía tiene registradas en sus estados financieros las provisiones o reservas contables que se requieren para dar cumplimiento a las IFRS de los siguientes conceptos: pasivos laborales, impuestos diferidos, moneda funcional, valor presente y valor futuro de sus cuentas por cobrar por ventas con contratos firmados con clientes.

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

## **4. ADMINISTRACIÓN**

### **a) AUDITORES EXTERNOS**

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu (“Deloitte”), fue designado por el consejo de administración de la Compañía, como su firma de auditores externos. Sus oficinas están ubicadas en Paseo de la Reforma número 505, Piso 28, Colonia Cuauhtémoc 06500, México, en la Ciudad de México, México. Los auditores externos cuentan con la independencia establecida en el artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 83 de las Disposiciones.

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

El monto negociado por concepto de honorarios con la firma de auditores por los servicios prestados durante 2019 fue de \$4,207,337 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 2019 y representa el 1% de los gastos totales de la Compañía.

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

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

### **b) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTO DE INTERÉS**

A continuación, se describen las operaciones que la Emisora tiene con personas relacionadas, según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores, así como las operaciones relevantes celebradas con personas relacionadas correspondientes a los ejercicios sociales de 2019, 2018 y 2017<sup>2</sup>:

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 \$24,829,695 pesos a Grupo Kuo S.A.B. de C.V. 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 \$5,400,000 dólares americanos a Grupo Kuo S.A.B. de C.V., dicha operación se registró en propiedades de inversión en los estados financieros consolidados.

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

---

<sup>2</sup> Para mayor información ver nota 18 de los Estados Financieros Dictaminados adjuntos.

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

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

## **c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS**

### **Directivos Relevantes**

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

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

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

Someter a la aprobación del consejo de administración anualmente las estrategias de negocio de la Compañía y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.

Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

Proponer al comité de auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el consejo de administración de la referida Compañía.

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

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

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

Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del consejo de administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.

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

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

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

Elaborar y presentar al consejo de administración el informe a que se refiere el artículo 172 de la LGSM, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.

Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y personas morales que ésta controle, se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.

Ejercer las acciones de responsabilidad a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Compañía o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del consejo de administración de la sociedad anónima bursátil y previa opinión del comité encargado de las funciones de auditoría, el daño causado no sea relevante.

Los directores relevantes de la Compañía son los siguientes:

Nombre	Cargo Actual	Antigüedad en el Puesto	Cargos Previos	Sexo
Alejandro de la Barreda Gómez	Director General	1	Director General de KUO	Masculino
Ramón F. Estrada Rivero	Director Adjunto a la Dirección General y Director de Asuntos Jurídicos	31	Director Corporativo de Asuntos Jurídicos en DESC	Masculino
Jorge F. Padilla Ezeta	Director de Finanzas y Planeación	1	Director de Finanzas y Planeación de KUO	Masculino
Alfredo Bonnín Erales	Director de Proyecto – Punta Mita	1	Director de Operaciones del Proyecto Punta Mita	Masculino
Serapión Fernández Senderos	Director de Proyecto – Punta Ixtapa y Punta Gorda	15	DESC Corporativo (5 años) JP Morgan – M&A (3 años)	Masculino
Alfredo Marrón Alcocer	Director de Desarrollos Residenciales	19	ICA (4 años) DINE (5 años)	Masculino

## Accionistas

La siguiente tabla presenta información respecto a la tenencia accionaria de las series "A" y "B" respectivas del capital social de DINE al 30 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	1,858,106	0.60	161,188,237	25.35

\*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. y Lucila Gómez y 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 30 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.

## Consejo de Administración

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

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

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

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

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

de los Estados de la República Mexicana, incluidas las facultades que enumera el artículo 2587 del mismo ordenamiento.

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

Representar a la Compañía ante toda clase de autoridades;

Otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito;

Designar (a) a los miembros de los comités de prácticas societarias y de auditoría en el entendido de que los presidentes de los mismos serán nombrados por la asamblea de accionistas, (b) al director general, previa opinión del comité de prácticas societarias, a quien deberá señalar sus deberes, obligaciones y remuneraciones y (c) vicepresidentes, funcionarios, gerentes y apoderados de la Compañía;

Establecer o clausurar oficinas, sucursales o agencias;

Adquirir o enajenar acciones, valores y activos;

Determinar en forma exclusiva el sentido en que deban ejercerse los derechos de voto de las acciones o participaciones sociales de la Compañía en otras empresas, en las Asambleas generales ordinarias o extraordinarias;

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

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

Establecer cuentas bancarias y retirar depósitos de las mismas y designar personas autorizadas para uso de la firma social y para depositar en las referidas cuentas bancarias y retirar depósitos de las mismas con las limitaciones que el consejo establezca.

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

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

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

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

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

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

Vigilar la gestión y conducción de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Compañía, así como el desempeño de los directivos relevantes;

Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente: (a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas; (b) las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Compañía o las personas morales que ésta controle, salvo las exceptuadas de acuerdo con el artículo 28, fracción III, inciso "b" de la Ley del Mercado de Valores y la cláusula correlativa en los estatutos sociales; (c) las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Compañía o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras

correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al cinco por ciento de los activos consolidados de la Compañía y (ii) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al cinco por ciento de los activos consolidados de la Compañía; (d) el nombramiento, elección y, en su caso, destitución del director general de la Compañía y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes; (e) las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas; (f) las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa; (g) los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, (h) las políticas contables de la Compañía, ajustándose a las Normas de Información Financiera reconocidas y expedidas por la Comisión mediante disposiciones de carácter general, (j) los estados financieros de la Compañía, (k) la contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa;

Presentar a la asamblea general de accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social los informes a que hace referencia el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores;

Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los comités, el director general y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de auditoría;

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

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

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

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

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

En la Asamblea de Accionistas de fecha 29 de abril de 2019, 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
<b><u>Consejeros Propietarios de la serie A:</u></b>				

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

Nombre del Consejero	Principal actividad	Experiencia	Tipo	Sexo
Federico Fernández Senderos <sup>(1)</sup> Electo en 2007	Presidente de Grupo Sim, S.A. de C.V. y Consejero Independiente de Grupo Chedraui	Miembro del Comité Ejecutivo y del Consejo de Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., miembro del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V. y de Grupo Comercial Chedraui, S.A.B. de C.V.	Relacionado	Masculino
Carlos Gómez Gómez <sup>(1)</sup> Electo en 2007	Presidente del Consejo de Administración de Estudia Más	Miembro del Consejo de Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., y DINE, S.A.B. de C.V., miembro del Consejo de Administración del Club de Banqueros, A.C., Club de Industriales, A.C., Grupo Yoreda, S.A. de C.V., Grupo Ceslo, S.A. de C.V., Grupo Trimex, S.A. de C.V., Grupo Dupuis, S.A. de C.V., Estudia Más, S.A.P.I. de C.V. y Fundación Beca, A.C.	Relacionado	Masculino
Ernesto Vega Velasco Electo en 2007	Consejero Independiente de:  Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V. Grupo KUO, S.A.B. de C.V., DINE, S.A.B. de C.V., Impulsora de Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. América Móvil, S.A.B. de C.V.  Participando en sus Comités de Auditoría y Prácticas Societarias.	Diversos puestos en Nacional Financiera donde llegó a ser Auditor Interno. Diversos puestos en el Despacho Roberto Casas Alatraste (Contadores Públicos) donde llegó a ser Supervisor de Auditorías. Auditor General de Instituto Mexicano del Seguro Social. Diferentes puestos en el Grupo DESC en las áreas financieras y administrativas. Consejero independiente.	Independiente	Masculino
Víctor José Rivero Martín Electo en 2008	Director General de Telehotel, S.A. de C.V.	Miembro del Consejo de Administración y del Comité de Prácticas Societarias de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., y DINE, S.A.B. de C.V.	Independiente	Masculino

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

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

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

## **Comités del Consejo de Administración**

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

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

El comité de prácticas societarias designado en la asamblea general anual ordinaria de accionistas de DINE de fecha 29 de abril de 2019, quedó integrado por los señores Valentín Díez Morodo (Presidente), Ernesto Vega Velasco (Experto Financiero) y Víctor Rivero Martín.

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

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

Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley del Mercado de Valores o disposiciones de carácter general se requiera.

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

Apoyar al consejo de administración en la elaboración del informe anual que se presenta a los accionistas en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de la Ley del Mercado de Valores.

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

Las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes.

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

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

Las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Compañía o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

El comité de auditoría designado en la asamblea general anual ordinaria de accionistas de DINE de fecha 29 de abril de 2019, quedó integrado por los señores José Manuel Canal Hernando (Presidente y Experto Financiero), Arturo D'Acosta Ruíz y Ernesto Vega Velasco (Experto Financiero). El comité de auditoría tendrá a su cargo las siguientes actividades:

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

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

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

Discutir los estados financieros de la Compañía con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al consejo de administración su aprobación.

Informar al consejo de administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

Elaborar la opinión sobre el contenido del informe del director general a que hace referencia el artículo 42, fracción II, inciso “e” de la Ley del Mercado de Valores y someterla a consideración del consejo de administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:

Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Compañía son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.

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

Si como consecuencia de los incisos “a” y “b” anteriores, la información presentada por el director general refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Compañía.

Apoyar al consejo de administración en la elaboración del informe anual que se presenta a los accionistas en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de la LMV.

Vigilar que las operaciones que se enlistan en el artículo 28 de la LMV se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dicho ordenamiento a las políticas aplicables.

Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.

Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Compañía o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones. De igual manera dar seguimiento al sistema de denuncias que permita a cualquier persona involucrada con las operaciones de la empresa reportar cualquier irregularidad.

Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Compañía o personas morales que ésta controle.

Informar al consejo de administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

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

Vigilar que el director general dé cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración de la Compañía, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior, incluyendo dentro de esto la revisión y actualización periódica del Código de Conducta de la Compañía.

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

El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el período que cubra el informe.

La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle.

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

La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes.

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

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

Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración.

### **Compensación a Consejeros y Funcionarios**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, la compensación total para los consejeros ascendió a \$2,014,000 y para el personal gerencial y/o directivos clave ascendió a \$43,560,000.

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

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

#### **d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS**

##### Estructura Accionaria

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

Al 31 de diciembre de 2019, 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.

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

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

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

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

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

Cuando los aumentos de capital sean con utilidades repartibles o por capitalización de la reserva legal, por capitalización de primas sobre acciones o de otras aportaciones previas de los accionistas, o por capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación o revaluación, todos los accionistas de las diferentes series accionarias tendrán derecho a suscribir el aumento de capital, en proporción al número de acciones de que sean tenedores.

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

En caso de aumentarse la serie "B", a efecto de llegar al porcentaje establecido en los estatutos sociales, las series "A" y "B" actualmente en circulación, tendrán derecho preferente para suscribirlo en proporción al número de acciones de que sean tenedores, salvo en el caso previsto en el inciso "e" siguiente. Si alguno o algunos de los accionistas de estas series no ejercieren en su momento el derecho que les confiere este inciso, dicho derecho podrá ser ejercido por los demás accionistas de estas mismas series, conforme a las bases que se establezcan en la asamblea que decreta el aumento.

En caso de que, decretado un aumento de capital, éste no haya sido suscrito en su totalidad por los accionistas en el plazo establecido en el párrafo siguiente, el consejo de administración determinará la forma y términos en que se deberá suscribir la parte no suscrita, en el entendido que el precio al cual se ofrezcan las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Compañía para suscripción y pago.

El derecho que se confiere en los incisos anteriores deberá ser ejercido dentro de los 15 días naturales siguientes a aquel en que se publiquen en el Sistema Electrónico de la Secretaría de Economía los acuerdos correspondientes.

No obstante lo anterior, si el aumento de capital se decretare a efecto de emitir acciones no suscritas para su colocación en el público, se estará a lo plasmado en el artículo 53 de la LMV, y el derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo 132 de la LGSM no será aplicable.

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

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

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

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**

En el evento de cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el Registro Nacional de Valores, ya sea por solicitud de la propia sociedad, previo acuerdo de la asamblea general extraordinaria de accionistas adoptado con el voto favorable de los titulares de acciones que representen el 95% del capital social, o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Compañía tendrá la obligación, previo requerimiento de dicha Comisión, de hacer oferta pública de compra conforme al artículo 108 y demás disposiciones aplicables de la LMV. La persona o grupo de personas que tengan el control de la Compañía al momento en que la referida Comisión haga el requerimiento citado serán subsidiariamente responsables con la Compañía del cumplimiento de las obligaciones que se generen.

El consejo de administración de la Compañía deberá a más tardar al décimo día hábil posterior al inicio de la oferta pública, o el plazo que en su caso indique la CNBV, elaborar, escuchando al comité de prácticas societarias, y dar a conocer al público inversionista a través de la bolsa en que coticen los valores de la Compañía y en los términos y condiciones que dicha bolsa establezca, su opinión respecto del precio de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la oferta. La opinión del consejo de administración podrá estar acompañada de otra emitida por un experto

independiente que contrate la Compañía. Así mismo, los miembros del consejo de administración y el director general deberán revelar al público, junto con la opinión antes referida, la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad.

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

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

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

### **Asambleas de Accionistas**

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

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

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

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

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

La convocatoria para las asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en Sistema Electrónico de la Secretaría de Economía o en otro periódico de los de mayor circulación en la ciudad de México, Distrito Federal, siempre con una anticipación no menor de 15 días de la fecha señalada para la reunión. Por lo menos desde la fecha de la convocatoria respectiva, los accionistas tendrán a su disposición, (a) en las oficinas de la Compañía, la información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos contenidos en el orden del día de la asamblea de accionistas que corresponda, de forma gratuita; y (b) a través de los intermediarios del mercado de valores o en la propia Compañía, formularios de poderes elaborados por la Compañía en los términos del artículo 49 de la LMV para la representación de los accionistas en la asamblea de que se trate.

La convocatoria para las asambleas deberá contener la designación de lugar, fecha y hora en que haya de celebrarse la asamblea, el orden del día y la firma de quienes la hagan. Podrá celebrarse asamblea sin previa convocatoria siempre que esté representada la totalidad de las acciones en que se divida el capital social.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Administración**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los miembros del consejo de administración y, en su caso, el secretario o prosecretario del mismo, se sujetarán al régimen de responsabilidad civil previsto en la LMV. Sin embargo, los miembros del consejo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fungirá como tal en las asambleas de accionistas, en las sesiones del consejo de administración y en las sesiones de los comités de prácticas societarias y de auditoría.

Llevará los libros de actas, en uno de los cuales asentará y firmará con el presidente todas las actas de las asambleas de accionistas y en otro todas las actas del consejo de administración y de sus comités.

Actuará como delegado de las asambleas de accionistas y sesiones del consejo de administración, para realizar las publicaciones correspondientes y comparecer ante el notario público de su elección a protocolizar o formalizar los acuerdos tomados.

Expedirá certificaciones de (i) las actas de las asambleas y de las sesiones del consejo de administración; (ii) de los nombramientos y facultades de los funcionarios y apoderados de la Compañía y; (iii) de los asientos realizados en los libros corporativos de la Compañía.

Tendrá además las obligaciones y facultades inherentes a su cargo y las contempladas para dicha posición por la Ley del Mercado de Valores.

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

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

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

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

## **Vigilancia**

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

El comité de prácticas societarias y el comité de auditoría se integrarán exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros designados por el propio consejo, a propuesta del presidente de dicho órgano social, o por la asamblea de accionistas, en el entendido de que sus presidentes

serán nombrados por la asamblea de accionistas. Dichos presidentes no podrán presidir el consejo de administración.

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

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

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

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

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

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

#### **Auditor Externo**

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

#### **Director General**

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

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

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

### **Recompra de Acciones**

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

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

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

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

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

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

### **Liquidación**

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

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

### **Duración**

La duración de la Compañía es indefinida.

## Competencia Judicial Exclusiva

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

## Restricciones a las Inversiones Extranjeras

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

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

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

## **e) OTRAS PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO**

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

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

## **5. MERCADO DE CAPITALES**

### **a) ESTRUCTURA ACCIONARIA**

Al 30 de abril de 2020 el capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$2,163'596,780.82 M.N., representado por 635'730,056 acciones, cuya distribución es como sigue:

	<b>Acciones</b>	<b>Importe en pesos</b>
Fijo -		
Acciones nominativas serie "A" (sin derecho a retiro y que representarán como mínimo el 51% de las acciones con derecho a voto)	324'883,867	\$1,105'684,438.41
Variable -		
Acciones nominativas serie "B" (sin derecho a retiro y que representarán como máximo el 49% de las acciones con derecho a voto)	310'846,189	\$1,057'912,342.41
Total	<u>635'730,056</u>	<u>\$2,163'596,780.82</u>

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

## b) COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

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

<b>Bolsa Mexicana de Valores</b>						
	<b>Acción Serie A</b>			<b>Acción Serie B</b>		
	<b>Precio</b>		<b>Volumen en miles de acciones</b>	<b>Precio</b>		<b>Volumen en miles de acciones</b>
	<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>		<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>	
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
2019	11.60	10.00	55	11.25	9.50	830
<b>2018</b>						
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
<b>2019</b>						
1er. Trimestre	11.00	10.80	1	10.70	10.18	275
2do. Trimestre	11.00	10.50	1	10.20	10.00	210
3er. Trimestre	11.11	10.00	48	10.93	9.50	322
4to. Trimestre	11.60	11.22	5	11.25	11.03	23
Octubre	11.22	11.22	1	11.03	11.03	1
Noviembre	11.23	11.23	1	11.04	11.04	0
Diciembre	11.60	11.60	2	11.25	11.25	22
<b>2020</b>						
Enero	11.94	11.94	1	11.92	11.92	0
Febrero	11.95	10.81	0	11.93	10.55	10
Marzo	10.51	8.70	3	10.50	8.50	6

Fuente: SiBolsa

El precio al 29 de abril de 2020 de las acciones de DINE fue de \$9.50 pesos para las series "A" y "B".

## **6. PERSONAS RESPONSABLES**

## **7. ANEXOS**

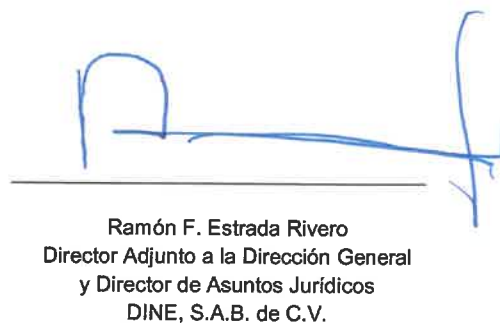
**Estados Financieros Dictaminados**  
**Opiniones del Comité de Auditoría**  
**Opiniones del Comité de Prácticas Societarias**

“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 y Planeación  
DINE, S.A.B. de C.V.



---

Ramón F. Estrada Rivero  
Director Adjunto a la Dirección General  
y 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.

## **DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**

Declaraciones conforme a los Artículos 33 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del mercado de valores y conforme al Artículo 39 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 por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

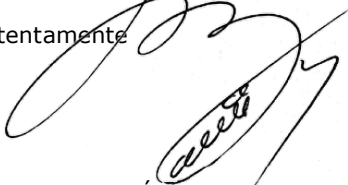


El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 18 marzo de 2020, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Representante y Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

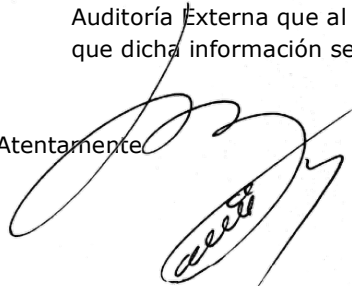


## Al Presidente del Comité de Auditoría de Dine, S. A. B. de C. V.

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 publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones"), y del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 de **Dine, S. A. B. de C. V.**, 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 contenida en los estados financieros básicos consolidados incluidos en el reporte anual del ejercicio 2019, así como cualquier otra información financiera comprendida en dicho documento cuya fuente proviene de los mencionados estados financieros o de los Informes de Auditoría Externa que al efecto presenté, coincide con la información financiera auditada, con el fin de que dicha información sea del conocimiento público.

Atentamente



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Representante y Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
22 de abril de 2020

\* \* \* \* \*



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

Declaración conforme al Artículo  
37 por el año que terminó el 31  
de diciembre de 2019



**C.P.C. José Manuel Canal Hernando**  
**Presidente del Comité de Auditoría**  
**Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**

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 que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos (consolidados) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 de Dine, S. A. B. de C. V. (la "Emisora" o "Entidad Regulada"), declaramos lo siguiente:

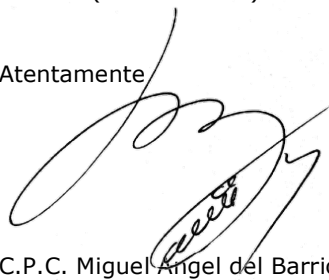
- I. El que suscribe declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, según lo manifiesto en el documento de Declaración anexo, así como que soy licenciado en contaduría pública con título expedido por la Secretaria de Educación Pública, con certificado emitido 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. 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 18 de marzo de 2020, 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. 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 tercer 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 13 años los servicios de auditoría externa a esta Emisora.

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

Asimismo, me obligo a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos (Consolidados) de la Emisora al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Atentamente



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
18 de marzo de 2020



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

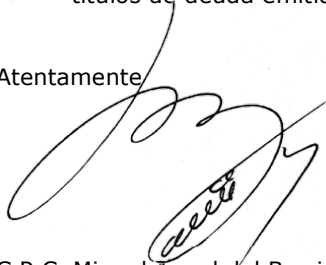
En los términos de los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo de los estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 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, 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  
18 de marzo de 2020



4 de Junio de 2019.

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 **2018**.

A la Comisión Administradora de Calidad:

Yo, **C.P.C. 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

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?

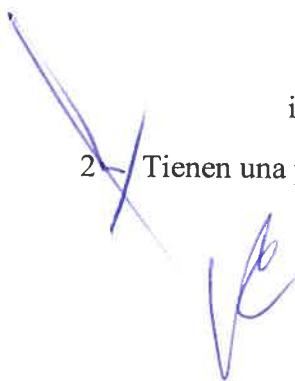
b) Qué tipo de comunicados emiten?

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:

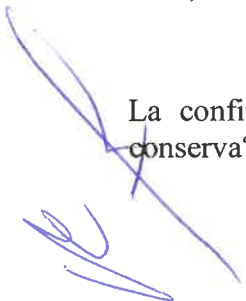
a) La firma

b) Sus empleados

c) Trabajos específicos

La confirmación de Independencia anterior dónde se conserva?

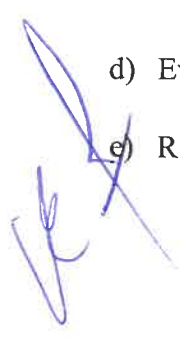
Sí	No	N/A	Comentarios
			<p>a) Anualmente la firma emite a Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) una confirmación de cumplimiento con las políticas de independencia de DTTL. Adicionalmente cada vez que otra firma que actúa como auditor principal nos solicita le confirmemos que somos independientes 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

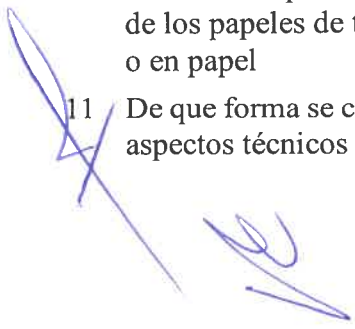
	Sí	No	N/A	Comentarios
4 Qué documentación se custodia cuando existe alguna amenaza a la independencia?				Toda la información relevante que permita identificar el cliente, la persona o personas o situaciones que dan lugar a la amenaza, así como la consulta o instrucciones que se giraron para establecer 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  b) Entrenamiento y capacitación  c) Asignación de personal a los trabajos  d) Evaluaciones  e) Remuneraciones	X			
	X			
	X			
	X			
	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 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>

## COMISIÓN TÉCNICA DE CALIDAD

### CUESTIONARIO DE CONFIRMACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD

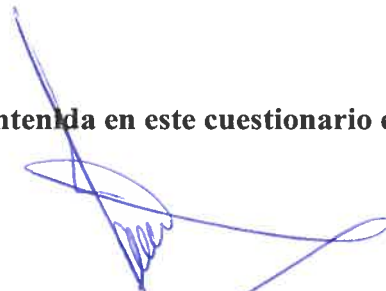
13 A quién y cómo se reportan los resultados del punto anterior.

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 américas 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 4, 2019



\_\_\_\_\_  
**Responsable de Control de Calidad**  
Nombre: C.P.C. Benjamín Gallegos Pérez  
Fecha: Junio 4, 2019

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

Estados financieros consolidados por  
los años que terminaron el 31 de  
diciembre de 2019, 2018 y 2017, e  
Informe de los auditores  
independientes del 18 de marzo de  
2020



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

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2019, 2018 y 2017**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
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 2019, 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **Fundamentos de la opinión**

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

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2019. Las cuestiones clave de auditoría fueron seleccionadas de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría de Dine, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que los asuntos importantes que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## **Reconocimiento de ingresos**

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

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

## **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 generen 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 los elementos necesarios que soportan la probabilidad de recuperación que permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento y ii) evaluar si con base en dichos elementos es razonable reconocer el beneficio de dichas pérdidas en los impuestos a la utilidad. 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 3p 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 satisfactorios.



## ***Valuación de los inventarios inmobiliarios***

Identificamos un riesgo en la valuación de inventarios inmobiliarios, debido a la probabilidad de que los valores contables pudieran exceder su valor neto de realización, tal y como lo disponen las Normas Internacionales de 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, entre otros, nuestros procedimientos consistieron en realizar una comparación contra el valor registrado contablemente, verificando que este último no excediera dicha referencia. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

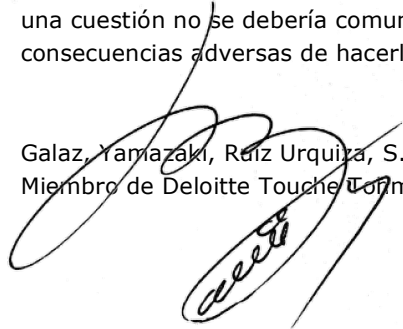
Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Dine en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en 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 las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2019 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, Reiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tomatsu Limited



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
18 de marzo de 2020



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

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En miles de pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Activo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 385,705	\$ 644,538	\$ 796,760
Efectivo restringido	5	72,000	72,000	107,018
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	185,040	213,573	227,187
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19	69,618	137,750	39,884
Inventarios inmobiliarios	7	3,472,727	4,352,935	4,373,187
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	243,936	276,805	298,043
Propiedades de inversión		125,737	101,321	101,321
Activos por derecho de uso	9	51,190	-	-
Inversión en negocios conjuntos	10	475,843	457,395	467,585
Impuestos a la utilidad diferidos	15	259,521	297,447	253,369
Otros activos	11	46,495	108,372	106,266
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 5,387,812</b>	<b>\$ 6,662,136</b>	<b>\$ 6,770,620</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>				
Pasivos:				
Deuda financiera	13	\$ 324,000	\$ 360,000	\$ 422,566
Cuentas por pagar a contratistas		11,318	20,074	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19	173,347	186,414	202,016
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	14	1,183,470	2,383,525	2,059,946
Pasivos por arrendamiento	9	52,226	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	15	221,822	210,458	270,015
<b>Total del pasivo</b>		<b>1,966,183</b>	<b>3,160,471</b>	<b>2,960,882</b>
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	2,068,237	2,068,237	2,163,597
		2,068,237	2,068,237	2,163,597
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		951,428	965,620	960,179
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		401,540	466,894	485,612
Participación controladora		3,421,205	3,500,751	3,609,388
Participación no controladora	17	424	914	200,350
<b>Total del capital contable</b>		<b>3,421,629</b>	<b>3,501,665</b>	<b>3,809,738</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 5,387,812</b>	<b>\$ 6,662,136</b>	<b>\$ 6,770,620</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Notas	2019	2018	2017
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 1,987,000	\$ 1,543,877	\$ 1,425,404
Costo de ventas de bienes y servicios	20	1,482,339	1,085,124	839,903
Gastos de operación	20	341,596	352,477	313,028
Otros ingresos- Neto		<u>(229)</u>	<u>(291)</u>	<u>-</u>
Utilidad de operación		163,294	106,567	272,473
Ingreso por intereses		22,601	30,915	33,614
Gasto por intereses		(48,125)	(47,496)	(54,341)
Pérdida cambiaria - Neta		<u>(1,243)</u>	<u>(7,189)</u>	<u>(10,354)</u>
		(26,767)	(23,770)	(31,081)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	10	<u>42,243</u>	<u>11,020</u>	<u>33,610</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>178,770</u>	<u>93,817</u>	<u>275,002</u>
Impuestos a la utilidad:	15			
Causado		11,227	13,055	6,478
Diferido		<u>82,203</u>	<u>(95,292)</u>	<u>59,864</u>
		<u>93,430</u>	<u>(82,237)</u>	<u>66,342</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>
Utilidad neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 85,808	\$ 178,873	\$ 194,170
Participación no controladora		<u>(468)</u>	<u>(2,819)</u>	<u>14,490</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 85,340</u>	<u>\$ 176,054</u>	<u>\$ 208,660</u>
Utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria		<u>\$ 0.13</u>	<u>\$ 0.28</u>	<u>\$ 0.31</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		<u>635,730</u>	<u>635,730</u>	<u>635,730</u>

(Continúa)



	2019	2018	2017
Utilidad neta consolidada	\$ 85,340	\$ 176,054	\$ 208,660
Otros componentes de utilidad integral:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>(65,376)</u>	<u>(15,693)</u>	<u>(87,073)</u>
Utilidad integral consolidada	<u>19,964</u>	<u>160,361</u>	<u>121,587</u>
Utilidad integral consolidada aplicable a:			
Participación controladora	20,454	163,131	109,555
Participación no controladora	<u>(490)</u>	<u>(2,770)</u>	<u>12,032</u>
Utilidad integral consolidada	<u>19,964</u>	<u>160,361</u>	<u>121,587</u>
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	<u>\$ (65,376)</u>	<u>\$ (15,693)</u>	<u>\$ (87,073)</u>

(Concluye)

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 2019, 2018 y 2017

(En miles de pesos)

	Número de Acciones	Capital contribuido		Capital ganado		Total del capital contable
		Capital Social	Utilidades retenidas	Efecto de Conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	
Saldos al 1 de enero de 2017	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
Dividendo decretados asamblea anual	-	-	(100,000)	-	-	(100,000)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,068,237	865,620	466,894	914	3,401,665
Utilidad integral del año	-	-	85,808	(65,354)	(490)	19,964
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,068,237</u>	<u>\$ 951,428</u>	<u>\$ 401,540</u>	<u>\$ 424</u>	<u>\$ 3,421,629</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En miles de pesos)

	2019	2018	2017
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación:</b>			
Utilidad neta consolidada	\$ 85,340	\$ 176,054	\$ 208,660
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	93,430	(82,237)	66,342
Depreciación	32,660	24,998	24,371
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(229)	(291)	-
Utilidad (pérdida) en participación en el resultado de negocios conjuntos	(42,243)	(11,020)	(33,610)
Ingreso por intereses	(22,601)	(30,915)	(33,614)
Intereses a cargo	48,125	47,496	54,341
Fluctuación cambiaria no realizada	(15,754)	11,182	(53,249)
	<u>178,728</u>	<u>135,267</u>	<u>233,241</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	25,810	18,308	(84,560)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	64,205	(113,429)	(12,621)
Inventarios inmobiliarios	705,604	2,523	(7,748)
Intereses cobrados	22,601	30,915	33,614
Otros activos	61,552	(3,576)	(11,843)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	(8,351)	13,842	1,252
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,164	(224,760)	(47,453)
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	(1,123,916)	307,006	341,928
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(7,257)	(8,009)	(5,312)
Flujos netos de efectivo (usados) generados en actividades de operación	<u>(78,860)</u>	<u>158,087</u>	<u>440,498</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Adquisición de participación no controladora	-	-	(30,077)
Adquisición de participación controladora	-	-	(6,188)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,240)	(5,377)	(1,398)
Inversión en acciones en compañías asociadas	21,047	25,807	5,110
Inversión en desarrollo de propiedades de inversión	(5,008)	-	-
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	564	13,346	-
Flujos netos de efectivo generados (usados) en actividades de inversión	<u>15,363</u>	<u>33,776</u>	<u>(32,553)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos bancarios recibidos	30,000	450,000	30,000
Pagos de deuda financiera	(66,000)	(512,566)	(151,976)
Pagos de arrendamiento	(6,060)	-	-
Reducción de capital social	-	(95,316)	(80,065)
Reembolso de capital minoritario	(13,965)	(182,950)	(55,330)
Dividendo	(99,955)	-	-
Intereses pagados	(48,173)	(50,630)	(54,051)
Flujos netos de efectivo usados generados en actividades de financiamiento	<u>(204,153)</u>	<u>(391,462)</u>	<u>(311,422)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(267,650)</u>	<u>(199,599)</u>	<u>96,523</u>
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera	8,817	12,359	31,499
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>716,538</u>	<u>903,778</u>	<u>775,756</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 457,705</u>	<u>\$ 716,538</u>	<u>\$ 903,778</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 2019, 2018 y 2017

(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 60 meses aproximadamente. Por lo tanto, los activos y pasivos en los balances consolidados no se clasifican a corto y largo plazo.

### **c. Eventos importantes**

En el ejercicio 2019 se reconocieron contablemente las ventas contratadas de los proyectos Torres del Parque y Punta Mita, los cuales representaron un incremento del 28% de ingresos respecto al ejercicio 2018

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de abril de 2019, se aprobó realizar un pago de dividendos a los accionistas de la Entidad con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores, por la cantidad de \$100,000, el dividendo fue liquidado el 10 de octubre de 2019.

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 subsidiara 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.

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.



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

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

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

La Entidad adoptó la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3. El impacto inicial de la adopción de la IFRS 16 en los estados financieros consolidados de la Entidad se describe a continuación.

La Entidad decidió utilizar el método retrospectivo modificado con opción de adopción al 1 de enero de 2019. Bajo este método, no se requiere la reestructuración de los períodos comparativos por lo que el efecto acumulado por la adopción de la IFRS 16 fue reconocido en esa fecha.

#### (a) *Impacto de la nueva definición de arrendamiento*

La Entidad ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a IFRS 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la IAS 17 y la IFRIC 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La IFRS 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la IAS 17 y de la IFRIC 4.

La Entidad aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la IFRS 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de IFRS 16, la Entidad llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo IFRS 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Entidad.

#### (b) *Impacto de la contabilidad como arrendatario*

##### (i) *Arrendamientos operativos previos*

La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera del estado consolidado de posición financiera.



Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Entidad:

- (a) Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- (b) Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.
- (c) Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento, cuando bajo IAS 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo IFRS 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la IAS 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), la Entidad ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la IFRS 16.

(ii) Arrendamientos financieros previos

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la IAS 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

(c) *Impacto financiero inicial por la adopción de la IFRS 16*

Las cifras presentadas a continuación muestran los montos de ajuste para cada concepto de los estados financieros consolidados afectados por la aplicación de la IFRS 16 para el periodo actual y anteriores. Los impactos iniciales reconocidos en el estado de posición financiera son:

Un activo por derecho de uso por \$ 58,286 y un pasivo por arrendamiento por la misma cantidad.

La Entidad como arrendatario:

- La aplicación de la IFRS 16 a arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17 resultaron en el reconocimiento de activo y pasivos por derechos de uso, disminuyó los gastos de operación por \$9,185, incrementó la depreciación por \$7,552 y los gastos por intereses por \$2,794.
- La aplicación de la IFRS 16 tiene un impacto en los estados consolidados de flujos de efectivo de la Entidad. En virtud de la IFRS 16, los arrendatarios deben presentar:



- Pagos de arrendamiento a corto plazo, pagos de arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamiento variable sin incluir en la medición del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades operativas.
  - Efectivo pagado por la parte de intereses de la responsabilidad por arrendamiento como actividades operativas o de financiamiento, según lo permitido por la NIC 7 (la Entidad ha optado por incluir los intereses pagados como parte de las actividades operativas); y
  - Pagos en efectivo por el principal del pasivo por arrendamientos, como actividades de financiamiento.
- En virtud de la NIC 17, todos los pagos de arrendamientos operativos se presentaron como parte de los flujos de efectivo de las actividades operativas. En consecuencia, el flujo neto de efectivo de actividades de operación ha aumentado en \$6,060 (durante 2019) y los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento disminuyeron en la misma cantidad.
  - La adopción de la IFRS 16 no tuvo impacto en los flujos de efectivo netos.

**Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019**

En el año en curso, la Entidad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Modificaciones a IFRS 9  
*Características de prepago con compensación negativa y*  
 Modificaciones a IAS 28  
*Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de ‘únicamente pagos de capital e intereses’ (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).



Mejoras anuales a las IFRS  
Ciclo 2015-2017

*Modificaciones a la IAS  
12 Impuesto a las  
ganancias, IAS 23 Costos  
por préstamos, IFRS 3  
Combinaciones de  
negocios e IFRS 11  
Acuerdos Conjuntos*

El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en las *Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017* por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

#### *IAS 12 Impuesto a las ganancias*

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

#### *IAS 23 Costos por préstamos*

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

#### *IFRS 3 Combinaciones de negocios*

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

#### *IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*

Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

*Modificaciones a la IAS  
19 Modificación,  
reducción o liquidación  
del plan de Beneficios a  
Empleados*

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.



IFRIC 23 *Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias*

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
  - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
  - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

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

**Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas**

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

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

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

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

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.



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

#### ***Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio***

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

#### ***Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad***

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de ocultar información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

#### ***Marco Conceptual de las Normas IFRS***

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.



Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

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

#### b. *Bases de preparación*

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

##### i. Costo histórico:

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

##### ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que hasta el ejercicio de 2018 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 2019, 2018 y 2017 de la Entidad son:

Compañía	Participación			Actividad
	2019	2018	2017	
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 <sup>(1)</sup>	-	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.

(1) Con fecha de 31 de octubre de 2019, se aprueba mediante asamblea de accionistas la fusión de Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V., Inmobiliaria Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. y Cañada de los Bosques, S.A. de C.V. (entidades fusionadas) en Corporativo Dine, S.A. de C.V. (entidad fusionante).

Las inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre son:

Compañía	2019	Participación	
		2018	2017
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 2019, 2018 y 2017, el efectivo restringido se integra de una garantía líquida de \$72,000, \$72,000 y \$107,018 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” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.



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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

Las inversiones en instrumentos de capital 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. 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) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

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

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

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

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

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

*Baja de activos financieros*

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



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

g. ***Pasivos financieros***

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

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

***Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados***

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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



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

#### Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

#### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

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

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



## Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

### h. *Inventarios inmobiliarios*

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

### i. *Inmuebles, mobiliario y equipo*

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

Los terrenos no se deprecian.

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

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

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



j. ***Propiedades de inversión***

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

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

k. ***Deterioro de activos tangibles***

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

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

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

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

l. ***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 Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en el negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

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

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

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

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



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

m. ***Intereses en operaciones conjuntas***

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

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

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

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

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

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

n. ***Arrendamientos***

– La Entidad como arrendatario

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

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



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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

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

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

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

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

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

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

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



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

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

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

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

o. ***Transacciones en monedas extranjeras***

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

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

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

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



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

Compañía	Moneda de registro	Moneda funcional
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense
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 reconocidos bajo método de participación, son como sigue:

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

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

p. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. Impuestos a la utilidad causados

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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



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

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

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

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

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

#### Impuestos causados y diferidos

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

#### q. *Provisiones*

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

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



r. ***Derivados implícitos***

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

s. ***Reconocimiento de ingresos***

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

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

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

2. Ingresos por intereses

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

3. Ingresos por arrendamiento

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

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

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

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

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



a. **Juicios críticos al aplicar las políticas contables**

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 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 consolidados.

– Reconocimiento de ingresos

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

– 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 \$57,481, \$36,886 y \$90,884 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 respectivamente.

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

	2019	2018	2017
Efectivo	\$ 59,099	\$ 37,866	\$ 54,608
Equivalentes de efectivo	<u>326,606</u>	<u>606,672</u>	<u>742,152</u>
	<u>\$ 385,705</u>	<u>\$ 644,538</u>	<u>\$ 796,760</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 2019, 2018 y 2017.



## 6. Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

	2019	2018	2017
Clientes	\$ 57,608	\$ 109,278	\$ 95,853
Menos - Reserva del valor presente (1)	<u>(7,989)</u>	<u>(12,264)</u>	<u>(10,543)</u>
	49,619	97,014	85,310
Impuestos por recuperar	80,020	78,602	68,551
Anticipo a proveedores	29,454	17,377	52,423
Deudores diversos	<u>25,947</u>	<u>20,580</u>	<u>20,903</u>
	<u>\$ 185,040</u>	<u>\$ 213,573</u>	<u>\$ 227,187</u>

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2019	2018	2017
2018	\$ -	\$ -	\$ 38,717
2019	-	50,412	24,978
2020	55,713	52,396	32,158
2021	1,895	4,410	-
2022	<u>-</u>	<u>2,060</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 57,608</u>	<u>\$ 109,278</u>	<u>\$ 95,853</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 2019, 2018 y 2017 la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIIE 28 + 2 puntos base.

## 7. Inventarios inmobiliarios

	2019	2018	2017
Terrenos en breña	\$ 1,067,452	\$ 1,044,762	\$ 879,018
Terrenos urbanizados	176,238	640,705	620,734
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,111,178	2,551,175	2,737,035
Proyectos inmobiliarios terminados	114,083	112,000	132,391
Otros	<u>3,776</u>	<u>4,293</u>	<u>4,009</u>
	<u>\$ 3,472,727</u>	<u>\$ 4,352,935</u>	<u>\$ 4,373,187</u>



**8. Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto**

	2019	2018	2017
Campos de golf	\$ 410,751	\$ 431,916	\$ 434,889
Otros inmuebles	36,368	36,659	36,702
Mobiliario y equipo de transporte	<u>53,510</u>	<u>55,013</u>	<u>50,925</u>
	500,629	523,588	522,516
Menos - Depreciación acumulada	<u>(292,612)</u>	<u>(282,789)</u>	<u>(260,492)</u>
	208,017	240,799	262,024
Terrenos	<u>35,919</u>	<u>36,006</u>	<u>36,019</u>
	<u>\$ 243,936</u>	<u>\$ 276,805</u>	<u>\$ 298,043</u>

Inmuebles, mobiliario y equipo	Terrenos	Campos de Golf	Otros Inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 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	36,006	431,916	36,659	55,013	559,594
Adiciones	-	-	-	1,240	1,240
Disposiciones	-	-	-	(875)	(875)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>(87)</u>	<u>(21,165)</u>	<u>(291)</u>	<u>(1,868)</u>	<u>(23,411)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 35,919</u>	<u>\$ 410,751</u>	<u>\$ 36,368</u>	<u>\$ 53,510</u>	<u>\$ 536,548</u>

Depreciación acumulada	Terrenos	Campos de Golf	Otros Inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
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	<u>-</u>	<u>14,933</u>	<u>62</u>	<u>725</u>	<u>15,720</u>
Saldos al 1 de enero de 2018	-	(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	<u>-</u>	<u>1,386</u>	<u>4</u>	<u>44</u>	<u>1,434</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(238,477)	(17,843)	(26,469)	(282,789)
Adiciones	-	(20,000)	(1,742)	(3,822)	(25,564)
Disposiciones	-	-	-	540	540
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>-</u>	<u>14,227</u>	<u>73</u>	<u>901</u>	<u>15,201</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ -</u>	<u>\$ (244,250)</u>	<u>\$ (19,512)</u>	<u>\$ (28,850)</u>	<u>\$ (292,612)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 35,919</u>	<u>\$ 166,501</u>	<u>\$ 16,856</u>	<u>\$ 24,660</u>	<u>\$ 243,936</u>



## 9. Activos por derecho de uso

a) Activos por derecho de uso	Edificios	Vehículos	Total
Costo			
Aplicación inicial IFRS 16	\$ 52,255	\$ 6,031	\$ 58,286
Adiciones	106	946	1,052
Bajas	<u>-</u>	<u>(596)</u>	<u>(596)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>52,361</u>	<u>6,381</u>	<u>58,742</u>
<b>Activos por derechos de uso</b>			
Depreciación del ejercicio			
Cambio del periodo	<u>(5,059)</u>	<u>(2,493)</u>	<u>(7,552)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>(5,059)</u>	<u>(2,493)</u>	<u>(7,552)</u>
<b>Activos por derechos de uso</b>			
<b>Valor en libros</b>			
Al inicio de 2019	<u>52,255</u>	<u>6,031</u>	<u>58,286</u>
Al 31 de diciembre de 2019	47,302	3,888	51,190
<b>Importes reconocidos en estado consolidado de resultados y otros resultados integrales</b>			
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	7,552	-	-
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	2,794	-	-
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor	9,644	-	-
<b>b) Pasivos por arrendamiento</b>			
	<b>2019</b>		
Corto plazo	\$ 8,641		
Largo plazo	<u>43,585</u>		
	<u>\$ 52,226</u>		

## 10. Inversión en negocios conjuntos

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

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2019	2018	2017
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 2019, 2018 y 2017 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión			Participación en el resultado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V.(i)	\$ 242,895	\$ 243,062	\$ 205,420	\$ (167)	\$ (788)	\$ (133)
Promotora el Estero, S.A. de C.V. (ii)(v)	149,093	151,960	143,453	(3,127)	(5,634)	7,099
Fideicomiso CIB 2182 (iii)	41,337	12,373	86,212	53,019	17,442	26,644
VH Patrimonial, S.A.P.I. (iv)	<u>42,518</u>	<u>50,000</u>	<u>32,500</u>	<u>(7,482)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 475,843</u>	<u>\$ 457,395</u>	<u>\$ 467,585</u>	<u>\$ 42,243</u>	<u>\$ 11,020</u>	<u>\$ 33,610</u>

- Durante el ejercicio de 2018 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$84,550 conforme a contrato de Fideicomiso.
- 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.
- Durante el ejercicio de 2019 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$26,922 conforme a contrato de Fideicomiso.
- 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.
- 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.

	2019	2018	2017
<b>SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.:</b>			
Activos	\$ <u>584,680</u>	\$ <u>487,408</u>	\$ <u>411,210</u>
Pasivos	\$ <u>98,890</u>	\$ <u>1,284</u>	\$ <u>370</u>
Capital contable	\$ <u>485,790</u>	\$ <u>486,123</u>	\$ <u>410,840</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>242,895</u>	\$ <u>243,061</u>	\$ <u>205,420</u>
Participación no controladora	\$ <u>242,895</u>	\$ <u>243,062</u>	\$ <u>205,420</u>
Ingresos	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>(334)</u>	\$ <u>(1,576)</u>	\$ <u>(266)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>(167)</u>	\$ <u>(788)</u>	\$ <u>(133)</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>(167)</u>	\$ <u>(788)</u>	\$ <u>(133)</u>



	2019	2018	2017
<b>Promotora el Estero, S. A. de C. V.:</b>			
Activos	\$ 430,588	\$ 443,417	\$ 435,251
Pasivos	\$ 132,402	\$ 139,497	\$ 148,345
Capital contable	\$ 298,186	\$ 303,920	\$ 286,906
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 149,093	\$ 151,960	\$ 143,453
Participación no controladora	\$ 149,093	\$ 151,960	\$ 143,453
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ (6,254)	\$ (11,268)	\$ 14,198
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (3,127)	\$ (5,634)	\$ 7,099
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ (3,127)	\$ (5,634)	\$ 7,099
<b>Fideicomiso CIB 2182:</b>			
Activos	\$ 631,081	\$ 574,226	\$ 499,154
Pasivos	\$ 548,407	\$ 549,479	\$ 326,730
Capital contable	\$ 82,674	\$ 24,747	\$ 172,424
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 41,337	\$ 12,374	\$ 86,212
Participación no controladora	\$ 41,337	\$ 12,373	\$ 86,212
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 106,038	\$ 34,883	\$ 53,287
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 53,019	\$ 17,442	\$ 26,644
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 53,019	\$ 17,441	\$ 26,643

## 11. Otros activos

	2019	2018	2017
Pagos anticipados de comisiones	\$ 37,933	\$ 98,382	\$ 101,272
Depósitos en garantía	4,510	4,625	4,694
Otros pagos anticipados	4,052	5,365	300
	\$ 46,495	\$ 108,372	\$ 106,266



## 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:

	2019	2018	2017
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 457,705	\$ 716,538	\$ 903,778
Cuentas y documentos por cobrar	83,555	129,858	116,756
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	69,618	137,750	39,884
<b>Pasivos financieros:</b>			
<b>Costo amortizado:</b>			
Deuda financiera	\$ 324,000	\$ 360,000	\$ 422,566
Cuentas por pagar a contratistas	11,318	20,074	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	173,347	186,414	202,016
Pasivo por arrendamiento	66,214	-	-
Otras cuentas por pagar	706,161	681,296	467,410

### 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		
	2019	2018	2017
Activos monetarios	18,616	30,923	22,374
Pasivos monetarios	(37,171)	(49,864)	(33,797)
Posición pasiva - Neta	<u>(18,955)</u>	<u>(18,941)</u>	<u>(11,423)</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			18 de marzo de
	2019	2018	2017	2020
Dólar bancario	<u>18.9445</u>	<u>19.6829</u>	<u>19.7867</u>	<u>21.9288</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 \$18,955, \$18,941 y \$11,423 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 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%.

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 \$57,608, \$109,278 y \$95,853 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, 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 \$610,878, \$984,146 y \$1,060,418 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, 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:

2019	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Mayor a 5 años	Total
Deuda financiera	\$ 106,538	\$ 287,920	\$ -	\$ 394,458
Cuentas por pagar a contratistas	11,318	-	-	11,318
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,048	153,299	-	173,347
Pasivo por arrendamiento	8,918	21,126	36,170	66,214
Acreedores diversos	<u>105,696</u>	<u>600,465</u>	<u>-</u>	<u>706,161</u>
Total	<u>\$ 252,518</u>	<u>\$ 1,062,810</u>	<u>\$ 36,170</u>	<u>\$ 1,351,498</u>

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>



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:

	2019		2018		2017	
	Valor en Libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
<b>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</b>						
Deuda financiera	\$ 324,000	\$ 334,309	\$ 360,000	\$ 361,672	\$ 422,566	\$ 441,048
	<b>Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2019</b>					
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3		Total
<b>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</b>						
Deuda financiera		\$ -	\$ 334,309	\$ -		\$ 334,309
	<b>Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2018</b>					
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3		Total
<b>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</b>						
Deuda financiera		\$ -	\$ 361,672	\$ -		\$ 361,672
	<b>Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2017</b>					
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3		Total
<b>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</b>						
Deuda financiera		\$ -	\$ 441,048	\$ -		\$ 441,048

13. **Deuda financiera**

	2019	2018	2017
<b>Garantizados -</b>			
Préstamos bancarios	\$ 324,000	\$ 360,000	\$ 422,566

**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 2019, 2018 y 2017 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2019 son:

Año	
2020	\$ 72,000
2021	108,000
2022	<u>144,000</u>
	<u>\$ 324,000</u>

#### 14. Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes

	2019	2018	2017
Acreeedores diversos <sup>(i)</sup>	\$ 706,161	\$ 681,296	\$ 467,410
Ingresos diferidos	11,320	70,693	70,264
Anticipos de clientes	<u>465,989</u>	<u>1,631,536</u>	<u>1,522,272</u>
	<u>\$ 1,183,470</u>	<u>\$ 2,383,525</u>	<u>\$ 2,059,946</u>

(i) El saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 incluye depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre “transmisión de membresías” en el “plan de membresías” por un importe de \$397,862, \$352,791 y \$306,386 respectivamente.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 12, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, ascienden a \$437, \$486 y \$3,619, respectivamente.

#### 15. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2019, 2018 y 2017 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2019	2018	2017
ISR:			
Causado	\$ 11,227	\$ 13,055	\$ 6,478
Diferido	<u>82,203</u>	<u>(95,292)</u>	<u>59,864</u>
	<u>\$ 93,340</u>	<u>\$ (82,237)</u>	<u>\$ 66,342</u>



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

	2019	2018	2017
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ <u>32,913</u>	\$ <u>8,343</u>	\$ <u>52,695</u>

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

	2019	2018	2017
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 284,182	\$ 602,843	\$ 592,618
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(343,927)	(609,805)	(727,680)
Inmuebles, mobiliario y equipo	13,078	7,335	2,044
Otros activos	(11,979)	(26,809)	(29,835)
Anticipos de clientes	29,328	64,872	50,792
Reservas acumuladas	11,948	15,028	18,750
Anticipos a contratistas	(2,412)	(3,361)	(14,219)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	<u>57,481</u>	<u>36,886</u>	<u>90,884</u>
Total ISR diferido, neto	\$ <u>37,699</u>	\$ <u>86,989</u>	\$ <u>(16,646)</u>

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

	2019	2018	2017
Impuesto diferido activo	\$ 259,521	\$ 297,447	\$ 253,369
Impuesto diferido pasivo	<u>(221,822)</u>	<u>(210,458)</u>	<u>(270,015)</u>
Impuesto diferido activo (pasivo), neto	\$ <u>37,699</u>	\$ <u>86,989</u>	\$ <u>(16,646)</u>

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

	2019	2018	2017
Saldo inicial	\$ 86,989	\$ (16,646)	\$ (34,236)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	(82,203)	95,292	(59,864)
Adquisición	-	-	24,759
Reconocidos en otros resultados integrales	<u>32,913</u>	<u>8,343</u>	<u>52,695</u>
Saldo final	\$ <u>37,699</u>	\$ <u>86,989</u>	\$ <u>(16,646)</u>



e. Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2019
<b>Diferencias temporales:</b>							
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 592,618	\$ 10,225	\$ -	\$ 602,843	\$ (318,661)	\$ -	\$ 284,182
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(727,680)	112,486	5,389	(609,805)	237,549	28,329	(343,927)
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,044	2,769	2,522	7,335	1,190	4,553	13,078
Otros activos	(29,835)	2,594	432	(26,809)	14,799	31	(11,979)
Anticipos de clientes	50,792	14,080	-	64,872	(35,544)	-	29,328
Reservas acumuladas	18,750	(3,722)	-	15,028	(3,080)	-	11,948
Anticipo de contratistas	(14,219)	10,858	-	(3,361)	949	-	(2,412)
	<u>(107,530)</u>	<u>149,290</u>	<u>8,343</u>	<u>50,103</u>	<u>(102,798)</u>	<u>32,913</u>	<u>(19,782)</u>
<b>Pérdidas fiscales por recuperar:</b>							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	90,884	(53,998)	-	36,886	20,595	-	57,481
	<u>90,884</u>	<u>(53,998)</u>	<u>-</u>	<u>36,886</u>	<u>20,595</u>	<u>-</u>	<u>57,481</u>
	<u>\$ (16,646)</u>	<u>\$ 95,292</u>	<u>\$ 8,343</u>	<u>\$ 86,989</u>	<u>\$ (82,203)</u>	<u>\$ 32,913</u>	<u>\$ 37,699</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 2019 son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2020	\$ 73
2021	55
2022	14,088
2023	161,504
2024	50,040
2025	59,952
2026	27,844
2027	155,959
2028	94,541
2029	<u>109,344</u>
	<u>\$ 673,400</u>

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

Año de vencimiento	Reserva de pérdidas
2020	\$ 73
2021	55
2022	14,088
2023	161,504
2024	50,040
2025	59,952
2026	27,844
2027	95,849
2028	14,528
2029	<u>57,865</u>
	<u>\$ 481,798</u>



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

	2019	2018	2017
Tasa legal	30%	30%	30%
Mas (menos):			
Gastos no deducibles, ingresos no acumulables y otros	(11)	(105)	(1)
Reserva de pérdidas fiscales y otros – Neta de disminuciones por recuperación del beneficio	<u>33</u>	<u>(13)</u>	<u>(5)</u>
Tasa efectiva	<u>52%</u>	<u>(88%)</u>	<u>24%</u>

## 16. Capital contable

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

	Número de acciones			Importe		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	324,883,867	\$ 1,056,952	\$ 1,056,952	\$ 1,105,685
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>1,011,285</u>	<u>1,057,912</u>
Total	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,068,237</u>	<u>\$ 2,068,237</u>	<u>\$ 2,163,597</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 de accionistas celebrada el 29 de abril de 2019, se aprobó realizar un pago de dividendos a los accionistas de la Entidad con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores, por la cantidad de \$100,000.
- c. 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.
- d. 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.

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 2019, 2018 y 2017, su importe a valor nominal asciende a \$51,425, \$39,622 y \$22,006.



- 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 2019, 2018 y 2017 es de \$1,056,951, \$1,056,951 y \$1,105,684 respectivamente en miles de pesos mexicanos.

## 17. Participación no controladora

	2019	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 914	\$ 200,350	\$ 198,210
Participación en el resultado del año	(468)	(2,819)	14,490
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(22)	49	(2,458)
Reembolso de capital participación no controladora	-	(193,204)	(9,892)
Dividendo de participación no controladora <sup>(1)</sup>	-	(3,462)	-
Saldo al final del año	<u>\$ 424</u>	<u>\$ 914</u>	<u>\$ 200,350</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.

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	<u>Inversión</u>			<u>Participación no controladora</u>		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 175	\$ 168	\$ 163	\$ 8	\$ 5	\$ 1
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	249	746	8,077	(476)	(3,918)	3,881
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	-	-	192,110	-	1,094	10,608
	<u>\$ 424</u>	<u>\$ 914</u>	<u>\$ 200,350</u>	<u>\$ (468)</u>	<u>\$ (2,819)</u>	<u>\$ 14,490</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, un resumen de la información de la Entidad se detalla a continuación:

	2019	2018	2017
<b>Holding Dicomex, S.A. de C.V.:</b>			
Activos	\$ <u>350</u>	\$ <u>335</u>	\$ <u>326</u>
Capital contable	\$ <u>350</u>	\$ <u>335</u>	\$ <u>326</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>175</u>	\$ <u>167</u>	\$ <u>163</u>
Participación no controladora	\$ <u>175</u>	\$ <u>168</u>	\$ <u>163</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ <u>15</u>	\$ <u>9</u>	\$ <u>2</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>7</u>	\$ <u>4</u>	\$ <u>1</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ <u>8</u>	\$ <u>5</u>	\$ <u>1</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.

	2019	2018	2017
<b>Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.:</b>			
Activos	\$ <u>8,391</u>	\$ <u>10,817</u>	\$ <u>17,944</u>
Pasivos	\$ <u>7,888</u>	\$ <u>9,308</u>	\$ <u>1,613</u>
Capital contable	\$ <u>503</u>	\$ <u>1,509</u>	\$ <u>16,331</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ <u>254</u>	\$ <u>763</u>	\$ <u>8,254</u>
Participación no controladora	\$ <u>249</u>	\$ <u>746</u>	\$ <u>8,077</u>
Ingresos	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>10,764</u>



	2019	2018	2017
Utilidad neta del año	\$ (962)	\$ (7,922)	\$ 7,847
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (486)	\$ (4,004)	\$ 3,966
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ (476)	\$ (3,918)	\$ 3,881

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 3 de diciembre de 2018, se aprobó efectuar un reembolso de capital 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.

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.

## 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 2019, 2018 y 2017 se muestra en la Nota 11 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, 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)		
	2019	2018	2017
Ventas netas	36,413	38,969	31,379
Ingreso por intereses	312	290	294
Otros ingresos	1,374	842	1,887
Gastos de administración	(1,196)	(1,388)	(1,922)
Gastos de venta	(3,131)	(2,116)	(2,925)
Gastos por intereses	(61)	(48)	(45)

- c. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 11 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:

	2019	2018	2017
Con afiliadas:			
Servicios administrativos	\$ (85,991)	\$ (64,608)	\$ (39,678)
Compra de activo	-	-	24,830
Arrendamiento	(6,183)	(6,011)	(5,627)
Con otras partes relacionadas:			
Ingresos por venta de bienes	\$ -	\$ 203,621	\$ 31,448
Ingresos por servicios	18,831	9,353	30,751
Honorarios	(424)	(565)	(500)



- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$6,110 y \$7,922 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.
- c. Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

	2019	2018	2017
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 6,956	\$ 4,679	\$ 8,859
Directivos	14,173	8,759	30,118
Fideicomiso CIB 2182	<u>48,489</u>	<u>124,312</u>	<u>907</u>
	<u>\$ 69,618</u>	<u>\$ 137,750</u>	<u>\$ 39,884</u>
Por pagar-			
Grupo KUO, S.A.B. de C.V.	\$ 122,122	\$ 124,910	\$ 125,470
Accionistas	34,782	39,942	74,118
Aeropycsa, S. A. de C. V.	585	1,512	2,306
SHC Residence Nayarit S. de R.L. de C.V.	-	19,908	-
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	<u>15,858</u>	<u>142</u>	<u>122</u>
	<u>\$ 173,347</u>	<u>\$ 186,414</u>	<u>\$ 202,016</u>

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

	2019	2018	2017
Beneficios directos	<u>\$ 43,560</u>	<u>\$ 60,145</u>	<u>\$ 51,920</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 costos y gastos por naturaleza

### Costos de venta

	2019	2018	2017
Costo de Vta Bienes inmobiliarios	\$ 1,188,214	\$ 832,152	\$ 622,960
Otros Costos Inmobiliarios	203,809	200,788	170,149
Comisiones	<u>90,316</u>	<u>52,184</u>	<u>46,794</u>
	<u>\$ 1,482,339</u>	<u>\$ 1,085,124</u>	<u>\$ 839,903</u>



## Gastos de operación

	2019	2018	2017
Publicidad y mercadotecnia	\$ 23,601	\$ 27,092	\$ 31,912
Otros gastos de venta y mercadotecnia	6,519	7,823	7,269
Sueldos y Beneficios a empleados	95,429	109,860	92,200
Gastos de reestructura	24,628	-	-
Honorarios y servicios admvos	78,326	65,625	55,212
Mantenimiento y reparaciones	58,363	59,617	58,002
IVA en gastos	38,890	34,305	27,912
Impuestos y derechos	10,084	22,202	17,961
Otros gastos de administración	<u>5,756</u>	<u>25,953</u>	<u>22,560</u>
	<u>\$ 341,596</u>	<u>\$ 352,477</u>	<u>\$ 313,028</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 villas con la marca Four Seasons. Así mismo, se están comercializando lotes de los proyectos "Kupuri", "Iyari", "Bahía Signatures Estates", "Porta Fortuna" y "Marietas". La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

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

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

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



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

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. Dine concluyó el primer y segundo edificio de 26 departamentos de “Villas del Este”, el primer edificio está vendido al 100%, el segundo está en proceso de venta.

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

Proyecto	Ventas 2018	Costo 2018	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 921,314	\$ 672,347	\$ 248,967
Bosques de Santa Fe	456,628	345,198	111,430
Punta Ixtapa	45,252	35,758	9,494
Lagos de la Estadía	86,700	10,187	76,513
La Estadía	33,081	20,898	12,183
Otros	<u>902</u>	<u>736</u>	<u>166</u>
	<u>\$ 1,543,877</u>	<u>\$ 1,085,124</u>	<u>\$ 458,753</u>

Proyecto	Ventas 2017	Costo 2017	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 738,527	\$ 544,280	\$ 194,247
Punta Ixtapa	293,190	245,763	47,427
Lagos de la Estadía	391,139	49,078	342,061
Otros	<u>2,548</u>	<u>782</u>	<u>1,766</u>
	<u>\$ 1,425,404</u>	<u>\$ 839,903</u>	<u>\$ 585,501</u>

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron progresivamente en 2019 y 2018 con respecto a 2017, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Torres del Parque” perteneciente a Bosques de Santa Fe y “Punta Mita”, 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:

<b>Proyecto</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Punta Mita	\$ 27,129	\$ 53,597	\$ 19,753
Punta Ixtapa	28,882	55,681	76,100
Bosques de Santa Fe	<u>1,597</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 57,608</u>	<u>\$ 109,278</u>	<u>\$ 95,853</u>

Los saldos de inventarios son los siguientes:

<b>Proyecto</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Punta Mita	\$ 2,446,976	\$ 2,718,599	\$ 2,914,789
Bosques de Santa Fe	417,712	978,507	1,012,527
Otros	334,413	366,059	160,975
Punta Ixtapa	132,734	126,734	133,583
Terreno Rosarito	87,194	87,194	87,194
La Estadía	45,383	67,527	45,617
Lagos de la Estadía	<u>8,315</u>	<u>8,315</u>	<u>18,502</u>
	<u>\$ 3,472,727</u>	<u>\$ 4,352,935</u>	<u>\$ 4,373,187</u>

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

<b>Proyecto</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Punta Mita	\$ 208,338	\$ 240,361	\$ 261,239
Otros (principalmente oficinas)	<u>35,598</u>	<u>36,444</u>	<u>36,804</u>
	<u>\$ 243,936</u>	<u>\$ 276,805</u>	<u>\$ 298,043</u>

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2019, 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:

<b>Proyecto</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bosques de Santa Fe	\$ 228,341	\$ 1,084,223	\$ 1,188,462
Punta Mita	219,902	488,360	306,383
Punta Ixtapa	10,336	4,243	16,596
La Estadía	<u>7,410</u>	<u>54,710</u>	<u>10,831</u>
	<u>\$ 465,989</u>	<u>\$ 1,631,536</u>	<u>\$ 1,522,272</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. Contingencias**

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

## **23. Evento subsecuente**

Durante los primeros meses de 2020 apareció el Coronavirus COVID-19 y su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera Dine. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, las consecuencias para Dine están en proceso de evaluación por parte de la Administración, sin embargo, los posibles impactos en la situación financiera y los flujos de efectivo consolidados, dependerán en gran medida de los efectos en los mercados locales y globalizados, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

## **24. Autorización de la emisión de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de marzo de 2020 por el Director de Finanzas de Dine, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 29 de abril de 2019 y 23 de abril de 2018, respectivamente.

\* \* \* \* \*



## **Dine, S.A.B. de C.V.**

Estados financieros separados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulado), y al 1 de enero de 2018 (reformulado), e Informe de los auditores independientes del 27 de marzo de 2020



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

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros separados 2019 y 2018 (Reformulado)**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados separados de posición financiera	5
Estados separados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados separados de cambios en el capital contable	7
Estados separados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros separados	9



## 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 separados adjuntos de Dine, S.A.B. de C.V. (la "Entidad") los cuales comprenden los estados separados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (reformulado), y al 1 de enero de 2018 (reformulado) y los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Dine, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (reformulado), y al 1 de enero de 2018 (reformulado), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo 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.

### **Fundamento 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 separados 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.

### **Párrafo de énfasis**

Como se menciona en la Nota 3b, a partir del 1 de enero de 2019 la Entidad reconoció los efectos del método de participación de subsidiarias y negocios conjuntos, realizando el cambio en su política de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la IAS 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores".

### **Otra información**

Como se indica en la Nota 3c, los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de estados financieros separados como entidad jurídica. Por lo tanto, las inversiones en acciones de las Entidades subsidiarias y negocios conjuntos que se presentan en los estados separados de posición financiera adjuntos han sido valuadas mediante el método de participación.

Por separado se presentan estados financieros consolidados, sobre los cuales emitimos una opinión sin salvedad el 18 de marzo de 2020, los cuales deben ser consultados para la toma de decisiones.



## ***Cuestiones clave de 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 del ejercicio 2019. 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 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 aplicable en las subsidiarias Cantiles de Mita, S.A. de C.V. y Promociones Bosques, S.A. de C.V., asociado a la venta de proyectos residenciales y turísticos, la IFRS 15 establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes en el cual una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes y servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes y servicios. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables en la que nos enfocamos en este rubro, por lo cual realizamos diversos procedimientos para cerciorarnos de que DINE está cumpliendo con las condiciones establecidas en la Norma, la cual establece que debe reconocerse un ingreso por ventas cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente, lo cual ocurre al entregar la posesión de los inmuebles vendidos y, a su vez, este evento se lleva a cabo hasta que el producto está totalmente construido.

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

## ***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 generen 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 los elementos necesarios que soportan la probabilidad de recuperación que permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento y ii) evaluar si con base en dichos elementos es razonable reconocer el beneficio de dichas pérdidas en los impuestos a la utilidad. Las revelaciones de la Entidad sobre los principales conceptos que originan el saldo de impuestos diferidos están incluidas en la Nota 10 a los estados financieros adjuntos.



Como se explica en la Nota 3p a los estados financieros 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 adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

### ***Valuación de los inventarios inmobiliarios***

Identificamos un riesgo en la valuación de inventarios inmobiliarios, debido a la probabilidad de que los valores contables pudieran exceder su valor neto de realización, tal y como lo disponen las Normas Internacionales de 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, entre otros, nuestros procedimientos consistieron en realizar una comparación contra el valor registrado contablemente, verificando que este último no excediera dicha referencia. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

### ***Responsabilidad de la Administración y del Comité de Auditoría de la Entidad en relación con los estados financieros separados***

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados 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 separados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, 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.

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

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados 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 grado 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 influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional a lo largo de la planeación y realización de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros separados, derivadas de fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a esos 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 conspiración, 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 separados 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 a Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados 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 separados. 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 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

También se nos requiere proporcionar a la Administración y al Comité de Auditoría de la Entidad una declaración sobre nuestro cumplimiento con los requerimientos de ética relevantes referentes a la independencia y comunicarles cualquier relación y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que afectan a nuestra independencia, y cuando sea el caso, las salvaguardas relativas.

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

C.P.C. Miguel Angel del Barrio Burgos

27 de marzo de 2020



## Estados separados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (Reformulado)</b>	<b>Al inicio de 2018 (Reformulado)</b>
<b>Activo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 292,507	\$ 498,102	\$ 357,739
Cuentas y documentos por cobrar		24,786	23,919	33,392
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	148,413	153,815	2,041,213
Inventarios inmobiliarios		250,079	180,990	167,231
Inversión en subsidiarias	6	3,340,203	3,231,984	1,511,783
Inversión en acciones en negocios conjuntos	7	191,611	201,958	175,953
Impuestos a la utilidad diferidos	10	186,686	148,555	122,072
Otros activos		<u>14,787</u>	<u>14,108</u>	<u>1,262</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 4,449,072</u>	<u>\$ 4,453,431</u>	<u>\$ 4,410,645</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
<b>Pasivo:</b>				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	\$ 808,946	\$ 792,952	\$ 746,205
Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados	9	<u>218,921</u>	<u>159,728</u>	<u>55,052</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>1,027,867</u>	<u>952,680</u>	<u>801,257</u>
<b>Capital contable:</b>				
Capital contribuido-				
Capital social	11	2,068,237	2,068,237	2,163,597
<b>Capital ganado-</b>				
Utilidades retenidas		951,428	965,620	960,179
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		<u>401,540</u>	<u>466,894</u>	<u>485,612</u>
		<u>1,352,968</u>	<u>1,432,514</u>	<u>1,445,791</u>
<b>Total del capital contable</b>		<u>3,421,205</u>	<u>3,500,751</u>	<u>3,609,388</u>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 4,449,072</u>	<u>\$ 4,453,431</u>	<u>\$ 4,410,645</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



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

## Estados separados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

	Nota	2019	2018 (Reformulado)	Al inicio de 2018 (Reformulado)
Participación en las utilidades (pérdidas) de subsidiarias		\$ 158,739	\$ (57,190)	\$ (158,153)
Ventas netas de bienes y servicios		10,589	96,053	513,950
Costo de venta de bienes		1,985	21,675	97,785
Gastos de operación	14	88,594	39,877	137,941
Utilidad (pérdida) operación		78,749	(22,689)	120,071
Ingreso por intereses		28,149	214,698	212,522
Gasto por intereses		(50,121)	(34,512)	(61,438)
Pérdida cambiaria – Neta		<u>(9,696)</u>	<u>(5,107)</u>	<u>(9,501)</u>
		<u>(31,668)</u>	<u>175,079</u>	<u>141,583</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		47,081	152,390	261,654
(Beneficio) impuesto a la utilidad diferido	10	<u>(38,727)</u>	<u>(26,483)</u>	<u>67,484</u>
Utilidad neta del año		<u>\$ 85,808</u>	<u>\$ 178,873</u>	<u>\$ 194,170</u>
Utilidad neta consolidada		\$ 85,808	\$ 178,873	\$ 194,170
Otros componentes de utilidad integral:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(65,354)</u>	<u>(18,718)</u>	<u>(87,073)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>20,454</u>	<u>160,155</u>	<u>107,097</u>
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>\$ (65,354)</u>	<u>\$ (18,718)</u>	<u>\$ (87,073)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



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

## Estados separados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

	Capital contribuido		Capital ganado		Total del capital contable
	Número de acciones	Capital social	Utilidades retenidas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	
Saldos al 1 de enero de 2018	635,730,056	\$ 2,163,597	\$ 1,772,478	\$ 384,598	\$ 4,320,673
Ajuste por reformulación	-	-	(812,299)	101,014	(711,285)
Saldos al 1 de enero de 2018 (reformulados)	635,730,056	2,163,597	960,179	485,612	3,609,388
Efecto por salida de minoritarios y fusión de subsidiarias con minoritarios			(173,432)		(173,432)
Reducción de capital	-	(95,360)	-	-	(95,360)
Utilidad integral del año (reformulada)	-	-	178,873	(18,718)	160,155
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (reformulados)	635,730,056	2,068,237	965,620	466,894	3,500,751
Pago de dividendos			(100,000)		(100,000)
Utilidad integral del año	-	-	85,808	(65,354)	20,454
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,068,237</u>	<u>\$ 951,428</u>	<u>\$ 401,540</u>	<u>\$ 3,421,205</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



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

## Estados separados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)  
(En miles de pesos)

	2019	2018 (Reformulado)
Flujo de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta del año	\$ 85,808	\$ 178,873
Ajustes por:		
(Beneficio) impuestos a la utilidad diferido	(38,727)	(26,483)
Participación en el resultado de negocios conjuntos	(158,739)	57,190
Ingreso por intereses	(28,149)	(214,698)
Intereses a cargo	<u>50,121</u>	<u>34,512</u>
	(89,686)	29,394
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas y documentos por cobrar	(867)	9,473
Inventarios inmobiliarios	(69,089)	(13,759)
Intereses cobrados	10,052	9,913
Otros activos	(679)	(12,846)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>(48,301)</u>	<u>104,630</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	(101,968)	126,805
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12,218	1,871,570
Intereses cobrados	18,237	220,541
Inversión en acciones en negocios conjuntos	-	(32,817)
Inversión en subsidiarias	<u>-</u>	<u>(1,962,729)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	30,455	96,565
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos	50,000	
Pagos de deuda financiera	(50,000)	
Dividendos decretados	(99,955)	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,712	41,895
Reducción de capital	-	(95,316)
Intereses pagados	<u>(54,839)</u>	<u>(29,586)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados de actividades de financiamiento	<u>(134,082)</u>	<u>(83,007)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(205,595)	140,363
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>498,102</u>	<u>357,739</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 292,507</u>	<u>\$ 498,102</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



## Notas a los estados financieros separados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)  
(En miles de pesos)

### 1. Actividades, ciclo operativo y evento importante

#### a. *Actividades*

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

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

La Entidad es operada mediante la gestión de un Consejo de Administración que le permite funcionar sin contratar personal; consecuentemente, no está obligada a hacer pagos por participación de utilidades al personal ni tiene obligaciones de carácter laboral.

#### b. *Ciclo operativo*

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 60 meses aproximadamente.

#### c. *Eventos importantes*

A partir del ejercicio 2019 la Entidad tomó la opción de reconocer el método de participación de sus subsidiarias.

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de abril de 2019, se aprobó realizar un pago de dividendos a los accionistas de la Entidad con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores, por la cantidad de \$100,000, el dividendo fue liquidado el 10 de octubre de 2019.

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

#### a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS” 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 2019.



Modificaciones a IFRS 9  
*Características de prepago con  
compensación negativa*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de 'únicamente pagos de capital e intereses' (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Modificaciones a IAS 28  
*Participaciones de Largo Plazo  
en Asociadas y Negocios  
Conjuntos*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación. Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo  
2015-2017

*Modificaciones a la IAS 12  
Impuesto a las ganancias, IAS 23  
Costos por préstamos, IFRS 3  
Combinaciones de negocios e  
IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*

El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en las *Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017* por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

*IAS 12 Impuesto a las ganancias*

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

*IAS 23 Costos por préstamos*

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

*IFRS 3 Combinaciones de negocios*

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

*IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*

Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.



IFRIC 23 *Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias*

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
  - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
  - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

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

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

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

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

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

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

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



### ***Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio***

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### ***Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad***

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia. La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

### ***Marco Conceptual de las Normas IFRS***

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

## **3. Principales políticas contables**

### **a. *Declaración de cumplimiento***

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



b. **Reformulación**

A partir del 1 de enero de 2019 la Entidad reconoció los efectos del método de participación de subsidiarias y negocios conjuntos, realizando el cambio en su política de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la IAS 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores” Los efectos de las reformulaciones antes mencionadas, son como sigue:

	31 de diciembre de 2018 previamente reportado	Ajustes	31 de diciembre de 2018 (reformulado)
Activo:			
Inversiones en acciones de subsidiarias y negocios conjuntos	\$ 4,394,567	\$ (960,625)	\$ 3,433,942
Capital contable:			
Capital social	\$ 2,068,237	\$ -	\$ 2,608,237
Utilidades retenidas	2,008,541	(1,042,921)	965,620
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	384,598	82,296	466,894
Total del capital contable	\$ 4,461,376	\$ (960,625)	\$ 3,500,751

c. **Bases de preparación**

Los estados financieros separados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico.

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

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



d. **Preparación de estados financieros separados**

Los estados financieros adjuntos representan los estados financieros separados de la Entidad sin incluir los efectos de consolidación. Las inversiones en acciones de las Entidades subsidiarias y negocios conjuntos que se presentan en los estados separados de posición financiera adjuntos han sido valuadas con método de participación, de conformidad con la IAS 27, Estados financieros separados. Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de los estados financieros separados de la Entidad como entidad jurídica. Un resumen de la información consolidada a esas fechas se presenta a continuación:

	2019	2018
<b>Estado de posición financiera consolidado:</b>		
Activo total	\$ 5,387,812	\$ 6,662,136
Pasivo total	\$ 1,966,183	\$ 3,160,471
Total del capital contable	\$ 3,421,629	\$ 3,501,665
Participación controladora	\$ 3,421,205	\$ 3,500,751
Participación no controladora	\$ 424	\$ 914
<b>Estados de resultados consolidados:</b>		
Ventas netas	\$ 1,987,000	\$ 1,543,877
Costos, ingresos y gastos – Neto	1,850,473	1,461,080
Participación en resultados de negocios conjuntos	42,243	11,020
Impuesto sobre la renta	93,430	(82,237)
Utilidad neta consolidada	\$ 85,340	\$ 176,054
Utilidad neta en participación controladora	\$ 85,808	\$ 178,873
Utilidad neta en participación no controladora	\$ (468)	\$ (2,819)

La participación accionaria de la Entidad en el capital social de sus subsidiarias a nivel consolidado se muestra a continuación:

Compañía	Participación		Actividad
	2019	2018	
Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Servicios Administrativos Punta Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	-	100%	Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita.
Corporativo Dine S.A. de C.V.	100%	-	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Dine 28, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S. A. de C. V.	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.



Los negocios conjuntos que se presentan en inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son:

Compañía	Participación	
	2019	2018
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	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.

#### 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.



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

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período.

f. ***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.

g. ***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 provisión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

(vi) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(vii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

- (a) dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) el incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) es cada vez más probable que el deudor entre en 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 previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

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

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



### *Baja de activos financieros*

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

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

#### h. *Inventarios inmobiliarios*

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

#### i. *Deterioro de activos tangibles*

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

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

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

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.



j. ***Inversión en subsidiarias***

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Entidad. El control de una entidad se obtiene cuando la Entidad:

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

Las inversiones en acciones de las Compañías subsidiarias que se presentan en el estado de posición financiera separado han sido valuadas bajo el método de participación, de conformidad con la IAS 27 Estados financieros separados, esto implicó un cambio en su política de inversiones en subsidiarias, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la IAS 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”.

k. ***Inversión en negocios conjuntos***

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

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros separados 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 Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

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

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



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

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

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

#### 1. *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 separados 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***

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros separados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del año.

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. Impuesto a la utilidad causado

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

2. Impuesto a la utilidad diferido

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

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

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

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

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



3. Impuestos causados y diferidos

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

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

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.

2. 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. ***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.



#### 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 separados. 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 de la modificación y períodos futuros, si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

##### a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

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

##### - Clasificación de Promotora El Estero, S.A. de C.V. y VH Patrimonial, S.A.P.I. como negocios conjuntos

No hay acuerdo contractual para Promotora El Estero, S.A. de C.V. 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 7).

##### 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.

##### - Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota 10, 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 no serán recuperables contra utilidades futuras gravables y, por lo tanto, no se ha reconocido un activo por impuestos diferidos.

#### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2019	2018
Efectivo	\$ 164	\$ 200
Equivalentes de efectivo	<u>292,343</u>	<u>497,902</u>
	<u>\$ 292,507</u>	<u>\$ 498,102</u>



## 6. Inversión en subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias de la Entidad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

Entidad	Participación 2019	2018 (Reformulado)	Al inicio de 2018 (Reformulado)	2019	2018 (Reformulado)	Al inicio de 2018 (Reformulado)
Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	98%	98%	98%	\$ 3,084,822	\$ 3,005,610	\$ 1,287,230
Servicios Administrativos Punta Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	-	100%	100%	-	200,207	206,984
Corporativo DINE, S.A. de C.V.	27%			142,065	-	-
Holding Dicomex, S. A. de C. V.	50%	50%	50%	175	167	162
Dine 28, S. A. de C. V.	100%	100%	100%	<u>113,141</u>	<u>26,000</u>	<u>17,407</u>
				<u>\$ 3,340,203</u>	<u>\$ 3,231,984</u>	<u>\$ 1,511,783</u>

El 15 de noviembre de 2018, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de accionistas, en la que se aprueba aumento de capital en Cantiles de Mita, S.A. de C.V. por \$1,962,729, lo que representa una dilución en la participación de los otros accionistas.

A partir del ejercicio 2019 la Entidad tomó la opción de comenzar a reconocer el método de participación en sus subsidiarias.

## 7. 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	2019	2018
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
VH Patrimonial, S.A.P.I.	Sector Inmobiliario	México	27.5%	27.5%

b. Los negocios conjuntos anteriores han sido valuados a su costo en los estados financieros separados para el año 2019 se realiza el cambio en política contable y son valuados bajo método de participación.

- i) De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S.A. de C.V. y 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.

c. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los importes de los negocios conjuntos son:

	2019	2018 reformulado	Al inicio de 2018 (Reformulado)
Promotora el Estero, S.A. de C.V.	\$ 149,093	\$ 151,958	\$ 143,453
VH Patrimonial, S.A.P.I.	<u>42,518</u>	<u>50,000</u>	<u>32,500</u>
	<u>\$ 191,611</u>	<u>\$ 201,958</u>	<u>\$ 175,953</u>



- I. De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S.A. de C.V. y 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.
- III. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2018, 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.
- IV. El pasado 24 de octubre de 2018 se aportó \$17,500 a VH Patrimonial, S.A.P.I. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.

## 8. 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:

	2019		2018
<i>Activos financieros</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 292,507	\$	498,102
Cuentas y documentos por cobrar	24,786		23,919
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	148,413		153,815
<i>Pasivos financieros</i>			
<i>Costo amortizado</i>			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	808,946		792,952
Acreedores diversos	1,155		2,228

### c. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

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

### d. *Riesgo de mercado*

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos de tasas de tipo 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>	
	2019	2018
Activos monetarios	11,500	17,642
Pasivos monetarios	<u>-</u>	<u>(37)</u>
Posición activa – Neta	<u>11,500</u>	<u>17,605</u>

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

	2019	2018	27 de marzo de 2020
Dólar bancario	\$ <u>18.9445</u>	\$ <u>19.6829</u>	<u>23.0970</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 \$11,500 y \$17,605, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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%, respectivamente, del capital contable a esas fechas.

f. **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 otras cuentas por cobrar. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende a aproximadamente a \$465,706 y \$675,836 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

g. **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.

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

	2019	Menos de 1 año	Total
Cuentas por pagar a partes relacionadas		\$ 808,946	\$ 808,946
Acreedores diversos		<u>1,155</u>	<u>1,155</u>
Total		<u>\$ 810,101</u>	<u>\$ 810,101</u>



	2018	Menos de 1 año	Total
Cuentas por pagar a partes relacionadas		\$ 792,952	\$ 792,952
Acreedores diversos		<u>2,228</u>	<u>2,228</u>
Total		<u>\$ 795,180</u>	<u>\$ 795,180</u>

**9. Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados**

	2019	2018
Acreedores diversos	\$ 1,155	\$ 2,228
Impuestos por pagar	215	8,660
Ingresos diferidos	7,557	-
Anticipos de clientes	<u>209,994</u>	<u>148,840</u>
	<u>\$ 218,921</u>	<u>\$ 159,728</u>

**10. Impuestos a la utilidad**

La Entidad está sujeta al ISR cuya tasa es del 30% para 2019 y 2018 y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Los impuestos a la utilidad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran por el ISR diferido que ascendió a \$(38,727) y \$(26,483) respectivamente.
- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2019	2018
Tasa legal	30%	30%
Diferencias permanentes-		
Gastos no deducibles, ingresos no acumulables y otros	(116%)	(16%)
Efecto de pérdidas fiscales y otros	<u>(4%)</u>	<u>(31%)</u>
Tasa efectiva	<u>(82%)</u>	<u>(17%)</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son:

	2019	2018
Activo por ISR diferido:		
Terrenos en breña	\$ 6,833	\$ 43,923
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	187,827	104,960
Pagos anticipados	<u>(7,974)</u>	<u>(328)</u>
Total activo ISR	<u>\$ 186,686</u>	<u>\$ 148,555</u>



- d. 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 2019 son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2023	\$ 108,736
2029	<u>58,963</u>
	<u>\$ 167,699</u>

- e. En la determinación del impuesto sobre la renta diferido según incisos anteriores, no se incluyeron los efectos de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, porque existe una alta probabilidad de que no puedan recuperarse.

## 11. Capital contable

El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2019	2018	2019	2018
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	\$ 1,056,952	\$ 1,056,952
Capital variable (Serie B)	<u>310,846,189</u>	<u>310,846,189</u>	<u>1,011,285</u>	<u>1,011,285</u>
Total	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,068,237</u>	<u>\$ 2,068,237</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.

- a. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de abril de 2019, se aprobó realizar un pago de dividendos a los accionistas de la Entidad con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores, por la cantidad de \$100,000.
- 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. 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 2019 y 2018, su importe a valor nominal asciende a \$51,425 y \$39,622 respectivamente.
- d. 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.
- e. 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 2019 y 2018 es de \$1,056,951, miles de pesos mexicanos.

### ***Cuentas fiscales de capital contable***

Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre son los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuenta de capital de aportación (CUCA)	\$ 9,103,864	\$ 8,854,177

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el importe de los saldos de las cuentas fiscales del capital contable es superior al capital contable según estados separados de posición financiera adjuntos.

## **12. 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 2019 y 2018, se muestra en la Nota 8.
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>(Miles de dólares estadounidenses)</b>	
Ingreso por intereses	255	252
Ingreso por servicios	503	441
Gastos de administración	(5)	(6)
Gastos por intereses	(10)	(9)

- c. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 8e.

## **13. Transacciones y saldos con partes relacionadas**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Con afiliadas:		
Intereses ganados	\$ 18,097	\$ 204,785
Gastos por servicios administrativos	(61,401)	(26,649)
Gastos financieros	(48,472)	(32,700)
Con otras partes relacionadas:		
Ingresos por servicios administrativos	10,589	9,353
Gastos administrativos	(424)	(565)



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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Por cobrar-		
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 59,297
Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V.	-	52,880
Promotora el Estero S.A. de C.V.	6,633	-
Fideicomiso Banco Invex 176	323	-
Cañada de Santa Fe S.A. de C.V.	188	-
Promociones Bosques, S.A. de C.V.	<u>141,269</u>	<u>41,638</u>
	<u>\$ 148,413</u>	<u>\$ 153,815</u>
Por pagar-		
Inmobiliaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V.	\$ -	\$ 234,481
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	257,340	207,547
Inmobiliaria Alaxia S.A. de C.V.	177,192	166,251
Corporativo Dine, S.A. de C.V.	331,321	152,478
Dine 28, S.A. de C.V.	38,465	17,151
Inmobiliaria Dine, S.A. de C.V.	4,404	10,401
Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V.	-	4,435
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	224	208
	<u>\$ 808,946</u>	<u>\$ 792,952</u>

#### 14. Integración de gastos por naturaleza

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Honorarios y servicios de administración	\$ 67,974	\$ 32,031
Otros gastos	<u>20,620</u>	<u>7,846</u>
	<u>\$ 88,594</u>	<u>\$ 39,877</u>

#### 15. 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.

#### 16. Evento subsecuente

Durante los primeros meses de 2020 apareció el Coronavirus COVID-19 y su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad. A la fecha de emisión de los estados financieros separados, las consecuencias para Dine, S.A.B. de CV no son significativas; sin embargo, los posibles impactos en su situación financiera y en sus flujos de efectivo separados, dependerán en gran medida de los efectos en los mercados locales y globalizados, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados



## 17. Información por segmento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. Dine concluyó el primer y segundo edificio de 26 departamentos de “Villas del Este”, el primer edificio está vendió al 100%, el segundo está en procesa de venta.

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

Proyecto	Ventas 2018	Costo 2018	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 921,314	\$ 672,347	\$ 248,967
Bosques de Santa Fe	456,628	345,198	111,430
Punta Ixtapa	45,252	35,758	9,494
Lagos de la Estadía	86,700	10,187	76,513
La Estadía	33,081	20,898	12,183
Otros	<u>902</u>	<u>736</u>	<u>166</u>
	<u>\$ 1,543,877</u>	<u>\$ 1,085,124</u>	<u>\$ 458,753</u>

Proyecto	Ventas 2017	Costo 2017	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 738,527	\$ 544,280	\$ 194,247
Punta Ixtapa	293,190	245,763	47,427
Lagos de la Estadía	391,139	49,078	342,061
Otros	<u>2,548</u>	<u>782</u>	<u>1,766</u>
	<u>\$ 1,425,404</u>	<u>\$ 839,903</u>	<u>\$ 585,501</u>

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron progresivamente en 2019 y 2018 con respecto a 2017, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Torres del Parque” perteneciente a Bosques de Santa Fe y “Punta Mita”, 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	2019	2018	2017
Punta Mita	\$ 27,129	\$ 53,597	\$ 19,753
Punta Ixtapa	28,882	55,681	76,100
Bosques de Santa Fe	<u>1,597</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 57,608</u>	<u>\$ 109,278</u>	<u>\$ 95,853</u>



Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	2019	2018	2017
Punta Mita	\$ 2,446,976	\$ 2,718,599	\$ 2,914,789
Bosques de Santa Fe	417,712	978,507	1,012,527
Otros	334,413	366,059	160,975
Punta Ixtapa	132,734	126,734	133,583
Terreno Rosarito	87,194	87,194	87,194
La Estadía	45,383	67,527	45,617
Lagos de la Estadía	<u>8,315</u>	<u>8,315</u>	<u>18,502</u>
	<u>\$ 3,472,727</u>	<u>\$ 4,352,935</u>	<u>\$ 4,373,187</u>

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

Proyecto	2019	2018	2017
Punta Mita	\$ 208,338	\$ 240,361	\$ 261,239
Otros (principalmente oficinas)	<u>35,598</u>	<u>36,444</u>	<u>36,804</u>
	<u>\$ 243,936</u>	<u>\$ 276,805</u>	<u>\$ 298,043</u>

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2019, 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	2019	2018	2017
Bosques de Santa Fe	\$ 228,341	\$ 1,084,223	\$ 1,188,462
Punta Mita	219,902	488,360	306,383
Punta Ixtapa	10,336	4,243	16,596
La Estadía	<u>7,410</u>	<u>54,710</u>	<u>10,831</u>
	<u>\$ 465,989</u>	<u>\$ 1,631,536</u>	<u>\$ 1,522,272</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.

## 18. Autorización de la emisión de los estados financieros separados

Los estados financieros separados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2020 por el Director de Finanzas de la Entidad, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los estados financieros separados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 29 de abril de 2019 y 23 de abril de 2018, respectivamente.

\* \* \* \* \*



**Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**  
**(Subsidiaria de Dine, S.A.B. de C.V.)**

Estados financieros separados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulado), y al 1 de enero de 2018 (reformulado), e Informe de los auditores independientes del 27 de marzo de 2020



**Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**  
**(Subsidiaria de Dine, S.A.B. de C.V.)**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros separados de 2019 y 2018 (Reformulado)**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados separados de posición financiera	4
Estados separados de resultados y otros resultados integrables	5
Estados separados de cambios en el capital contable	6
Estados separados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros separados	8



## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Cantiles de Mita, S.A. de C.V. subsidiaria de Dine, S.A.B de C.V. (la "Entidad") los cuales comprenden los estados separados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (reformulado), y al 1 de enero de 2018 (reformulado) los estados separados de resultados y otros resultados integrales, los estados separados de cambios en el capital contable y los estados separados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Cantiles de Mita, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (reformulado), y al 1 de enero de 2018 (reformulado), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo 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.

### **Fundamento de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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 separados* 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 de auditoría.

### **Párrafo de énfasis**

Como se menciona en la Nota 3b, a partir del 1 de enero de 2019 la Entidad reconoció los efectos del método de participación de subsidiarias y negocios conjuntos, realizando el cambio en su política de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la IAS 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores".



Como se indica en la Nota 3c, los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de estados financieros separados como entidad jurídica. Los estados financieros no consolidados de la Compañía se incluyen en los estados financieros consolidados de Dine, S.A.B. de C.V. (Compañía Tenedora) conforme a las IFRS aplicables, por lo tanto, la Administración de la Compañía se ha apegado a la excepción para no emitir estados financieros consolidados contenida el párrafo 4 de la NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados*.

### ***Responsabilidad de la Administración y del Comité de Auditoría de la Entidad en relación con los estados financieros separados***

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, 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.

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

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados 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 grado 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 influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional a lo largo de la planeación y realización de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros separados, derivadas de fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a esos 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 conspiración, 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 separados 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 a Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados 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 separados. 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 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

También se nos requiere proporcionar a la Administración de la Entidad y al Comité de Auditoría, una declaración sobre nuestro cumplimiento con los requerimientos de ética relevantes referentes a la independencia y comunicarles cualquier relación y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que afecten a nuestra independencia, y cuando sea el caso, las salvaguardas relativas.

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

C.P.C. Miguel Angel del Barrio Burgos

27 de marzo de 2020



**Cantiles de Mita, S. A. de C. V.**  
**(Subsidiaria de Dine, S. A. B. de C. V.)**

## Estados separados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (Reformulado)</b>	<b>Al inicio de 2018 (Reformulado)</b>
Activo:				
Efectivo		\$ 47,957	\$ 23,697	\$ 35,359
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	5	150,079	212,172	186,054
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	17	329,492	343,556	11,210
Inventarios inmobiliarios	6	2,373,928	2,630,245	2,826,869
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	7	197,956	228,057	247,554
Inversión en acciones en compañías subsidiarias	8	907,099	774,474	922,574
Activos por derecho de uso	9	3,829	-	-
Inversión en negocios conjuntos y asociadas	10	284,232	255,216	291,412
Otros activos - Neto	11	<u>28,739</u>	<u>43,752</u>	<u>36,636</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 4,323,311</u>	<u>\$ 4,511,169</u>	<u>\$ 4,557,668</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo:				
Cuentas por pagar a contratistas		\$ 6,028	\$ 14,859	\$ 4,276
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	288,140	354,661	2,284,460
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	13	717,481	934,713	694,563
Pasivos Arrendamientos	9	3,984	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	14	<u>214,622</u>	<u>202,190</u>	<u>262,633</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>1,230,255</u>	<u>1,506,423</u>	<u>3,245,932</u>
Capital contable:				
Capital contribuido -				
Capital social	15	2,450,000	2,450,000	446,080
Prima en suscripción de acciones		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,192</u>
		2,450,000	2,450,000	487,272
Capital ganado -				
Utilidades retenidas		676,716	533,778	815,293
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		<u>(33,660)</u>	<u>20,968</u>	<u>9,171</u>
		<u>643,056</u>	<u>554,746</u>	<u>824,464</u>
<b>Total del capital contable</b>		<u>3,093,056</u>	<u>3,004,746</u>	<u>1,311,736</u>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 4,323,311</u>	<u>\$ 4,511,169</u>	<u>\$ 4,557,668</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**  
**(Subsidiaria de Dine, S.A.B. de C.V.)**

## Estados separados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)  
 (En miles de pesos)

	Nota	2019	2018 (Reformado)	Al inicio de 2018 (Reformulado)
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 849,191	\$ 923,823	\$ 958,060
Costo de ventas de bienes y servicios	18	486,955	512,702	622,899
Gastos de operación	18	<u>373,446</u>	<u>389,229</u>	<u>325,702</u>
(Pérdida) utilidad de operación		(11,210)	21,892	9,459
Ingreso por intereses		15,478	4,124	6,944
Gasto por intereses		(662)	(197,703)	(198,328)
Utilidad cambiaria Neta		<u>4,950</u>	<u>284</u>	<u>1,109</u>
		<u>19,766</u>	<u>(193,295)</u>	<u>(190,275)</u>
Participación en las utilidades (pérdidas) de subsidiarias		195,344	23,460	(32,104)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad		203,900	(147,943)	(212,920)
ISR corriente		1,694	8,577	-
Gasto (beneficio) a los impuestos diferidos	13	<u>45,100</u>	<u>(53,297)</u>	<u>(5,287)</u>
Utilidad (Pérdida) neta del año		<u>\$ 157,106</u>	<u>\$ (103,223)</u>	<u>\$ (207,633)</u>
Utilidad neta consolidada		\$ 157,106	\$ (103,223)	\$ (207,633)
Otros componentes de utilidad integral:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(54,628)</u>	<u>11,746</u>	<u>(72,034)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>102,478</u>	<u>(91,477)</u>	<u>279,667</u>
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>\$ (54,628)</u>	<u>\$ 11,746</u>	<u>\$ (72,034)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**  
 (Subsidiaria de Dine, S.A.B. de C.V.)

## Estados separados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(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	
Saldos al 1 de enero de 2018	124,791,352	\$ 446,080	\$ 41,192	\$ 943,995	\$ 10,780	\$ 1,442,047
Ajuste por reformulación	-	-	-	(128,702)	(1,609)	(130,311)
Saldos al 1 de enero de 2018 (reformulados)	124,791,352	446,080	41,192	815,293	9,171	1,311,736
Efecto por salida de minoritarios y fusión de subsidiarias	-	-	-	(178,292)	51	(178,241)
Aportación de Capital	231,864,413	2,003,920	(41,192)	-	-	1,962,728
Pérdida integral del año reformulada	-	-	-	(103,223)	11,746	(91,477)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	356,655,765	2,450,000	-	533,778	20,968	3,004,746
Efecto fusión en subsidiarias	-	-	-	(14,168)	-	(14,168)
Utilidad integral del año	-	-	-	157,106	(54,628)	102,478
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>356,655,765</u>	<u>\$ 2,450,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 676,716</u>	<u>\$ (33,660)</u>	<u>\$ 3,093,056</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Cantiles de Mita, S.A. de C.V.**  
**(Subsidiaria de Dine, S.A.B. de C.V.)**

## Estados separados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulado)  
 (En miles de pesos)

	2019	2018 (Reformulado)
Flujo de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del año	\$ 157,106	\$ (103,223)
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad	46,794	(44,720)
Depreciación	23,634	22,884
Participación en resultados	(195,344)	(23,460)
Ingreso por intereses	(15,478)	(4,124)
Intereses a cargo	<u>662</u>	<u>197,703</u>
	17,374	45,060
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	62,093	(134,627)
Otras cuentas por cobrar	-	(9,609)
Inventarios inmobiliarios	256,317	181,949
Otros activos	15,013	(8,585)
Intereses cobrados	6,525	3,886
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	(8,426)	50,380
Cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas neto	(21,404)	-
Otras cuentas por pagar	<u>(217,232)</u>	<u>160,615</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	109,855	289,069
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Cuentas por cobrar a filiales	(49,794)	(208,030)
Inversiones en acciones en compañías subsidiarias y negocios conjuntos	7,014	58,624
Intereses cobrados	8,011	27
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	<u>(1,100)</u>	<u>(4,839)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados de) generados en actividades de inversión	(35,869)	(154,218)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pagos de arrendamiento	(933)	-
Aportaciones de Capital	-	1,962,728
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(29,258)	(1,915,671)
Intereses pagados	<u>(12,812)</u>	<u>(213,934)</u>
Flujos netos de efectivo generados	<u>(43,003)</u>	<u>(166,877)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(30,983)	(32,026)
Efectos por variación cambiaria en el valor de los activo netos en moneda extranjera	(6,723)	20,364
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>23,697</u>	<u>35,359</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 47,957</u>	<u>\$ 23,697</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



## **Notas a los estados financieros separados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

### **1. Actividades, ciclo operativo y eventos importantes**

#### **a. Actividades**

Cantiles de Mita, S.A. de C.V. (“La Entidad”) es subsidiaria de Dine, S.A.B. de C.V. (“DINE”) y su actividad principal es la adquisición, enajenación y el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos y hoteleros. La Entidad es accionista mayoritaria de un grupo de empresas cuyas actividades primordiales son la adquisición, enajenación y el desarrollo de proyectos residenciales.

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

La Entidad es operada mediante la gestión de un consejo de administración que le permite funcionar sin contratar personal; consecuentemente, no está obligada a hacer pagos por participación de utilidades al personal ni tiene obligaciones de carácter laboral.

#### **b. Ciclo operativo**

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 60 meses aproximadamente.

#### **c. Eventos importantes**

A partir del ejercicio 2019 la Entidad tomó la opción de reconocer el método de participación de sus subsidiarias.

Con fecha 31 de octubre de 2019, la subsidiaria Corporativo Dine S.A. de C.V. tuvo un acuerdo de fusión con las sociedades Inmobiliaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V., Cañada de los Bosques S.A. de C.V. y Servicios Administrativos Punta Mita S.A. de C.V. como sociedades fusionadas, quedando como sociedad fusionante Corporativo Dine S.A. de C.V.

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

#### **a. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” 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 2019.



## **IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2019**

La Entidad implementó la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3. El impacto inicial de la adopción de la IFRS 16 en los estados financieros consolidados de la Entidad se describe a continuación.

La Entidad decidió utilizar el método retrospectivo modificado con opción de adopción anticipada al 1 de enero de 2019. Bajo este método, no se requiere la reestructuración de los periodos comparativos por lo que el efecto acumulado por la adopción de la IFRS 16 fue reconocido en esa fecha:

### *(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento*

La Entidad ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a IFRS 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la IAS 17 y la IFRIC 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La IFRS 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de “riesgos y beneficios” de la IAS 17 y de la IFRIC 4.

La Entidad aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la IFRS 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de IFRS 16, la Entidad llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo IFRS 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Entidad.

### *(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario*

#### *(i) Arrendamientos operativos previos*

La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera del estado de posición financiera.

Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Entidad:

- (a) Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- (b) Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado separado de otros resultados integrales de resultados.
- (c) Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado separado de flujos de efectivo.



Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo IAS 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo IFRS 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la IAS 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), la Entidad ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la IFRS 16. Este gasto se presenta en “otros gastos” en los gastos de operación en el estado separado de otros resultados integrales.

(ii) Arrendamientos financieros previos

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la IAS 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

(c) *Impacto financiero inicial por la adopción de IFRS 16:*

Las cifras presentadas a continuación muestran los montos de ajuste para cada concepto de los estados financieros afectados por la aplicación de la IFRS 16 para el periodo actual y anteriores. Los impactos iniciales reconocidos en el estado de posición financiera son:

Un activo por derecho de uso por \$4,461 y un pasivo por arrendamiento por la misma cantidad

La Entidad como arrendatario:

- La aplicación de la IFRS 16 a arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17 resultaron en el reconocimiento de activo y pasivos por derechos de uso, disminuyó los gastos de operación por \$933, incrementó la depreciación por \$632 y los gastos por intereses por \$456.
- La aplicación de la IFRS 16 tiene un impacto en los estados separados de flujos de efectivo de la Entidad. En virtud de la IFRS 16, los arrendatarios deben presentar:
  - Pagos de arrendamiento a corto plazo, pagos de arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamiento variable sin incluir en la medición del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades operativas.
  - Efectivo pagado por la parte de intereses de la responsabilidad por arrendamiento como actividades operativas o de financiamiento, según lo permitido por la NIC 7 (la Entidad ha optado por incluir los intereses pagados como parte de las actividades operativas); y
  - Pagos en efectivo por el principal del pasivo por arrendamientos, como actividades de financiamiento.
- En virtud de la NIC 17, todos los pagos de arrendamientos operativos se presentaron como parte de los flujos de efectivo de las actividades operativas. En consecuencia, el flujo neto de efectivo de actividades de operación ha aumentado en \$6,060 (durante 2019) y los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento disminuyeron en la misma cantidad.



- La adopción de la IFRS 16 no tuvo impacto en los flujos de efectivo netos.

### **Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019**

En el año en curso, la Entidad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

<p>Modificaciones a IFRS 9 <i>Características de prepago con compensación negativa</i></p>	<p>La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de ‘únicamente pagos de capital e intereses’ (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.</p>
<p>Modificaciones a IAS 28 <i>Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos</i></p>	<p>La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.</p> <p>Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).</p>
<p>Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017 <i>Modificaciones a la IAS 12 Impuesto a las ganancias, IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de negocios e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos</i></p>	<p>El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en las <i>Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017</i> por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.</p> <p><i>IAS 12 Impuesto a las ganancias</i> Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.</p>



### IAS 23 *Costos por préstamos*

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

### IFRS 3 *Combinaciones de negocios*

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

### IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*

Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

### Modificaciones a la IAS 19 *Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados*

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.



IFRIC 23 *Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias*

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y

- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
  - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
  - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

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

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

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

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

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

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.



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

### ***Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio***

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### ***Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad***

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia. La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

### ***Marco Conceptual de las Normas IFRS***

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.



### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

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

#### b. *Reformulación*

A partir del 1 de enero de 2019 la Entidad reconoció los efectos del método de participación de subsidiarias y negocios conjuntos, realizando el cambio en su política de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la IAS 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”. Los efectos de las reformulaciones antes mencionadas, son como sigue:

	31 de diciembre de 2018 previamente reportado	Ajustes	31 de diciembre de 2018 (reformulado)
Activo:			
Inversiones en acciones de subsidiarias y negocios conjuntos	\$ 1,314,782	\$ (285,092)	\$ 1,029,690
	31 de diciembre de 2018 previamente reportado	Ajustes	31 de diciembre de 2018 (reformulado)
Capital contable:			
Capital social	\$ 2,450,000	\$ -	\$ 2,450,000
Utilidades retenidas	817,312	(283,534)	533,778
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	22,526	(1,558)	20,968
Total del capital contable	\$ 3,289,838	\$ (285,092)	\$ 3,004,746

#### c. *Bases de presentación*

Los estados financieros separados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, 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 separados 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.

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

Los estados financieros adjuntos representan los estados financieros separados de la Entidad sin incluir los efectos de consolidación. Las inversiones en acciones de las Entidades subsidiarias y negocios conjuntos que se presentan en los estados separados de posición financiera adjuntos han sido valuadas con método de participación, de conformidad con la IAS 27, *Estados financieros separados*. Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de los estados financieros separados de la Entidad como entidad jurídica.

También la Entidad y la controladora han decidido no presentar estados financieros consolidados de la Entidad, derivado que i) la Controladora y los usuarios de estos estados financieros toman sus decisiones de negocio basados en el valor de la inversión en subsidiaria y negocios conjuntos y; ii) cumplen con todos los requisitos que se mencionan más adelante, establecidos en la NIIF 10 “*Estados financieros consolidados*” para no consolidar la inversión en subsidiarias.

- i. Es una subsidiaria total o parcialmente participada por otra Entidad y todos sus otros propietarios, incluyendo los titulares de acciones sin derecho a voto, han sido informados de que la Entidad no presentará estados financieros consolidados y no han manifestado objeciones a ello;
- ii. Sus instrumentos de deuda o de patrimonio no se negocian en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo mercados locales o regionales);
- iii. No registran sus estados financieros, ni está en proceso de hacerlo, en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el propósito de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público, y
- iv. Su controladora final, o alguna de las controladoras intermedias, elabora estados financieros consolidados que se encuentran disponibles para uso público y cumplen con las NIIF, en los cuales las subsidiarias de consolidan.

Un resumen de la información consolidada a esas fechas se presenta a continuación:

	2019	2018
<b>Estados de Posición financiera consolidados:</b>		
Activo total	\$ 5,241,663	\$ 6,260,118
Pasivo total	\$ 2,148,358	\$ 3,254,406
Total del capital contable	\$ 3,093,305	\$ 3,005,712
Participación controladora	\$ 3,093,056	\$ 3,004,965
Participación no controladora	\$ 249	\$ 747
<b>Estados de resultados consolidados:</b>		
Ventas netas de bienes y servicios	\$ 1,971,076	\$ 1,429,725
Pérdida neta consolidada	\$ 157,582	\$ (75,531)
Pérdida en participación controladora	\$ 157,106	\$ (72,707)
Utilidad neta en participación no controladora	\$ (476)	\$ (2,824)



La participación accionaria de la Entidad en el capital social de sus subsidiarias a nivel consolidado se muestra a continuación:

Compañía	Participación		Actividad
	2019	2018	
Corporativo Dine, S.A. de C.V. y Subsidiarias	72.76%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales.
Promociones Bosques, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	Adquisición y enajenación de proyectos inmobiliarios.
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	50.54%	50.54%	Desarrollo y administración de villas como parte del proyecto "Punta Mita".
Inmobiliaria Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	-	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos inmobiliarios

Los negocios conjuntos que se presentan en inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son:

Compañía	2019	2018
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	50%	50.0%
Fideicomiso CIB 2182	50%	50.0%

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.

e. **Efectivo**

Consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período.



f. ***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.

g. ***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 previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

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

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



### *Baja de activos financieros*

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

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

#### h. *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 periodo 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.

#### i. ***Inventarios inmobiliarios***

Los terrenos en breña representan reservas territoriales no urbanizadas, que al igual que los terrenos urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos. Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos y se reconocen los gastos de acuerdo al costeo absorbente, al cierre de cada período. 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.

#### j. ***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 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	
	2019	2018
Desarrollos turísticos	40	40
Mobiliario y equipo de transporte	10 y 4	10 y 4

k. ***Deterioro de activos tangibles***

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

l. ***Inversión en subsidiarias***

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Entidad. El control de una entidad se obtiene cuando la Entidad:

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



Las inversiones en acciones de las Compañías subsidiarias que se presentan en el estado de posición financiera separado han sido valuadas bajo el método de participación, de conformidad con la IAS 27 Estados financieros separados, esto implicó un cambio en su política de inversiones en subsidiarias, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la IAS 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”.

m. ***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 separados 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 de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad 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 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 al 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.



La inversión en negocios conjuntos en SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V. y en Fideicomiso CIB 2182 se valúan y contabilizan a través del método de participación con base en los estados financieros separados preparados con las mismas políticas contables de la Entidad.

n. ***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 separados 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.

a. ***Arrendamientos***

– La Entidad como arrendador

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal-.



El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

- La Entidad como arrendatario

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

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

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

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

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

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.



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

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

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

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover

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

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

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

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

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados (ver nota 18).

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.



o. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Al preparar los estados financieros separados 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 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 separados, 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).

La moneda funcional de la Entidad es el dólar americano, su moneda de registro y presentación es el peso mexicano.

p. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. **Impuesto 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. **Impuesto a la utilidad diferido**

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 separados 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 revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

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

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

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

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

### 3. Impuestos causados y diferidos

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

#### q. **Provisiones**

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



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

r. ***Instrumentos financieros derivados***

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

s. ***Derivados implícitos***

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

t. ***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 separados. 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 separados son los siguientes:

##### a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

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

##### – 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. y Fideicomiso CIB 2182 como negocios conjuntos

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



## 5. Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

	2019	2018
Cientes	\$ 57,608	\$ 109,174
Menos – Reserva de valor presente <sup>(1)</sup>	<u>(7,989)</u>	<u>(12,264)</u>
	49,619	96,910
Impuestos por recuperar	89,758	99,932
Anticipos a proveedores	9,667	5,098
Deudores diversos	<u>1,035</u>	<u>10,232</u>
	<u>\$ 150,079</u>	<u>\$ 212,172</u>

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2019	2018
2019	\$ -	50,408
2020	55,713	52,396
2021	1,895	4,409
2022	<u>-</u>	<u>1,961</u>
	<u>\$ 57,608</u>	<u>\$ 109,174</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 2019 y 2018, la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIIIE 28 + 2 puntos base.

## 6. Inventarios inmobiliarios

	2019	2018
Terrenos en breña	\$ 482,873	\$ 508,687
Terrenos urbanizados	42,572	52,762
Proyectos inmobiliarios en proceso	1,796,389	2,018,225
Proyectos inmobiliarios terminados	48,318	46,278
Otros inventarios	<u>3,776</u>	<u>4,293</u>
	<u>\$ 2,373,928</u>	<u>\$ 2,630,245</u>

## 7. Inmuebles, mobiliario y equipo

	2019	2018
Campos de golf	\$ 410,751	\$ 431,915
Otros inmuebles	7,489	7,780
Mobiliario y equipo de transporte	<u>47,071</u>	<u>47,774</u>
	465,311	487,469
Menos - Depreciación acumulada	<u>(269,591)</u>	<u>(261,735)</u>
	195,720	225,735
Terrenos	<u>2,236</u>	<u>2,323</u>
	<u>\$ 197,956</u>	<u>\$ 228,057</u>



<b>Inmuebles, mobiliario y equipo</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Campos de Golf</b>	<b>Otros inmuebles</b>	<b>Mobiliario y equipo de transporte</b>	<b>Total</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 2,336	\$ 434,888	\$ 7,822	\$ 42,788	\$ 487,834
Adiciones	-	-	-	4,839	4,839
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(13)	(2,973)	(42)	147	(2,881)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	2,323	431,915	7,780	47,774	489,792
Adiciones	-	-	-	1,100	1,100
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(87)	(21,164)	(291)	(1,803)	(23,345)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 2,336</u>	<u>\$ 410,751</u>	<u>\$ 7,489</u>	<u>\$ 47,071</u>	<u>\$ 467,547</u>
<b>Depreciación acumulada</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ -	\$ (219,878)	\$ (1,666)	\$ (18,736)	\$ (240,280)
Adiciones	-	(19,984)	(199)	(2,701)	(22,884)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	1,386	4	39	1,429
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ -</u>	<u>\$ (238,476)</u>	<u>\$ (1,861)</u>	<u>\$ (21,398)</u>	<u>\$ (261,734)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ -	\$ (238,476)	\$ (1,861)	\$ (21,398)	\$ (261,733)
Adiciones	-	(20,001)	(199)	(2,803)	(23,003)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	14,226	73	848	15,147
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ -</u>	<u>\$ (244,251)</u>	<u>\$ (1,987)</u>	<u>\$ (23,353)</u>	<u>\$ (269,591)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 2,236</u>	<u>\$ 166,500</u>	<u>\$ 5,502</u>	<u>\$ 23,718</u>	<u>\$ 197,956</u>

## 8. Inversión en acciones en compañías subsidiarias

a. Los detalles de las subsidiarias de la Entidad al 31 de diciembre son los siguientes:

Nombre de la subsidiaria	Participación		Al inicio de 2018 (Reformulado)	Inversión		Al inicio de 2018 (Reformulado)
	2018	2018 (Reformulado)		2019	2018 (Reformulado)	
Promociones Bosques, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	\$ 527,380	\$ 395,896	\$ 348,766
Corporativo Dine, S.A. de C.V. y Subsidiarias	72.76%	100%	100%	379,465	330,477	346,680
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	50.54%	50.54%	50.54%	254	763	8,255
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	0%	0%	51%	-	-	199,951
Bosques de las Lomas, S.A. de C.V.	0%	0%	100%	-	-	18,922
Inmobiliaria Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	0%	100%	0%	-	47,338	-
				<u>\$ 907,099</u>	<u>\$ 774,474</u>	<u>\$ 922,574</u>



- b. En la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. celebrada el 31 de diciembre de 2018, se aprobó el reembolso de capital a los accionistas de la Entidad por la cantidad de \$7,000, el cual no afectó la tenencia accionaria que se tenía registrada.
- c. El 14 de marzo de 2018, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de accionistas, en la que se aprueba la fusión entre las subsidiarias Bosques de las lomas S.A. de C.V. y Bosques de Chiluca S.A. de C.V., resultando como fusionante la subsidiaria Inmobiliaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V. Los efectos de esta fusión han sido reconocidos de manera retrospectiva.

Con fecha 31 de octubre de 2019, la subsidiaria Corporativo Dine S.A. de C.V. tuvo un acuerdo de fusión con las sociedades Inmobiliaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V., Cañada de los Bosques S.A. de C.V. y Servicios Administrativos Punta Mita S.A. de C.V. como sociedades fusionadas, quedando como sociedad fusionante Corporativo Dine S.A. de C.V., este acuerdo tuvo un efecto en la participación de la Entidad al pasar de una participación de 100% en 2018 al 72.76% en 2019.

## 9. Activos por derecho de uso

### a) Activos por derecho de uso

	Edificios	Vehículos	Total
Costo			
Aplicación inicial IFRS 16	\$ 3,384	\$ 853	\$ 4,237
Adiciones	106	118	224
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>3,490</u>	<u>971</u>	<u>4,461</u>
<b>Activos por derechos de uso</b>			
Depreciación del ejercicio			
Cambio del periodo	<u>(171)</u>	<u>(461)</u>	<u>(632)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>(171)</u>	<u>(461)</u>	<u>(632)</u>
<b>Activos por derechos de uso</b>			
<b>Valor en libros</b>			
Al inicio de 2019	<u>3,490</u>	<u>971</u>	<u>4,461</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 3,319</u>	<u>\$ 510</u>	<u>\$ 3,829</u>
<b>Importes reconocidos en estado separado de resultados y otros resultados integrales</b>			
	<b>2019</b>		
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	632	-	-
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	456	-	-
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor	1,086	-	-



**b) Pasivos por arrendamiento**

	2019
Corto plazo	\$ 902
Largo plazo	<u>3,082</u>
	<u>\$ 3,984</u>

**10. Inversión en negocios conjuntos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión		Al inicio de 2018
	2019	2018 (reformulado)	(reformulado)
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. <sup>(1)</sup> de C. V.	\$ 242,895	\$ 242,842	\$ 205,201
Fideicomiso CIB 2182 <sup>(2)</sup>	<u>41,337</u>	<u>12,374</u>	<u>86,211</u>
	<u>\$ 284,232</u>	<u>\$ 255,216</u>	<u>\$ 291,412</u>

(1) Durante el mes de enero de 2019, la Entidad realizo aportaciones a SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. por un monto de \$19,908.

(2) En el mes de diciembre de 2019, la Entidad tuvo un reembolso del patrimonio del Fideicomiso CIB 2182, por un monto de \$26,922.

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	
			2019	2018
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%

Los negocios conjuntos anteriores se reconocen al costo, de conformidad con la IAS 27, *Estados financieros separados*.

De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. y Fideicomiso CIB 2182.

**11. Otros activos**

	2019	2018
Pagos anticipados de comisiones	\$ 24,333	\$ 39,926
Depósitos en garantía	<u>4,406</u>	<u>3,826</u>
	<u>\$ 28,739</u>	<u>\$ 43,752</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:

	2019	2018
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo	\$ 47,957	\$ 23,697
Cuentas por cobrar	50,654	107,142
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	329,492	343,556
<b>Pasivos financieros:</b>		
<b>Costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar a contratistas	\$ 6,028	\$ 14,859
Cuentas por pagar a partes relacionadas	288,140	354,661
Pasivo por arrendamiento	8,837	-
Acreedores diversos	480,966	425,619

### c. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

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

### d. *Riesgo de mercado*

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

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

### e. *Riesgo cambiario*

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

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses	
	2019	2018
Activos monetarios	6,654	10,232
Pasivos monetarios	(32,095)	(44,414)
Posición pasiva – Neta	(25,441)	(34,182)



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

	31 de diciembre de 2019	2018	27 de marzo de 2020
Dólar bancario	<u>18.9445</u>	<u>19.6829</u>	<u>23.0970</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 \$25,441 y \$34,182 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 0.82% y 1.03% del capital contable a esa fecha respectivamente.

f. **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 a clientes están limitadas a \$57,608 y \$109,174 al 31 de diciembre de 2019 Y 2018 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 \$428,103 y \$473,395 al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.

g. **Riesgo de liquidez**

La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, mediante la vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

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

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

2019	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5	Más de 5 años	Total
Contratistas	\$ 6,028	\$ -	\$ -	\$ 6,028
Pasivo por arrendamiento	976	1,362	6,499	8,837
Cuentas por pagar a partes relacionadas	256,963	31,177	-	288,140
Acreedores diversos	<u>83,104</u>	<u>397,862</u>	<u>-</u>	<u>480,966</u>
Total	<u>\$ 347,071</u>	<u>\$ 430,401</u>	<u>\$ 6,499</u>	<u>\$ 783,971</u>



2018	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5	Total
Contratistas	\$ 14,859	\$ -	\$ 14,859
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18,279	336,382	354,661
Acreedores diversos	<u>72,828</u>	<u>352,791</u>	<u>425,619</u>
Total	<u>\$ 105,966</u>	<u>\$ 389,173</u>	<u>\$ 795,139</u>

### 13. Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes

	2019	2018
Acreedores diversos	\$ 480,966	\$ 425,619
Anticipos de clientes	234,248	500,154
Impuestos por pagar	<u>2,267</u>	<u>8,940</u>
	<u>\$ 717,481</u>	<u>\$ 934,713</u>

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, \$397,862 y \$352,791 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”.

### 14. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2019 y 2018 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la pérdida antes de impuestos a la utilidad es:

	2019	2018
Tasa legal	30%	(30%)
Diferencias permanentes- Gastos no deducibles y otros	<u>(7%)</u>	<u>0%</u>
Tasa efectiva	<u>23%</u>	<u>(30%)</u>

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

	2019	2018
Activo (pasivo) por ISR diferido:		
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 87,094	\$ 143,219
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(351,130)	(417,688)
Inmuebles, mobiliario y equipo	15,677	10,248
Otros activos	(6,868)	(11,351)
Anticipos de clientes	29,328	64,872
Reservas acumuladas	11,554	8,594
Anticipo de contratistas	<u>(277)</u>	<u>(84)</u>
Total activo ISR	<u>\$ (214,622)</u>	<u>\$ (202,190)</u>



c. Saldos de impuestos diferidos

ISR	Saldo al 1 de enero de 2018	Reconocido en los resultados	Efecto de conversión en los otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Reconocido en los resultados	Efecto de conversión en los otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2019
<b>Diferencias temporales:</b>							
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 121,024	\$ 22,195	\$ -	\$ 143,219	\$ (56,125)	\$ -	\$ 87,094
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(489,380)	67,500	4,192	(417,688)	153,687	(87,129)	(351,130)
Inmuebles, mobiliario y equipo	4,808	2,918	2,522	10,248	20,605	(15,176)	15,677
Otros activos	(9,207)	(2,576)	432	(11,351)	4,586	(103)	(6,868)
Anticipos de clientes	50,792	14,080	-	64,872	(36,544)	-	29,328
Reservas acumuladas	8,472	122	-	8,594	2,960	-	11,554
Anticipo de contratistas	(452)	368	-	(84)	(193)	-	(277)
	(313,943)	104,607	7,146	(202,190)	89,976	(102,408)	(214,622)
<b>Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados:</b>							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	51,310	(51,310)	-	-	-	-	-
	51,310	(51,310)	-	-	-	-	-
	\$ (262,633)	\$ 53,297	\$ 7,146	\$ (202,190)	\$ 89,976	\$ (102,408)	\$ (214,622)

15. Capital contable

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

	2018 y 2019	
	Número de acciones	Importe
Capital fijo	4,005	\$ 10
Capital variable:		
Serie A	459,990	1,161
Serie B	356,191,770	2,448,829
	<u>356,651,760</u>	<u>2,449,990</u>
Total	<u>356,655,765</u>	<u>\$ 2,450,000</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas. Las acciones de la Serie "A" y la Serie "B" son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

- b. El 15 de noviembre de 2018, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de accionistas, en la que se aprueba aumento de capital por \$1,962,729 en la cual solo participa Dine S.A.B. de C.V., lo que representa una dilución en la participación de los otros accionistas. Así mismo, se autoriza la capitalización de la prima de capital por \$41,192.
- c. 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 2019 y 2018, su importe a valor nominal asciende a \$1,945.
- d. 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.



- e. 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.

Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre son los siguientes:

	2019	2018
Cuenta de capital de aportación (CUCA)	\$ 4,852,644	\$ 4,719,552
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	<u>181,961</u>	<u>227,106</u>
	<u>\$ 5,034,605</u>	<u>\$ 4,946,658</u>

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el importe de los saldos de las cuentas fiscales del capital contable es superior al capital contable según estados separados de posición financiera adjuntos.

## 16. 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 2019 y 2018, se muestra en la Nota 11.
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

	2019	2018
	Miles de dólares estadounidenses	
Ventas netas	32,751	38,969
Ingresos por Servicios	21	400
Ingresos por intereses	37	19
Otros ingresos	849	228
Gastos de administración	(104)	(148)
Gastos de Mantenimiento	(27)	(413)
Gastos de venta	(2,913)	(2,116)
Gastos por intereses	(10)	(25)
Honorarios	(20)	(423)

- c. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 11 e.

## 17. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	2019	2018
Con afiliadas:		
Ingresos por venta de inventarios	\$ -	\$ 203,621
Gastos por servicios administrativos	(102,250)	(92,531)
Intereses ganados	8,953	238
Intereses pagados	-	(197,487)



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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Por cobrar-		
Directivos	\$ 12,976	\$ 8,759
Fideicomiso 2182	48,489	123,018
Resort Club Punta Mita, S.A. de C.V.	3,538	4,232
Costa Cantiles S.A. de C.V.	7,148	-
Dine S.A.B. de C.V.	<u>257,341</u>	<u>207,547</u>
	<u>\$ 329,492</u>	<u>\$ 343,556</u>
Por pagar-		
Dine, S.A.B. de C.V.	\$ -	\$ 59,297
Inmobiliaria Dine, S.A. de C.V.	191,513	171,170
Corporativo Dine, S.A. de C.V.	51,960	51,960
Dine 28, S.A. de C.V.	13,490	15,944
Shc Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V.	-	19,908
Accionistas DINE	<u>31,177</u>	<u>36,382</u>
	<u>\$ 288,140</u>	<u>\$ 354,661</u>

## 18. Integración de costos y gastos por naturaleza

### Costos de venta

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costo de venta bienes inmobiliarios	\$ 438,602	\$ 482,011
Comisiones	<u>48,353</u>	<u>30,691</u>
	<u>\$ 486,955</u>	<u>\$ 512,702</u>

### Gastos de operación

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Operación campos de golf	\$ 134,591	\$ 142,014
Honorarios y servicios de administración	118,085	105,939
Otros gastos	58,983	75,738
Gastos de venta y mercadotecnia	25,053	31,770
Mantenimiento y reparaciones	<u>36,734</u>	<u>33,768</u>
	<u>\$ 373,446</u>	<u>\$ 389,229</u>

## 19. 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.



## **20. Eventos Subsecuente**

Durante los primeros meses de 2020 apareció el Coronavirus COVID-19 y su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad. A la fecha de emisión de los estados financieros separados, las consecuencias para Cantiles de Mita SA de CV no son significativas; sin embargo, los posibles impactos en su situación financiera y en sus flujos de efectivo separados, dependerán en gran medida de los efectos en los mercados locales y globalizados, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

## **21. Autorización de la emisión de los estados financieros separados**

Los estados financieros separados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2020 por el Director de Finanzas de la Entidad, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los estados financieros separados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 29 de abril de 2019 y 23 de abril de 2018, respectivamente.

\* \* \* \* \*



**Promociones Bosques, S.A. de C.V.  
(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A.  
de C.V.)**

Estados financieros separados por los  
años que terminaron el 31 de diciembre  
de 2019 y 2018 (Reformulados), y al 1  
de enero de 2018 (reformulado), e  
Informe de los auditores  
independientes del 27 de marzo de  
2020



**Promociones Bosques, S.A. de C.V.**  
**(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V.)**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros separados 2019 y 2018 (Reformulados)**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados separados de posición financiera	4
Estados separados de resultados	5
Estados separados de cambios en el capital contable	6
Estados separados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros separados	8



## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Promociones Bosques, S.A. de C.V.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Promociones Bosques, S.A. de C.V., Subsidiaria de Dine, S.A.B. de C.V. (la "Entidad") (Subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V. e indirectamente de Dine, S.A.B. de C.V.) los cuales comprenden los estados separados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (reformulado), y al 1 de enero de 2018 (reformulado) y los estados separados de resultados, los estados separados de cambios en el capital contable y los estados separados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Promociones Bosques, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (reformulado), y al 1 de enero de 2018 (reformulado), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo 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.

### **Fundamento de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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 separados* 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 de auditoría.

### **Párrafo de énfasis**

Como se menciona en la Nota 3b, a partir del 1 de enero de 2019 la Entidad reconoció los efectos del método de participación de subsidiarias y negocios conjuntos, realizando el cambio en su política de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la *IAS 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores"*.



## **Otra información**

Como se indica en la Nota 3c, los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de estados financieros separados como entidad jurídica. Los estados financieros no consolidados de la Compañía se incluyen en los estados financieros consolidados de Dine, S.A.B. de C.V. (Compañía Tenedora) conforme a las IFRS aplicables, por lo tanto, la Administración de la Compañía se ha apegado a la excepción para no emitir estados financieros consolidados contenida el párrafo 4 de la NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados*.

## **Responsabilidad de la Administración y del Comité de Auditoría de la Entidad en relación con los estados financieros separados**

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados 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 separados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, 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.

El Comité de Auditoría es responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad, revisar el contenido de los estados financieros separados y someterlos a aprobación del Consejo de Administración de la Entidad.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados 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 grado 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 verse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros separados, debida de fraude o error, diseñando y aplicando 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 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 que sean adecuados 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 separados 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 a Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados 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 separados. 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 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

También se nos requiere proporcionar a la Administración y al Comité de Auditoría de la Entidad una declaración sobre nuestro cumplimiento con los requerimientos de ética relevantes referentes a la independencia y comunicarles cualquier relación y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que afecten a nuestra independencia, y cuando sea el caso, las salvaguardas relativas.

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

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

27 de marzo de 2020



**Promociones Bosques, S.A. de C.V.**  
**(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V.)**

## Estados separados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (Reformulado)</b>	<b>Al inicio de 2018 (Reformulado)</b>
Activo:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 108,307	\$ 184,006	\$ 499,942
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	28,721	31,069	68,105
Cuentas por cobrar partes relacionadas	16	35	56	66,245
Inventarios inmobiliarios	7	804,847	1,475,620	1,320,458
Inversión en acciones en Entidad subsidiaria	8	104,089	113,267	24,830
Otros activos	9	918	46,728	65,719
Impuestos a la utilidad diferidos	13	<u>66,571</u>	<u>113,555</u>	<u>98,503</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 1,113,488</u>	<u>\$ 1,964,301</u>	<u>\$ 2,143,802</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo:				
Deuda financiera	11	\$ 324,000	\$ 360,000	\$ 422,566
Cuentas por pagar a contratistas		4,162	5,129	2,036
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16	161,050	69,448	25,717
Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados	12	<u>34,526</u>	<u>1,066,916</u>	<u>1,275,823</u>
<b>Total del pasivo</b>		523,738	1,501,493	1,726,142
Capital contable:				
Capital contribuido- Capital social	14	115,863	115,863	115,863
Capital ganado- Utilidades retenidas		<u>473,887</u>	<u>346,945</u>	<u>301,797</u>
<b>Total del capital contable</b>		<u>589,750</u>	<u>462,808</u>	<u>417,660</u>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 1,113,488</u>	<u>\$ 1,964,301</u>	<u>\$ 2,143,802</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Promociones Bosques, S.A. de C.V.**  
**(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V.)**

## **Estados separados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

	Nota	2019	2018 (Reformulados)	Al inicio de 2018 Reformulado
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 1,067,785	\$ 505,589	\$ 1,884
Costo de ventas de bienes y servicios		802,737	385,571	-
Gastos de operación	17	<u>31,872</u>	<u>81,747</u>	<u>73,292</u>
Utilidad (pérdida) de operación		233,176	38,271	(71,408)
Ingreso por intereses		5,945	21,711	40,939
Gasto por intereses		(55,734)	(46,823)	(52,328)
Pérdida cambiaria - Neta		<u>(282)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(1,379)</u>
		<u>(50,071)</u>	<u>(26,612)</u>	<u>(12,768)</u>
Participación en las (pérdidas) utilidades de subsidiarias		<u>(9,179)</u>	<u>(10,648)</u>	<u>1</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		173,926	1,011	(84,175)
Pérdida (Beneficio) a la utilidad	13	<u>46,984</u>	<u>(15,052)</u>	<u>(21,281)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>\$ 126,942</u>	<u>\$ 16,063</u>	<u>\$ (62,894)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Promociones Bosques, S.A. de C.V.**  
**(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V.)**

## **Estados separados de cambios en el capital contable**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Utilidades retenidas	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2018	100,402,974	\$ 115,863	\$ 301,796	\$ 417,659
Ajuste por reformulación	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Saldos al 1 de enero de 2018 (reformulados)	100,402,974	\$ 115,863	\$ 301,797	\$ 417,660
Efecto por dilución de participación en subsidiarias	-	-	29,085	29,085
Utilidad neta del año (reformulada)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,063</u>	<u>16,063</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (reformulados)	100,402,974	115,863	346,945	462,808
Utilidad neta del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>126,942</u>	<u>126,942</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>100,402,974</u>	<u>\$ 115,863</u>	<u>\$ 473,887</u>	<u>\$ 589,750</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Promociones Bosques, S. A. de C. V.**  
(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.)

## Estados separados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (reformulados)  
(En miles de pesos)

	2019	2018 (Reformulado)
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 126,942	\$ 16,063
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	46,984	(15,052)
Participación en resultados	9,179	10,648
Ingreso por intereses	(5,945)	(21,711)
Intereses a cargo	<u>55,734</u>	<u>46,823</u>
	232,894	36,771
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(2,348)	37,036
Cuentas por cobrar partes relacionadas	21	(152)
Inventarios inmobiliarios	670,773	(154,230)
Intereses cobrados	5,945	16,820
Otros activos	45,810	18,991
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	(967)	3,093
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>(1,032,340)</u>	<u>(206,706)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(75,516)	(248,377)
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	65,830
Adquisición de acciones	-	(70,000)
Intereses cobrados	<u>-</u>	<u>5,402</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de Inversión	-	1,232
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Préstamos recibidos	-	360,000
Pagos de deuda financiera	(36,000)	(422,566)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	90,930	43,352
Intereses pagados	<u>(55,113)</u>	<u>(49,577)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(183)	(68,791)
(Aumento) disminución neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(75,699)	(315,936)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>184,006</u>	<u>499,942</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 108,307</u>	<u>\$ 184,006</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Promociones Bosques, S.A. de C.V.**  
(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V.)

## **Notas a los estados financieros separados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(En miles de pesos)

### **1. Actividades, ciclo operativo y eventos importantes**

#### **a. Actividades**

La Entidad es subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V. (Cantiles) (Entidad tenedora) e indirecta de Dine, S.A.B de C.V. (DINE). La actividad principal de la Entidad es la adquisición, enajenación y el desarrollo de proyectos residenciales.

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. La Entidad es operada mediante la gestión de un Consejo de Administración que le permite funcionar sin contratar personal; consecuentemente, no está obligada a hacer pagos por participación de utilidades al personal ni tiene obligaciones de carácter laboral.

#### **b. Ciclo operativo**

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 60 meses aproximadamente.

#### **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 contrató un crédito por \$360,000 pagadero a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales a partir del mes de junio de 2019.

A partir del ejercicio 2019 la Entidad tomó la opción de reconocer el método de participación de sus subsidiarias.

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

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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRS 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 2019.



Modificaciones a IFRS 9  
*Características de prepago con  
compensación negativa*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de ‘únicamente pagos de capital e intereses’ (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Modificaciones a IAS 28  
*Participaciones de Largo Plazo en  
Asociadas y Negocios Conjuntos*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).

Mejoras anuales a las IFRS 2015-2017  
*Modificaciones a la IAS 12 Impuesto a las ganancias, IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de negocios e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*

El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en las *Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017* por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

*IAS 12 Impuesto a las ganancias*

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

*IAS 23 Costos por préstamos*

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.



### *IFRS 3 Combinaciones de negocios*

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

### *IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*

Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

### *IFRIC 23 Incertidumbre en tratamiento de impuestos a ganancias*

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y

- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
  - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
  - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

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

### **Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas**

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

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

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



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

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

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

### **Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio**

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### **Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.



La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

### Marco Conceptual de las Normas IFRS

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

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

#### b. *Reformulación*

A partir del 1 de enero de 2019 la Entidad reconoció los efectos del método de participación de subsidiarias y negocios conjuntos, realizando el cambio en su política de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la *IAS 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores"*. Los efectos de las reformulaciones antes mencionadas, son como sigue:

	31 de diciembre de 2018 previamente reportado	Ajustes	31 de diciembre de 2018 (reformulado)
Activo:			
Inversiones en acciones de subsidiarias y negocios conjuntos	\$ 94,829	\$ 18,438	\$ 113,267
Capital contable:			
Capital social	\$ 115,863	\$ -	\$ 115,863
Utilidades retenidas	328,507	18,438	346,945
Total del capital contable	<u>\$ 444,370</u>	<u>\$ 18,438</u>	<u>\$ 462,808</u>



c. ***Bases de preparación***

Los estados financieros separados 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 separados 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 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.

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

Los estados financieros adjuntos representan los estados financieros separados de la Entidad sin incluir los efectos de consolidación. Las inversiones en acciones de las Entidades subsidiarias y negocios conjuntos que se presentan en los estados separados de posición financiera adjuntos han sido valuadas con método de participación, de conformidad con la IAS 27, *Estados financieros separados*. Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de los estados financieros separados de la Entidad como entidad jurídica.

También la Entidad y la controladora han decidido no presentar estados financieros consolidados de la Entidad, derivado que i) la Controladora y los usuarios de estos estados financieros toman sus decisiones de negocio basados en el valor de la inversión en subsidiaria y negocios conjuntos y; ii) cumplen con todos los requisitos que se mencionan más adelante, establecidos en la NIIF 10 “*Estados financieros consolidados*” para no consolidar la inversión en subsidiarias.



- i. Es una subsidiaria total o parcialmente participada por otra Entidad y todos sus otros propietarios, incluyendo los titulares de acciones sin derecho a voto, han sido informados de que la Entidad no presentará estados financieros consolidados y no han manifestado objeciones a ello;
- ii. Sus instrumentos de deuda o de patrimonio no se negocian en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo mercados locales o regionales);
- iii. No registran sus estados financieros, ni está en proceso de hacerlo, en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el propósito de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público, y
- iv. Su controladora final, o alguna de las controladoras intermedias, elabora estados financieros consolidados que se encuentran disponibles para uso público y cumplen con las NIIF, en los cuales las subsidiarias de consolidan.

Un resumen de la información consolidada a esas fechas se presenta a continuación:

Entidad	Participación		Actividad
	2019	2018	
Inmobiliaria Alaxia, S A. de C. V.	57.92%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

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

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo restringido se integra de una garantía de efectivo restringido de \$72,000, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 12 Deuda Financiera.

f. ***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 resultado.

g. ***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.



### *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

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

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

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



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

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

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

1. *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.

2. *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.

### 3. *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.

### 4. *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

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

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 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 previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

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

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



### *Baja de activos financieros*

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

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

#### h. *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.

#### i. ***Inventarios inmobiliarios***

Los terrenos en breña representan reservas territoriales no urbanizadas, que al igual que los terrenos urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos. Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos y se reconocen los gastos de acuerdo al costeo absorbente, al cierre de cada período. 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.

#### j. ***Deterioro de activos tangibles***

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



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

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

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.

k. ***Transacciones en moneda extranjera***

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros separados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del año.

l. ***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 separados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, las tasas 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.

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.

3. Impuestos causados y diferidos

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

4. Impuestos al activo

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

m. ***Provisiones***

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

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

n. ***Instrumentos financieros derivados***

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

o. ***Derivados implícitos***

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

p. ***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.

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

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

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones ajustes 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.

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

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

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

– 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.

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 del equipo de transporte

La Entidad revisa la vida útil estimada del equipo de transporte 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.



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

	2019	2018
Efectivo	\$ 5,652	\$ 1,007
Equivalentes de efectivo	30,655	110,999
Efectivo restringido	<u>72,000</u>	<u>72,000</u>
	<u>\$ 108,307</u>	<u>\$ 184,006</u>

Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 11, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo al 31 de diciembre de 2019.

**6. Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar**

	2019	2018
Impuestos por recuperar	\$ 15,841	\$ 16,534
Anticipo a proveedores	7,116	10,923
Deudores diversos	4,167	3,508
Clientes	<u>1,597</u>	<u>104</u>
	<u>\$ 28,721</u>	<u>\$ 31,069</u>

**7. Inventarios inmobiliarios**

	2019	2018
Terrenos en breña	\$ 616,239	\$ 616,239
Proyectos inmobiliarios en proceso	129,096	799,869
Proyectos inmobiliarios terminados	<u>59,512</u>	<u>59,512</u>
	<u>\$ 804,847</u>	<u>\$ 1,475,620</u>

**8. Inversión en subsidiarias**

El detalle de la subsidiaria de la Entidad al 31 de diciembre es la siguiente:

Entidad	Participación			Inversión		
	2019	2018 (Reformulado)	Al inicio de 2018 (Reformulado)	2019	2018 (Reformulado)	Al inicio de 2018 (Reformulado)
Inmobiliaria Alaxia, S.A. de C.V.	57.92%	100%	100%	<u>\$ 104,089</u>	<u>\$ 113,267</u>	<u>\$ 24,830</u>

- A partir del ejercicio 2019 la Entidad optó por la opción del registro del método de participación
- El 31 de mayo de 2018 se realizó aportación de capital a Inmobiliaria Alaxia, S.A. de C.V. por \$70,000 conforme a acta de asamblea.



## 9. Otros activos

	2019	2018
Pagos anticipados de comisiones	\$ 918	\$ 46,714
Otros	<u>-</u>	<u>14</u>
Total	<u>\$ 918</u>	<u>\$ 46,728</u>

## 10. Instrumentos financieros

### a. Políticas contables significativas –

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios 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:

	2019	2018
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 108,307	\$ 184,006
Cuentas y documentos por cobrar	28,721	31,069
Inmobiliaria Alaxia S.A. de C.V.	35	56
<b>Pasivos financieros</b>		
<b>Costo amortizado</b>		
Deuda financiera	\$ 324,000	\$ 360,000
Cuentas por pagar a contratistas	4,162	5,129
Cuentas por pagar a partes relacionadas	161,050	69,448
Acreedores diversos	8,226	13,041

### c. Objetivos de la administración del riesgo financiero –

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

### d. Riesgo de mercado

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

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



e. **Riesgo cambiario**

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

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses	
	2019	2018
Activos monetarios	\$ 16	\$ 2,525
Pasivos monetarios	(14)	(14)
Posición activa – Neta	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 2,511</u>

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

	31 de diciembre de		27 de marzo de
	2019	2018	2020
Dólar bancario	<u>18.9445</u>	<u>19.6829</u>	<u>23.0970</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 \$2 y \$2,511 al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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%.



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 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 a aproximadamente \$137,063 y \$198,493 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 se presentan en la Nota 11. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

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

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

2019	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 106,538	\$ 287,920	\$ 394,458
Contratistas	4,162	-	4,162
Cuentas por pagar a partes relacionadas	161,050	-	161,050
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>8,226</u>	<u>-</u>	<u>8,226</u>
Total	<u>\$ 279,976</u>	<u>\$ 287,920</u>	<u>\$ 567,896</u>
2018	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 76,064	\$ 394,458	\$ 470,522
Contratistas	5,129	-	5,129
Cuentas por pagar a partes relacionadas	50,826	18,622	69,448
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>13,041</u>	<u>-</u>	<u>13,041</u>
Total	<u>\$ 145,060</u>	<u>\$ 413,080</u>	<u>\$ 558,140</u>



i. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

La administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable:

**11. Deuda financiera**

	2019	2018
<b>Garantizados -</b>		
Crédito bancario	\$ 324,000	\$ 360,000
	<u>\$ 324,000</u>	<u>\$ 360,000</u>

**Resumen de acuerdos de préstamos**

El 5 de diciembre de 2016 y el 18 de mayo de 2015, 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, 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 2019 y 2018 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2019 son:

Año	2019
2020	\$ 72,000
2021	108,000
2022	<u>144,000</u>
	<u>\$ 324,000</u>



## 12. Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados

	2019	2018
Anticipos de clientes	\$ 21,746	\$ 982,542
Acreedores diversos	8,226	13,041
Ingresos diferidos	3,763	70,693
Impuestos por pagar	<u>791</u>	<u>640</u>
	<u>\$ 34,526</u>	<u>\$ 1,066,916</u>

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 11, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$437 y \$488, respectivamente.

## 13. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR cuya tasa es del 30% para 2019 y 2018 y continuará al 30% para años posteriores.

- Los impuestos (beneficios) a la utilidad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran por el ISR diferido que ascendió a \$46,984 y \$15,052, respectivamente.
- Los principales conceptos que originan el saldo del activo neto por ISR diferido son:

	2019	2018
Activo (pasivo) por ISR diferido:		
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 9,261	\$ 295,797
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	6,136	(197,456)
Otros activos	(275)	(14,019)
Reservas acumuladas	-	-
Anticipos a proveedores	(2,135)	(3,277)
Efecto de las pérdidas fiscales	<u>53,584</u>	<u>32,510</u>
Total activo ISR	<u>\$ 66,571</u>	<u>\$ 113,555</u>

- Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. El año de vencimiento y su monto actualizados al 31 de diciembre de 2019 es.

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2027	\$ 49,558
2028	78,024
2029	<u>48,897</u>
	<u>\$ 176,479</u>

- La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas, como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	2019	2018
	%	%
Tasa legal	30%	30%
Diferencias permanentes- Gastos no deducibles, ingresos no acumulables y otros	<u>(3%)</u>	<u>(1,519%)</u>
Tasa efectiva	<u>27%</u>	<u>(1,489%)</u>



#### 14. Capital contable

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integra como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo (Serie A)	25	\$ 1
Capital variable (Serie B)	<u>100,402,949</u>	<u>115,862</u>
Total	<u>100,402,974</u>	<u>\$ 115,863</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas. Las acciones de la Serie "A" y la Serie "B" son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

- b. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse en 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 del 2019 y 2018, su importe a valor nominal asciende a \$1,906 y \$570, respectivamente.
- c. 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.
- d. 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.

Los saldos de la cuenta fiscales de capital contable al 31 de diciembre son los siguientes.

	2019	2018
Cuenta de capital de aportación (CUCA)	\$ 1,276,105	\$ 1,241,106
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	<u>166,218</u>	<u>162,116</u>
	<u>\$ 1,442,322</u>	<u>\$ 1,403,222</u>

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el importe total de los saldos de las cuentas fiscales del capital contable es superior al capital contable según el estado separado de posición financiera adjunto.

#### 15. 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 2019 y 2018, se muestra en la Nota 10.



- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

	2019	2018
	(Miles de dólares estadounidenses)	
Ingresos por intereses	9	13
Gastos por intereses	(5)	(3)

- c. Los tipos de cambio en pesos se muestran en la Nota 10 e).

## 16. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	2019	2018
Con afiliadas:		
Intereses ganados	\$ -	\$ 5,043
Ventas intercompañías	-	22,577
Gastos financieros intercompañías	(12,475)	(1,591)
Gastos por servicios administrativos	(8,724)	(52,163)

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

	2019	2018
Por cobrar		
Inmobiliaria Alaxia, S.A. de C.V.	\$ <u>35</u>	\$ <u>56</u>
	\$ <u>35</u>	\$ <u>56</u>

- d. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2019	2018
Por pagar		
Grupo KUO, S.A.B. de C.V.	\$ 18,622	\$ 18,622
Dine 28, S.A. de C.V.	1,159	9,188
Dine, S.A.B. de C.V.	<u>141,269</u>	<u>41,638</u>
	\$ <u>161,050</u>	\$ <u>69,448</u>

## 17. Integración de costos y gastos por naturaleza

Costo de venta

	2019	2018
Costo de venta de bienes inmobiliarios	\$ 756,941	\$ 364,077
Comisiones	<u>45,796</u>	<u>21,494</u>
	\$ <u>802,737</u>	\$ <u>385,571</u>



## Gastos de operación

	2019	2018
Honorarios y servicios de administración	\$ 15,509	\$ 63,393
Gastos de venta y mercadotecnia	1,191	2,953
Mantenimiento y reparaciones	4,279	884
Otros gastos	<u>10,893</u>	<u>14,517</u>
	<u>\$ 31,872</u>	<u>\$ 81,747</u>

### 18. 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.

### 19. Evento Subsecuente

Durante los primeros meses de 2020 apareció el Coronavirus COVID-19 y su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad. A la fecha de emisión de los estados financieros separados, las consecuencias para Promociones Bosques SA de CV no son significativas; sin embargo, los posibles impactos en su situación financiera y en sus flujos de efectivo separados, dependerán en gran medida de los efectos en los mercados locales y globalizados, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

### 20. Autorización de la emisión de los estados financieros separados

Los estados financieros separados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2020 por el Director de Finanzas de la Entidad, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los estados financieros separados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 29 de abril de 2019 y 23 de abril de 2018, respectivamente.

\* \* \* \* \*



**Corporativo Dine, S. A. de C. V.  
(Subsidiaria de Cantiles de Mita,  
S. A. de C. V.)**

Estados financieros separados por  
los años que terminaron el 31 de  
diciembre de 2019 y 2018  
(Reformulados), e Informe de los  
auditores independientes del 18  
de marzo de 2020



**Corporativo Dine, S. A. de C. V.**  
**(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.)**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros separados 2019 y 2018 (Reformulados)**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados separados de posición financiera	4
Estados separados de resultados	5
Estados separados de cambios en el capital contable	6
Estados separados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros separados	8



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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Corporativo Dine, S.A. de C.V. (la "Entidad") (subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V. e indirecta de Dine, S.A.B. de C.V.), los cuales comprenden los estados separados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (reformulado), y al 1 de enero de 2018 (reformulado) y los estados separados de resultados, los estados separados de cambios en el capital contable y los estados separados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Corporativo Dine, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (reformulado), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo 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.

### Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados* 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 de auditoría.

### Párrafo de énfasis

Como se menciona en la Nota 3b), a partir del 1 de enero de 2019 la Entidad reconoció los efectos del método de participación de subsidiarias y negocios conjuntos, realizando el cambio en su política de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la IAS 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores"



## **Otra información**

Como se indica en la Nota 3c, los estados financieros separados adjuntos representan los estados financieros separados de la Entidad sin incluir los efectos de consolidación. Las inversiones en acciones de las Entidades subsidiarias que se presentan en los estados separados de posición financiera adjuntos han sido valuadas mediante el método de participación. Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de los estados financieros de la Entidad como entidad jurídica. La Entidad optó por presentar los efectos de la consolidación de sus subsidiarias en los estados financieros consolidados de Dine, S.A.B. de C.V. (entidad controladora de último nivel)

Como se menciona en la Nota 1c) a los estados financieros adjuntos, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de octubre de 2019, se aprobó la fusión de Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V., Inmobiliaria Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. y Cañada de los Bosques, S.A. de C.V., como sociedades fusionadas con Corporativo DINE, S.A de C.V., como sociedad fusionante, asumiendo esta última, todos los derechos y obligaciones de esas entidades. La fusión surtió efectos contables y fiscales a partir del 1ro de noviembre de 2019.

## **Responsabilidad de la Administración y del Comité de Auditoría de la Entidad en relación con los estados financieros separados**

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados 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 separados libres de error material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros separados, 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.

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

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados 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 verse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros separados, debida de fraude o error, diseñando y aplicando 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 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 que sean adecuados 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 separados 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 a Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados 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 y actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros separados. 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 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

También se nos requiere proporcionar a la Administración y al Comité de Auditoría de la Entidad una declaración sobre nuestro cumplimiento con los requerimientos de ética relevantes referentes a la independencia y comunicarles cualquier relación y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que afecten a nuestra independencia, y cuando sea el caso, las salvaguardas relativas.

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

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

18 de marzo de 2020



**Corporativo Dine, S. A. de C. V.**  
**(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.)**

## **Estados separados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (Reformulado)</b>	<b>Al inicio de 2018 (Reformulado)</b>
Activo:				
Efectivo		\$ 126	\$ 126	\$ 78
Cuentas por cobrar	5	2,452	1,967	743
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	385,009	457,565	286,645
Inventarios inmobiliarios	6	46,794	41,786	36,784
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	7	34,913	35,161	35,409
Inversión en acciones en compañías subsidiarias	8	263,694	244,801	257,498
Otros activos		<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 733,013</u>	<u>\$ 781,431</u>	<u>\$ 617,182</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	\$ 205	\$ 204	\$ 46,363
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	10	<u>211,278</u>	<u>203,205</u>	<u>17,155</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>211,483</u>	<u>203,409</u>	<u>63,518</u>
Capital contable:				
Capital social	11	899,575	899,575	899,575
Utilidades retenidas		<u>(378,045)</u>	<u>(321,553)</u>	<u>(345,911)</u>
<b>Total del capital contable</b>		<u>521,530</u>	<u>578,022</u>	<u>553,664</u>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 733,013</u>	<u>\$ 781,431</u>	<u>\$ 617,182</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Corporativo Dine, S. A. de C. V.**  
(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.)

## **Estados separados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

	Notas	2019	2018 (Reformulado)	Al inicio de 2018 (Reformulado)
Gastos de operación	14	<u>\$ 3,623</u>	<u>\$ 2,285</u>	<u>\$ 8,795</u>
Pérdida después de gastos de operación		(3,623)	(2,285)	(8,795)
Ingreso por intereses		12,256	10,618	9,801
Gasto por intereses		(45)	(56)	(99)
Pérdida cambiaria - Neta		<u>-</u>	<u>(1,759)</u>	<u>(942)</u>
		<u>12,211</u>	<u>8,803</u>	<u>8,760</u>
Participación en subsidiarias		<u>(337)</u>	<u>(17,377)</u>	<u>(10,781)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>\$ 8,251</u>	<u>\$ (10,859)</u>	<u>\$ (10,816)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Corporativo Dine, S. A. de C. V.**  
**(Subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.)**

## **Estados separados de cambios en el capital contable**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Reformulados)

(En miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Utilidades retenidas	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2018	6,344,120,000	\$ 634,412	\$ 76,188	\$ 710,600
Efectos de fusión	2,651,628,004	265,163	(58,178)	206,985
Ajuste por reformulación (método participación)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(363,921)</u>	<u>(363,921)</u>
Saldos al 1 de enero de 2018 (reformulados)	8,995,748,004	899,575	(345,911)	\$553,664
Ajuste por reformulación (efectos de fusión)	-	-	40,560	40,560
Efecto inicial IFRS por incorporación de subsidiaria (método participación)	-	-	(5,343)	(5,343)
Utilidad integral (reformulada)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,859)</u>	<u>(10,859)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (reformulados)	8,995,748,004	899,575	(321,553)	578,022
Efectos por Fusión	-	-	(3,117)	(3,117)
Pérdida por venta de acciones de subsidiarias	-	-	(61,626)	(61,626)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,251</u>	<u>8,251</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>8,995,748,004</u>	<u>\$ 899,575</u>	<u>\$ (378,045)</u>	<u>\$ 521,530</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



**Corporativo Dine, S. A. de C. V.**  
 (Subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.)

## Estados separados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 (En miles de pesos)

	2019	2018 (Reformulado)
Flujo de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 8,251	\$ (10,859)
Ajustes por:		
Depreciación	248	248
Ingreso por intereses	(12,256)	(10,618)
Intereses a cargo	<u>45</u>	<u>56</u>
	(3,712)	(21,173)
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(50)	(1,244)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(7,132)	(111,906)
Inventarios inmobiliarios	(5,008)	(5,002)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1	(46,159)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>3690</u>	<u>186,050</u>
Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de operación	(12,211)	586
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Aportación de capital a subsidiarias	-	(11,100)
Intereses cobrados	<u>12,256</u>	<u>10,618</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>12,256</u>	<u>(482)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	<u>(45)</u>	<u>(56)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(45)</u>	<u>(56)</u>
Aumento neto de efectivo	-	48
Efectivo al principio del año	<u>126</u>	<u>78</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 126</u>	<u>\$ 126</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros separados.



## **Notas a los estados financieros separados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(En miles de pesos)

### **1. Actividades y ciclo operativo**

#### **a. Actividades**

Corporativo Dine, S.A. de C.V. (la “Entidad”) es subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V. (compañía tenedora) (Cantiles) e indirecta de Dine, S.A.B de C.V. (DINE). La Entidad es accionista mayoritaria de un grupo de empresas cuyas actividades primordiales son la adquisición, enajenación y el desarrollo de proyectos residenciales.

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

La Entidad es operada mediante la gestión de un Consejo de Administración que le permite funcionar sin contratar personal; consecuentemente, no está obligada a hacer pagos por participación de utilidades al personal ni tiene obligaciones de carácter laboral.

#### **b. Ciclo operativo**

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 60 meses aproximadamente.

#### **c. Evento importante**

Con fecha 31 de octubre de 2019, la Entidad tuvo un acuerdo de fusión con las sociedades Inmobiliaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V., Cañada de los Bosques S.A. de C.V. y Servicios Administrativos Punta Mita S.A. de C.V. como sociedades fusionadas, quedando como sociedad fusionante la Entidad. Dicha fusión implicó un incremento en sus Activos, Pasivos y Capital, tanto en sus cuentas de capital contable como en el número de acciones en su parte variable.

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

#### **a. Aplicación de s Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) nuevas y revisadas que son obligatorias para el año en curso**

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRS 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 2019.

#### **Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019**

En el año en curso, la Entidad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.



<p>Modificaciones a IFRS 9 <i>Características de prepago con compensación negativa</i></p>	<p>La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de ‘únicamente pagos de capital e intereses’ (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.</p>
<p>Modificaciones a IAS 28 <i>Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos</i></p>	<p>La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.</p> <p>Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).</p>
<p>Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017 <i>Modificaciones a la IAS 12 Impuesto a las ganancias, IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de negocios e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos</i></p>	<p>El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en las <i>Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017</i> por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.</p> <p><i>IAS 12 Impuesto a las ganancias</i> Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuibles.</p>



### IAS 23 *Costos por préstamos*

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

### IFRS 3 *Combinaciones de negocios*

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

### IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*

Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

### Modificaciones a la IAS 19 *Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados*

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.



*IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias*

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y

- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
  - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
  - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

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

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

IFRS 17  
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)

Modificaciones a IFRS 3  
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8  
Marco Conceptual

*Contratos de Seguro*  
*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*  
*Definición de un negocio*  
*Definición de materialidad*  
*Marco Conceptual de las Normas IFRS*

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

***Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio***

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.



Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

#### ***Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad***

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

#### ***Marco Conceptual de las Normas IFRS***

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### **3. Principales políticas contables**

#### **a. *Declaración de cumplimiento***

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

#### **b. *Reformulación***

A partir del 1 de enero de 2019, la Entidad reconoció los efectos del método de participación de subsidiarias y negocios conjuntos, realizando el cambio en su política de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos fueron ajustados retrospectivamente a los periodos presentados de conformidad con la IAS 8 “*Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*”. Los efectos de reformulación son:



	31 de diciembre de 2018 previamente reportado	Ajustes	31 de diciembre de 2018 (reformulado)
Activo:			
Inversiones en acciones de subsidiarias	\$ 379,767	\$ (134,966)	\$ 244,801
Efectivo	63	63	126
Cuentas por cobrar	38	1,929	1,967
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	275,965	181,600	457,565
Pasivo:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>204</u>	<u>-</u>	<u>204</u>
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>\$ 15,483</u>	<u>\$ 187,722</u>	<u>\$ 203,205</u>
	31 de diciembre de 2018 previamente reportado	Ajustes	31 de diciembre de 2018 (reformulado)
Capital contable:			
Capital social	\$ 634,412	\$ 265,163	\$ 899,575
Utilidades retenidas	<u>82,706</u>	<u>(404,259)</u>	<u>(321,553)</u>
Total del capital contable	<u>\$ 717,118</u>	<u>\$ (139,096)</u>	<u>\$ 578,022</u>

c. **Bases de preparación**

Los estados financieros separados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico.

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 separados 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.

d. ***Preparación de estados financieros separados como entidad jurídica***

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de los estados financieros separados de la Entidad como entidad jurídica. Las inversiones en subsidiarias se contabilizan usando el método de participación. La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestra a continuación:

Compañía	Participación		Actividad
	2019	2018	
Fideicomiso 3293 Ciruelos Inmobiliaria Dine S.A. de C.V.	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmobiliaria Alaxia S.A. de C.V.	100%	-	
Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V.	42.08%	-	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
	100%	100%	

e. ***Efectivo***

Consiste 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; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período.

f. ***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.



g. *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) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

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

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 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 previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

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

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



### *Baja de activos financieros*

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

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

#### **h. *Inventarios inmobiliarios***

Los proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos. Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos y se reconocen los gastos de acuerdo al costeo absorbente, al cierre de cada período. Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

#### **i. *Inmuebles, mobiliario y equipo***

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

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se 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, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestran a continuación:

	Años promedio	
	2019	2018
Desarrollos turísticos	40	40
Mobiliario y equipo de transporte	10 y 4	10 y 4

#### **j. *Deterioro de activos tangibles***

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



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

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

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

k. ***Inversiones en subsidiarias***

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Entidad. El control de una entidad se obtiene cuando la Entidad:

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

Las inversiones en acciones de las Compañías subsidiarias que se presentan en los estados separados de posición financiera adjuntos, se contabilizan utilizando el método de participación..

l. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Al preparar los estados financieros separados 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.

m. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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



## 2. Impuesto a la utilidad diferido

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

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

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

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

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

### n. ***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).

### o. ***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.

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros separados. Las estimaciones y supuestos asociados 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 periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

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

##### – 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.



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 15, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y, por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de (\$129) y \$149, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

**5. Cuentas por cobrar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Deudores diversos	\$ 59	\$ 60
Impuestos por recuperar	<u>2,393</u>	<u>1,907</u>
	<u>\$ 2,452</u>	<u>\$ 1,967</u>

**6. Inventarios inmobiliarios**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Terrenos en breña	\$ 17,390	\$ 17,390
Proyectos en proceso	24,416	19,408
Proyectos terminados	<u>4,988</u>	<u>4,988</u>
	<u>\$ 46,794</u>	<u>\$ 41,786</u>

**7. Inmuebles, mobiliario y equipo**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inmuebles	\$ 6,897	\$ 6,897
Equipo de transporte	<u>677</u>	<u>677</u>
	7,574	7,574
Menos - Depreciación acumulada	<u>(4,081)</u>	<u>(3,833)</u>
	3,493	3,741
Terrenos	<u>31,420</u>	<u>31,420</u>
	<u>\$ 34,913</u>	<u>\$ 35,161</u>



## 8. Inversión en subsidiarias

Los detalles de las subsidiarias de la Entidad al 31 de diciembre son los siguientes:

Compañía	Participación		Al inicio de 2018 (Reformulado)	Inversión		Al inicio de 2018 (Reformulado)
	2019	2018 (Reformulado)		2019	2018 (Reformulado)	
Fideicomiso 3293 Ciruelos	100%	100%	-	\$ (1,634)	\$ (5,243)	\$ -
Inmobiliaria Dine S.A. de C.V.	100%	100%	100%-	187,574	251,675	252,752
Inmobiliaria Alaxia S.A. de C.V.	42.08%	-	-	75,609	-	-
Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	<u>2,145</u>	<u>(1,631)</u>	<u>4,746</u>
				<u>\$ 263,694</u>	<u>\$ 244,801</u>	<u>\$ 257,498</u>

- 1) Con fecha 31 de octubre de 2019, la Entidad tuvo un acuerdo de fusión con las sociedades Inmobiliaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V., Cañada de los Bosques S.A. de C.V. y Servicios Administrativos Punta Mita S.A. de C.V. como sociedades fusionadas, quedando como sociedad fusionante la Entidad. Derivado de dicha fusión la Entidad obtuvo participación en las sociedades Inmobiliaria Dine S.A. de C.V. e Inmobiliaria Alaxia S.A. de C.V.
- 2) A partir del ejercicio 2019 la Entidad tomó la opción de comenzar a reconocer la participación de sus subsidiarias a través del método de participación.

## 9. 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:

	2019	2018
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo	\$ 126	\$ 126
Cuentas por cobrar	2,452	1,967
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	385,009	457,565
<b>Pasivos financieros</b>		
<b>Costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 205	\$ 204
Acreedores diversos	192,212	186,661

### c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

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



a. **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.

b. **Riesgo cambiario**

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

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

	2019	2018	18 de marzo de 2019
Dólar bancario	<u>18.9445</u>	<u>\$ 19.6829</u>	<u>\$ 21,9288</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 \$1 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 esa fecha.

c. **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 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 \$387,587y \$276,066 al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.

d. **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. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros de la Entidad con base en los periodos de pago y los activos que serán recuperados de acuerdo al flujo esperado son a corto plazo en un promedio de 12 meses.

e. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable.



## 10. Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados

	2019	2018
Acreeedores diversos	\$ 192,212	\$ 186,661
Impuestos por pagar	<u>19,066</u>	<u>16,544</u>
	<u>\$ 211,278</u>	<u>\$ 203,205</u>

## 11. Capital contable

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

	2019	2018	2019	2018
	Número de acciones	Número de acciones	Importe	Importe
Capital fijo (Serie A)	7,004	7,004	\$ 1	\$ 1
	<u>8,995,741,00</u>	<u>8,995,741,00</u>		
Capital variable (Serie B)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>899,574</u>	<u>899,574</u>
	<u>8,995,748,00</u>	<u>8,995,748,00</u>		
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>\$ 899,575</u>	<u>\$ 899,575</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas. Las acciones de la Serie "A" y la Serie "B" son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

- b. Con fecha 31 de octubre de 2019, la Entidad tuvo un acuerdo de fusión con las sociedades Inmobiliaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V., Cañada de los Bosques S.A. de C.V. y Servicios Administrativos Punta Mita S.A. de C.V. como sociedades fusionadas, quedando como sociedad fusionante la Entidad. Derivado de dicha fusión la Entidad emitió 2,651,628,004 acciones en su parte variable, lo que representó un incremento de \$265,163 en capital variable.
- c. 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 del 2019 y 2018, su importe a valor nominal asciende a \$326,322 y \$433 pesos, respectivamente.
- d. 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.

- e. 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.



Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre son los siguientes.

	2019	2018
Cuenta de capital de aportación (CUCA)	\$ <u>2,904,594</u>	\$ <u>1,430,112</u>

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el importe de los saldos de las cuentas fiscales del capital contable es superior al capital contable según estados separados de posición financiera adjuntos.

## 12. 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 2019 y 2018 se muestra en la Nota 9e.
- b) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

	<u>Miles de dólares estadounidenses</u>	
	2019	2018
Ingresos por intereses	-	7
Gastos por intereses	(2)	(3)

## 13. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	2019	2018
Con afiliadas:		
Intereses ganados	\$ 12,256	\$ 10,494
Gastos por servicios administrativos	(1,682)	(1,189)

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

	2019	2018
Por cobrar -		
Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V.	\$ -	\$ 71,152
Dine, S.A.B. de C. V.	331,322	334,078
Cantiles de Mita, S. A. de C. V. (compañía tenedora)	51,960	51,960
Dine 28 S.A. de C.V.	740	-
Fideicomiso 3293 Ciruelos	<u>987</u>	<u>375</u>
	<u>\$ 385,009</u>	<u>\$ 457,565</u>
Por pagar -		
Dine 28, S. A. de C. V.	\$ 193	\$ 204
Cañada de Santa Fe S.A. de C.V.	<u>12</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 205</u>	<u>\$ 204</u>

- c. Los saldos por pagar se presentan en los estados separados de posición financiera adjuntos.



#### 14. Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación

	2019	2018
Honorarios y servicios de administración	\$ 2,763	\$ 1,593
Depreciación y amortización	248	248
Mantenimiento y reparaciones	69	64
Otros gastos	<u>543</u>	<u>380</u>
	<u>\$ 3,623</u>	<u>\$ 2,285</u>

#### 15. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2019, 2018 y 2016 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la pérdida antes de impuestos a la utilidad es:

	2019	2018
Tasa legal	30%	(30%)
Diferencias permanentes-		
Gastos no deducibles, ingresos no acumulables y otros	(7%)	67%
Efecto de pérdidas fiscales	<u>(23%)</u>	<u>(37%)</u>
Tasa efectiva	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	2019	2018
Activo (pasivo) por ISR diferido:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (909)	\$ (1,187)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	(129)	149
Inventarios	<u>1,038</u>	<u>1,038</u>
Total activo ISR	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

- c. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. 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. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2019 son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2022	\$ 7,216
2023	21,315
2025	3,573
2026	4,409
2027	22,681
2028	<u>5,703</u>
	<u>\$ 64,897</u>



## **16. 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.

## **17. Evento Subsecuente**

Durante los primeros meses de 2020 apareció el Coronavirus COVID-19 y su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad. A la fecha de emisión de los estados financieros separados, las consecuencias para Promociones Bosques SA de CV no son significativas; sin embargo, los posibles impactos en su situación financiera y en sus flujos de efectivo separados, dependerán en gran medida de los efectos en los mercados locales y globalizados, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados

## **18. Autorización de la emisión de los estados financieros separados**

Los estados financieros separados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de marzo de 2020 por el Director de Finanzas de la Entidad, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los estados financieros separados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 29 de abril de 2019 y 23 de abril de 2018, respectivamente.

\* \* \* \* \*

