

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	15
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	17
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	19
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	20
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	22
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	28
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	32
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	33
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	34
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	35
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	37
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	38
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	39
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	41
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto .....	45
[800500] Notas - Lista de notas.....	46
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	71
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	91

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

#### DINE REPORTA SUS RESULTADOS DEL 4T21

Ciudad de México a 15 de febrero de 2022.

Nota: Todas las cifras de este reporte han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera. Las cifras en este documento no son auditadas, se encuentran expresadas en millones de pesos excepto cuando se especifique lo contrario y pueden variar por efectos de redondeo.

La normatividad contable vigente establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, es decir, una vez que el producto está totalmente construido y pagado. Debido a lo anterior, los enganches y pagos periódicos de los contratos de compra venta celebrados por DINE, son registrados contablemente como anticipos de clientes en el pasivo y representan ventas pendientes de reconocerse en el estado de resultados. Las Comisiones sobre Ventas se presentan como parte del Costo de Venta, acorde a la normatividad contable señalada en la IFRS-15.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE), (DINE), desarrollador inmobiliario con más de 40 años de experiencia en México, anuncia sus resultados no auditados correspondientes al 4T21, con Ingresos de \$470.2 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$3,925.1 millones.

“Este año ha sido récord en los resultados financieros de DINE. Durante este periodo, observamos un gran dinamismo en los distintos proyectos inmobiliarios, en particular Punta Mita, que ha tenido una demanda sobresaliente por parte de nuestros clientes, quienes lo reconocen como un destino seguro, tanto para vivir como para disfrutar de una temporada vacacional. De igual manera, hemos continuado con el fortalecimiento de la estructura financiera de la Compañía, destacando la disminución de la Deuda en los últimos meses y el incremento en el nivel de Flujo de Efectivo, que continuará contribuyendo al desarrollo de Punta Mita y Bosques de Santa Fe.” Señaló Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

#### ASPECTOS RELEVANTES DEL 4T21 COMPARADO CON 4T20

- Cierre de contratos de compraventa por \$1,655.9 millones de pesos, comparando favorablemente contra el monto de \$290.0 millones de pesos del 4T20.
- Incremento de 10.1% en el Registro Contable de Ventas, debido a entregas realizadas principalmente en Punta Mita.
- Anticipos de Clientes incrementó 270.5%, alcanzando \$1,888.0 millones. Esta cuenta está compuesta por la cobranza de ventas que de acuerdo con la normatividad aplicable están pendientes de registrarse y refleja el buen dinamismo en la demanda de los desarrollos actuales.
- Los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$512.2 millones, asignados principalmente a los desarrollos Punta Mita y Bosques de Santa Fe.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$1,690.3 millones, resultado que refleja que la Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Durante el trimestre se realizaron prepagos de deuda por \$140.0 millones, por lo que, al cierre del año, la Deuda Financiera totalizó en \$286.0 millones, teniendo un superávit neto por \$1,404.3 millones.

**CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS**

Resultados No Auditados

DINE	Cuarto Trimestre			Acumulado		
	2021	2020	Variación (\$)	2021	2020	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	470.2	427.1	43.1	1,278.7	761.2	517.5
Resultado Antes de Otros Ingresos	21.9	15.8	6.2	153.7	-99.8	253.5
Resultado Neto Mayoritario	-9.6	69.8	-79.4	82.6	-42.5	125.1
Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup>	844.6	85.6	759.0	1,521.6	90.5	1,431.1
Efectivo e Inversiones Temporales	1,690.3	437.1	1,253.2			
Inventarios Inmobiliarios	3,925.1	3,637.0	288.1			
Deuda Financiera	286.0	324.0	-38.0			
Anticipos de Clientes	1,888.0	509.6	1,378.4			
Capital Contable	3,584.1	3,463.7	120.4			

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

## Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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.

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.

## Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

---

Los principales objetivos de la Entidad son:

- Generar valor para sus accionistas.
  - Mantener su posición de liderazgo en desarrollos del más alto nivel.
  - Desarrollar proyectos únicos de gran escala.
  - Continuar con una estructura organizacional flexible integrada con personal competente y con experiencia.
    - I. Una estructura operacional simple permite a Dine obtener mejores márgenes y operar con altos estándares de eficiencia.
  - Lograr un balance en los proyectos vía la diversificación de mercados.
    - I. Buscar proyectos que se enfoquen en los diferentes segmentos de mercado.
  - Analizar continuamente los segmentos de mercado, buscando nuevas oportunidades en nichos con potencial de generar valor.
    - I. 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.
    - I. 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.
    - I. Actividades especializadas son contratadas con terceros.
    - II. Los procesos de licitación maximizan la eficiencia en costos.
    - III. Mantener el equilibrio entre las salidas de efectivo y los requerimientos comerciales que permita a DINE tener inversiones justo a tiempo.
    - IV. Minimización de costos fijos.
  - Desarrollo de proyectos en fases con el fin de mitigar riesgos.
  - Creatividad para conceptualizar proyectos innovadores y de vanguardia tecnológica.
  - Capacidad de ejecución para desarrollar proyectos de alta calidad y márgenes atractivos.
- 

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los recursos generados por la Entidad provienen de las actividades operativas, mismas que se derivan de la cobranza de los contratos con clientes en los distintos proyectos.

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

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

### Factores de riesgo económicos y políticos

El contexto económico en México puede afectar adversamente a los negocios

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

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

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

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

Desaceleración económica en México y disminución del poder adquisitivo

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

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

### Desaceleración económica en Estados Unidos

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

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

La inseguridad y la percepción de México en el extranjero

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

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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### **Factores macroeconómicos y sociopolíticos**

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

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

#### **Fluctuaciones cambiarias**

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

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

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

#### **Incremento en la inflación en México y/o Estados Unidos**

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

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

#### **Factores de riesgo de la operación**

##### **Dependencia de un solo proyecto y/o mercado**

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

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

##### **Gestión y planeación de proyectos**

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

##### **Adquisición de terrenos adecuados para el desarrollo inmobiliario**

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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Incumplimiento en el compromiso de pago por parte de clientes**

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

**Información para la toma de decisiones**

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

**Contingencia Sanitaria Coronavirus COVID-19**

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

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

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

**Riesgo de contagio en nuestras instalaciones**

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

**Cierre temporal de operaciones**

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

**Restricciones en Movilidad**

Un incremento en las tarifas de las aerolíneas alrededor del mundo, así como una eventual reducción en el número de vuelos disponibles, pueden hacer que disminuya el número de turistas. Si se prolonga esta situación podría llegar a tener un efecto adverso para la Compañía.

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

**Incremento en el costo de los insumos para la construcción**

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

**Liquidez**

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

**Créditos Relevantes de la Compañía**

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

#### **Posibles eventualidades en el proceso de desarrollo de los proyectos**

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

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

#### **Condiciones meteorológicas desfavorables y desastres naturales**

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

#### **Incendios, accidentes o eventos de fuerza mayor**

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

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

#### **Pandemias o enfermedades de salud pública**

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

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

#### **Factores de riesgo de mercado**

##### **Competencia Inmobiliaria**

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

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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### **Cambios en las tendencias del mercado**

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

### **Afectación a la reputación y prestigio de Dine**

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

### **El valor de las inversiones en Dine está sujeto a factores y condiciones fuera de su control**

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

### **Factores de riesgo legales y regulatorios**

#### **Cumplimiento con el marco regulatorio y normatividad aplicable**

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

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

#### **Cambios en regulación y/o normatividad aplicable**

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

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

#### **Cambios en regulaciones y permisos en materia ambiental**

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

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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

### **Endurecimiento de tramitología y tiempos de espera**

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

### **Factores de riesgo ambientales**

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

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

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

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

#### **Cambio climático, desastres naturales y emergencias sanitarias**

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

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

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

### **Contingencias Ambientales**

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

### **Factores de riesgo laborales**

#### **Pérdida de ejecutivos o personal clave**

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

#### **Factores de riesgo informáticos**

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

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

##### **Ataques cibernéticos**

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

##### **Riesgos de operar nuestros sistemas "en la Nube"**

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

##### **Riesgos relacionados con las proyecciones a futuro**

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

La información que constituye expectativas a futuro únicamente es válida a la fecha del presente reporte anual, por lo que la Compañía no asume obligación alguna de actualizar dichas expectativas ni los demás factores de riesgo descritos en este reporte anual con el fin de incorporar nueva información o con el fin de describir nuevos acontecimientos. Periódicamente surgen otros factores que afectan las operaciones de la Compañía, y la misma no puede predecir la totalidad de dichos factores, evaluar el efecto que los mismos tendrán sobre sus actividades, o determinar la medida en que algún factor o serie de factores puede ocasionar que los resultados reales sean substancialmente distintos de los mencionados en las proyecciones a futuro. Aun cuando la Compañía considera que los planes, las intenciones y las expectativas reflejadas en sus proyecciones a futuro son razonables, no puede garantizar su éxito y la obtención de resultados respecto de dichos planes, intenciones y expectativas. Además, los

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

### RESULTADOS FINANCIEROS

#### REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

El Registro Contable de Ventas del trimestre incrementó 10.1% respecto al 4T20, alcanzando \$470.2 millones, cifra que considera la cancelación contable de una venta del desarrollo Lagos de la Estadía por \$151.9 millones.

De manera acumulada las ventas alcanzaron \$1,278.7 millones, donde Punta Mita aportó el 89.6%, Lagos de la Estadía el 5.7%, Rinconada de la Estadía el 2.5% y Punta Ixtapa el 2.2%.

El buen dinamismo en Punta Mita se debe principalmente al excelente desempeño del desarrollo, destacando la entrega de lotes y villas, así como la incorporación de los clubes de playa y los ingresos por servicios de rentas y eventos.

#### RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

El Resultado Antes de Otros Ingresos del trimestre registró una utilidad por \$21.9 millones, un incremento de 39.1% en comparación con el resultado del 4T20. Este resultado se explica por el mayor Registro Contable de Ventas registrado en el trimestre, aunado a una reducción en el Costo de Ventas. En el acumulado el Resultado Antes de Otros Ingresos alcanzó \$153.7 millones.

#### RESULTADO NETO MAYORITARIO

Durante el 4T21, se registró una Pérdida Neta Mayoritaria por \$9.6 millones, un decremento de \$79.4 millones comparado con el resultado del 4T20, derivado principalmente de mayor pago de ISR corriente, el cual registró \$118.6 millones en el trimestre. Durante el año se registró una Utilidad Neta Mayoritaria por \$82.6 millones.

#### INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$3,925.1 millones, un incremento de 7.9% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Este resultado refleja principalmente un incremento en Bosques de Santa Fe por las construcciones realizadas durante el año. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	4T21
<b>Punta Mita</b>	2,570.9
<b>Bosques de Santa Fe</b>	833.1
<b>Punta Ixtapa</b>	84.9
<b>Lagos y Rinconada de la Estadía</b>	18.9
<b>Otras reservas territoriales</b>	417.3

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Total****3,925.1****Notas:**

Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional.

La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

**DEUDA FINANCIERA**

Al cierre del trimestre la deuda total fue de \$286.0 millones de pesos, mostrando un exceso de liquidez por \$1,404.3 millones de pesos.

En términos contractuales, al cierre del trimestre la deuda fue 100% en pesos, el perfil de vencimientos fue 49.7% a largo plazo y el costo promedio de la deuda fue de 10.6%

**ANTICIPOS DE CLIENTES**

Este rubro representa el pago de clientes por concepto de operaciones de venta contratadas sobre proyectos en periodo de construcción y que se registrarán como ventas una vez que los productos sean entregados. Al cierre del 4T21, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$1,888.0 millones, un incremento de 270.5% respecto al cierre del 4T20, el cual es resultado, principalmente, del buen dinamismo del proyecto Punta Mita.

**CAPITAL CONTABLE**

Al cierre de diciembre, el Capital Contable alcanzó \$3,584.1 millones de pesos, este resultado se debe principalmente al Resultado Integral del periodo que alcanzó \$222.2 millones de pesos y considera el pago de dividendos realizado en el año por 101.8 millones.

**OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES**

Durante el 4T21 se cerraron contratos de compra venta por un valor total de \$ 1,655.9 millones. De los cuales el 87.2% corresponden a productos con construcción, el 10.3% a terreno y el 2.5% a otros ingresos operativos.

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

---

La mayor parte de la liquidez de la Entidad 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 Entidad.

---

## Control interno [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20
Deuda en Pesos	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Deuda Dólares	-	-	-	-	-

### (1) Índice de capitalización

Significa en cualquier momento el índice que resulte de dividir (i) la deuda neta consolidada (deuda total con costo menos la caja operativa), entre (ii) el capital contable más la deuda neta consolidada en dicho momento. El índice no deberá de ser mayor a 0.65

### (2) Índice de apalancamiento

Significa en cualquier momento el índice que resulte de dividir el activo circulante con algunos factores de descuento de acuerdo a la disponibilidad entre el valor de la deuda, debiendo ser siempre mayor o igual a 1.

### (3) Pasivo a capital contable

Significa que la relación pasivo/capital contable sobre bases consolidadas sea menor a 1.5 veces.

Los covenants financieros vigentes al cierre del cuarto trimestre de 2021 se cumplen.

Clave de Cotización: DINE	Trimestre: 4 Año: 2021
---------------------------	------------------------

DINE	Consolidado
------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	DINE
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2021-01-01 al 2021-12-31
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2021-12-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	DINE
<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	Miles de pesos
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	4
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	Estados financieros consolidados (no auditados) por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

### Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Actualmente Dine no cuenta con una casa de bolsa o institución que le brinde cobertura de análisis

---

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

---

DINE

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,690,319,000	437,081,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	285,267,000	160,489,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	3,925,073,000	3,636,977,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	5,900,659,000	4,234,547,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>5,900,659,000</b>	<b>4,234,547,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	540,529,000	517,035,000
Propiedades, planta y equipo	276,581,000	271,403,000
Propiedades de inversión	126,731,000	126,460,000
Activos por derechos de uso	23,583,000	28,695,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	252,012,000	318,555,000
Otros activos no financieros no circulantes	129,501,000	40,212,000
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>1,348,937,000</b>	<b>1,302,360,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>7,249,596,000</b>	<b>5,536,907,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	174,468,000	107,460,000
Impuestos por pagar a corto plazo	172,086,000	1,873,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,159,614,000	682,600,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	5,553,000	7,469,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	2,334,000	7,156,000
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>2,334,000</b>	<b>7,156,000</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>2,514,055,000</b>	<b>806,558,000</b>

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,514,055,000	806,558,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	138,122,000	137,078,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	888,406,000	862,588,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	20,521,000	23,116,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	104,354,000	243,874,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,151,403,000	1,266,656,000
Total pasivos	3,665,458,000	2,073,214,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	2,068,237,000	2,068,237,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	889,692,000	908,846,000
Otros resultados integrales acumulados	624,581,000	484,791,000
Total de la participación controladora	3,582,510,000	3,461,874,000
Participación no controladora	1,628,000	1,819,000
Total de capital contable	3,584,138,000	3,463,693,000
Total de capital contable y pasivos	7,249,596,000	5,536,907,000

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto**

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	1,278,736,000	761,224,000	470,207,000	427,140,000
Costo de ventas	713,160,000	546,881,000	303,456,000	308,048,000
Utilidad bruta	565,576,000	214,343,000	166,751,000	119,092,000
Gastos de venta	49,478,000	20,422,000	24,287,000	8,731,000
Gastos de administración	362,395,000	293,752,000	120,531,000	94,587,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	816,000	17,571,000	648,000	17,462,000
Utilidad (pérdida) de operación	152,887,000	(117,402,000)	21,285,000	(1,688,000)
Ingresos financieros	17,589,000	29,503,000	8,322,000	33,360,000
Gastos financieros	53,787,000	41,770,000	10,415,000	11,590,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	84,463,000	48,263,000	31,047,000	24,992,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	201,152,000	(81,406,000)	50,239,000	45,074,000
Impuestos a la utilidad	118,784,000	(40,304,000)	59,790,000	(23,958,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	82,368,000	(41,102,000)	(9,551,000)	69,032,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	82,368,000	(41,102,000)	(9,551,000)	69,032,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	82,559,000	(42,497,000)	(9,624,000)	69,755,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(191,000)	1,395,000	73,000	(723,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	Utilidad básica por acción 0.13	Pérdida básica por acción (0.07)	Pérdida básica por acción (0.02)	Utilidad básica por acción 0.11
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.13	(0.07)	(0.02)	0.11
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.13	(0.07)	(0.02)	0.11
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.13	(0.07)	(0.02)	0.11
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.13	(0.07)	(0.02)	0.11

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12- 31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	82,368,000	(41,102,000)	(9,551,000)	69,032,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(109,000)	(277,000)	(109,000)	(81,000)
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(109,000)	(277,000)	(109,000)	(81,000)
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	139,903,000	83,443,000	22,188,000	(235,964,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	139,903,000	83,443,000	22,188,000	(235,964,000)
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12- 31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	139,903,000	83,443,000	22,188,000	(235,964,000)
Total otro resultado integral	139,794,000	83,166,000	22,079,000	(236,045,000)
Resultado integral total	222,162,000	42,064,000	12,528,000	(167,013,000)
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	222,353,000	40,669,000	12,455,000	(166,290,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(191,000)	1,395,000	73,000	(723,000)

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	82,368,000	(41,102,000)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	118,784,000	(40,304,000)
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	42,410,000	22,492,000
+ Gastos de depreciación y amortización	27,771,000	25,809,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	56,901,000	64,554,000
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(84,463,000)	(48,263,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(75,243,000)	(2,088,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(2,277,000)	88,464,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(167,685,000)	24,207,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	4,841,000	(582,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	1,509,774,000	(36,338,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	448,000	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,431,261,000	97,951,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,513,629,000	56,849,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	40,588,000	494,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,473,041,000	56,355,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	22,191,000	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	(77,337,000)	(6,375,000)
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15,000	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	50,444,000	26,281,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(940,000)	(724,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3,777,000	(20,630,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	13,965,000
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	210,000,000	0
- Reembolsos de préstamos	248,000,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	5,058,000	13,314,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	101,717,000	0
- Intereses pagados	52,361,000	38,492,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(197,136,000)	(65,771,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1,279,682,000	(30,046,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(26,444,000)	9,422,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,253,238,000	(20,624,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	437,081,000	457,705,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,690,319,000	437,081,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,068,237,000	0	0	908,846,000	0	484,983,000	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	82,559,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	4,000	0	139,903,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	82,563,000	0	139,903,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	101,717,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(19,154,000)	0	139,903,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,068,237,000	0	0	889,692,000	0	624,886,000	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(192,000)	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(113,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(113,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(113,000)	0	0	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(305,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-----------	---	---	---

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	484,791,000	3,461,874,000	1,819,000	3,463,693,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	82,559,000	(191,000)	82,368,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	139,790,000	139,794,000	0	139,794,000
Resultado integral total	0	0	0	0	139,790,000	222,353,000	(191,000)	222,162,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	101,717,000	0	101,717,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	139,790,000	120,636,000	(191,000)	120,445,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	624,581,000	3,582,510,000	1,628,000	3,584,138,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,068,237,000	0	0	951,428,000	0	401,540,000	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(42,497,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	(85,000)	0	83,443,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(42,582,000)	0	83,443,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(42,582,000)	0	83,443,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,068,237,000	0	0	908,846,000	0	484,983,000	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(192,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(192,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(192,000)	0	0	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(192,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-----------	---	---	---

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	401,540,000	3,421,205,000	424,000	3,421,629,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(42,497,000)	1,395,000	(41,102,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	83,251,000	83,166,000	0	83,166,000
Resultado integral total	0	0	0	0	83,251,000	40,669,000	1,395,000	42,064,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	83,251,000	40,669,000	1,395,000	42,064,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	484,791,000	3,461,874,000	1,819,000	3,463,693,000

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	2,068,237,000	2,068,237,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	10,640,000	14,722,000
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	38	43
Numero de obreros	324	131
Numero de acciones en circulación	635,730,056	635,730,056
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	60,600,000	72,000,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	27,771,000	25,809,000	7,150,000	(2,911,000)

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	MXN 2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	1,278,736,000	761,224,000
Utilidad (pérdida) de operación	152,887,000	(117,402,000)
Utilidad (pérdida) neta	82,368,000	(41,102,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	82,559,000	(42,497,000)
Depreciación y amortización operativa	27,771,000	25,809,000

**[800001] Anexo - Desglose de créditos**

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
<b>Banco Actinver</b>	NO	2021-03-01	2024-03-01	TIE 28 + 3.60%	0	0	0	70,000,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Inbursa Bx+</b>	NO	2018-06-25	2023-06-25	12.14% Anual	0	144,000,000	72,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	144,000,000	72,000,000	70,000,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					0	144,000,000	72,000,000	70,000,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>															
<b>Proveedores</b>															
<b>Proveedores Varios</b>	NO	2022-01-01	2022-12-31		0	15,617,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	15,617,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>															
<b>TOTAL</b>					0	15,617,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
Operación servicios	NO				0	78,251,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos sin costo	NO				0	12,840,000	0	0	0	0	0	36,534,000	0	0	0	0	0
Anticipo de clientes	NO				0	350,297,000	0	0	0	0	0	1,537,692,000	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	441,388,000	0	0	0	0	0	1,574,226,000	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
<b>TOTAL</b>					0	441,388,000	0	0	0	0	0	1,574,226,000	0	0	0	0	0
Total de créditos																	
<b>TOTAL</b>					0	601,005,000	72,000,000	70,000,000	0	0	0	1,574,226,000	0	0	0	0	0

## [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

### Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

Los importes corresponden a dólares americanos valuados al tipo de cambio de \$20.5835

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	76,000,000	1,564,346,000	0	0	1,564,346,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	76,000,000	1,564,346,000	0	0	1,564,346,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	76,480,000	1,574,226,000	0	0	1,574,226,000
Pasivo monetario no circulante	35,004,000	720,505,000	0	0	720,505,000
Total pasivo monetario	111,484,000	2,294,731,000	0	0	2,294,731,000
Monetario activo (pasivo) neto	(35,484,000)	(730,385,000)	0	0	(730,385,000)

## [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
PUNTA MITA	Servicios	379,766,000	0	0	379,766,000
PUNTA MITA	Villas	525,288,000	0	0	525,288,000
PUNTA MITA	Terrenos	240,541,000	0	0	240,541,000
PUNTA IXTAPA	Departamentos	28,233,000	0	0	28,233,000
RINCONADA LA ESTADIA	Casas	14,678,000	0	0	14,678,000
RINCONADA LA ESTADIA	Terrenos	17,650,000	0	0	17,650,000
LAGOS LA ESTADIA	Terrenos	72,580,000	0	0	72,580,000
TODAS	TODOS	1,278,736,000	0	0	1,278,736,000

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

### Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Dine, S.A.B. de C.V. informa al público inversionista respecto a las operaciones con instrumentos financieros derivados de la empresa.

De acuerdo a las modificaciones aprobadas por la comisión nacional bancaria y de valores a los formatos electrónicos denominados "preparación, presentación, envío y divulgación de información económica, contable y administrativa trimestral por parte de las sociedades emisoras" en el oficio con fecha del 20 de enero de 2009, Dine informa como complemento del envío de información financiera del cuarto trimestre de 2021 la información cualitativa y cuantitativa sobre todas las posiciones en instrumentos financieros derivados de acuerdo al instructivo anexo (anexo 1) del oficio anteriormente mencionado.

Dine informa que:

"\* Instrumentos financieros derivados - la compañía no contrata instrumentos financieros derivados, ya que su política es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación y cobertura.

\* Derivados implícitos - la compañía 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 la condiciones establecidas en la normatividad; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable, a la fecha no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados, de conformidad con ésta política."

En virtud de lo antes expuesto, hace del conocimiento del público inversionista lo siguiente:

#### I. Información cualitativa y cuantitativa

A. "Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o también con otros fines, tales como negociación".

No aplica.

B. "Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable en términos de la normatividad contable aplicable, así como los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados. A su vez, descripción de las políticas y frecuencia de valuación y las acciones establecidas en función de la valuación obtenida.

Adicionalmente, deberá aclararse si dicha valuación es realizada por un tercero independiente a la emisora, mencionado si dicho tercero es el estructurador, vendedor o contraparte del instrumento financiero derivado a la misma.

Tratándose de instrumentos de cobertura, explicación respecto al método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura con que cuentan."

No aplica

C. "Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados".

No aplica

D. "Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados en la administración de la misma, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración, que puedan afectarla en futuros reportes.

Asimismo, revelar cualquier situación o eventualidad, tales como cambios en el valor del activo subyacente o las variables de referencia, que implique que el uso del instrumento financiero derivado difiera de aquél con el que originalmente fue concebido, que modifique significativamente el esquema del mismo o que implique la pérdida parcial o total de la cobertura, y que requiera que la emisora asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en el flujo de efectivo de forma que vea afectada su liquidez... para efectos de lo anterior, también deberá presentarse el impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

Adicionalmente, descripción y número de instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre y aquéllos cuya posición haya sido cerrada así como el número y monto de llamadas de margen que, en su caso, se presentaron durante el trimestre. Asimismo, revelar cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respetivos."

No aplica

E. "Información cuantitativa conforme al formato contenido en la tabla 1"

No aplica

#### II. Análisis de sensibilidad

A. "Tratándose de instrumentos con fines distintos a los de cobertura o de aquéllos que por su naturaleza deban reconocer la ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o sensibilidad del precio de los derivados ante cambios

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en las distintas variables de referencia, incluyendo la volatilidad de dichas variables. En caso de contar con dichas metodologías, presentar los indicadores pertinentes así como una breve interpretación de los mismos”.

No aplica

B. “Por otra parte, deberá presentarse un análisis de sensibilidad para las operaciones con instrumentos financieros derivados... que muestre la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y flujo de efectivo.

Este análisis deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

I. Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con instrumentos financieros derivados por cambios en las condiciones de mercado, así como los instrumentos que originarían dichas pérdidas.”

No aplica

II. “Tres escenarios que, en caso de que ocurran, puedan generar situaciones adversas para la emisora”.

No aplica

III. “Estimación del impacto en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario mencionado en el numeral anterior”.

No aplica.

---

**Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]**

---

---

---

**Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]**

---

---

---

**Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]**

---

---

---

**Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]**

---

---

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable**

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	26,486,000	44,866,000
Total efectivo	26,486,000	44,866,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,603,233,000	320,215,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	60,600,000	72,000,000
Total equivalentes de efectivo	1,663,833,000	392,215,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,690,319,000	437,081,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	51,042,000	33,861,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	32,564,000	54,061,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	118,575,000	26,916,000
Gastos anticipados circulantes	26,288,000	2,820,000
Total anticipos circulantes	144,863,000	29,736,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	30,950,000	11,942,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	25,848,000	30,889,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	285,267,000	160,489,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	3,925,073,000	3,636,977,000
Total inventarios circulantes	3,925,073,000	3,636,977,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	540,529,000	517,035,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	540,529,000	517,035,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	36,113,000	36,902,000
Edificios	155,203,000	198,858,000
Total terrenos y edificios	191,316,000	235,760,000
Maquinaria	85,265,000	35,643,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	276,581,000	271,403,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	126,731,000	126,460,000
Total de Propiedades de inversión	126,731,000	126,460,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	15,617,000	10,772,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	52,370,000	27,780,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	101,292,000	61,752,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	101,292,000	61,752,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	5,189,000	7,156,000
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	174,468,000	107,460,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	144,000,000	108,000,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	2,015,614,000	574,600,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	2,159,614,000	682,600,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	138,122,000	137,078,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	138,122,000	137,078,000
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	142,000,000	216,000,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	746,406,000	646,588,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	888,406,000	862,588,000

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	2,334,000	7,156,000
Total de otras provisiones	2,334,000	7,156,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(305,000)	(192,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	624,886,000	484,983,000
Total otros resultados integrales acumulados	624,581,000	484,791,000
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	7,249,596,000	5,536,907,000
Pasivos	3,665,458,000	2,073,214,000
Activos (pasivos) netos	3,584,138,000	3,463,693,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	5,900,659,000	4,234,547,000
Pasivos circulantes	2,514,055,000	806,558,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,386,604,000	3,427,989,000

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto**

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	376,853,000	242,954,000	86,961,000	96,472,000
Venta de bienes	899,008,000	487,909,000	383,102,000	326,125,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	2,875,000	30,361,000	144,000	4,543,000
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,278,736,000</b>	<b>761,224,000</b>	<b>470,207,000</b>	<b>427,140,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	10,265,000	15,892,000	4,939,000	1,297,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	7,324,000	13,611,000	3,383,000	32,063,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>17,589,000</b>	<b>29,503,000</b>	<b>8,322,000</b>	<b>33,360,000</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	53,787,000	41,770,000	10,415,000	11,590,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>53,787,000</b>	<b>41,770,000</b>	<b>10,415,000</b>	<b>11,590,000</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	196,455,000	49,427,000	118,609,000	38,042,000
Impuesto diferido	(77,671,000)	(89,731,000)	(58,819,000)	(62,000,000)
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>118,784,000</b>	<b>(40,304,000)</b>	<b>59,790,000</b>	<b>(23,958,000)</b>

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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

Se presenta información conforme a NIC34, en el formato (813000) "Notas-Información financiera intermedia de conformidad a NIC 34".

### Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

#### 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 realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

- Reconocimiento de ingresos

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

- Valuación de los inventarios inmobiliarios

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

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

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

#### b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 "Inmuebles, mobiliario y equipo" dentro de las políticas contables.

- Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota "Información a revelar sobre impuestos a las ganancias", 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.

## Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

### Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de febrero de 2022 en sesión del Consejo de Administración, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

## Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

### Bases de consolidación de estados financieros

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

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

Compañía	Participación		Actividad
	2021	2020	
Cantiles de Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
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. <sup>(2)</sup>	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Las inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son:

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

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y

Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

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

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.

## Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

### 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*

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 2020.

#### **Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia.**

En septiembre de 2019, el IASB emitió la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las IFRS 9, NIC 39 y IFRS 7). Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR (colectivamente IBOR), que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo.

Estas enmiendas, durante la fase 1, modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura afectados por los índices de referencia de tasas de interés actuales se modifiquen como resultado de las reformas de referencia de tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2020, las modificaciones no son relevantes para DINE dado que no aplica la contabilidad de coberturas para este tipo de riesgos ya que no cuenta con exposiciones a tasas de interés de referencia.

Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros. Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo y también continúa el expediente práctico de contabilidad de coberturas.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

#### Gestión del riesgo de tasa de interés

DINE está expuesto al riesgo de tasa de interés debido a que las entidades del grupo piden préstamos a tipos de interés fijo y variable. El riesgo es gestionado por el grupo evaluando la combinación adecuada entre préstamos a tipo fijo y variable. En caso de ser necesario, se considera el uso de contratos swap de tasas de interés.

DINE ha supervisado de cerca el mercado y la producción de los diversos grupos de trabajo de la industria que gestionan la transición a nuevas tasas de interés de referencia. Esto incluye anuncios hechos por los reguladores de IBOR. Los reguladores han dejado en claro que, a fines de 2021, ya no buscará persuadir u obligar a los bancos a presentar tasas IBOR.

En respuesta a las expectativas, DINE ha puesto en marcha un programa de transición de IBOR compuesto por las siguientes líneas de trabajo: gestión de riesgos, fiscal, tesorería, legal, contable y sistemas. El programa está bajo la dirección del Director de Finanzas y Planeación, quien informa al Comité Directivo. El objetivo del programa es comprender dónde se encuentran las exposiciones a IBOR dentro del negocio y preparar y cumplir un plan de acción para permitir una transición ordenada a tasas de referencia alternativas. DINE tiene como objetivo finalizar sus planes de transición, incorporación de cláusulas fall-back para el tercer trimestre del 2021, aunque depende de factores externos al grupo.

La Entidad iniciará una revisión de los contratos de crédito que mantiene con los bancos, incluyendo el ajuste e incorporación de cláusulas fall-back adecuadas y sólidas para la transición a la tasa de interés de referencia. Diferentes grupos de trabajo en la industria están trabajando en un lenguaje alternativo para diferentes instrumentos y tasas IBOR, que DINE está monitoreando de cerca y buscará implementar cuando sea apropiado. Adicionalmente, la Entidad cuenta con un plan interno que consiste en estar en contacto con las entidades bancarias con las que se tengan contratos relacionados con las tasas IBOR para sustituir y adecuar los contratos conforme sea adecuado.

#### Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

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

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

En el ejercicio, la Entidad no tuvo concesiones de renta por consecuencia directa relacionada a COVID-19, como consecuencia la contabilidad no tiene impactos relacionados a la aplicación de la concesión de renta relacionada a COVID-19.

#### 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 2020

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

<p>Modificaciones a IFRS 9 <i>Características de prepago con compensación negativa y Modificaciones a IAS 28 Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos</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>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>Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS</p>	<p>La Entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.</p> <p><b>Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IAS 1, IAS 8, IAS 37, IFRIC 19, y IFRIC 22.</b></p> <p>IAS 12 <i>Impuesto a las ganancias</i></p> <p>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>
<p>Modificaciones a la IAS 12 <i>Impuesto a las ganancias</i>, IAS 23 <i>Costos por préstamos</i>, IFRS 3 <i>Combinaciones de negocios</i> e IFRS 11 <i>Acuerdos Conjuntos</i></p>	<p>IAS 23 <i>Costos por préstamos</i></p> <p>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.</p>

*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 IFRS 3 Definición de un negocio*

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

*Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad*

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición "material" en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de 'podrían influenciar' a 'razonablemente se espera que puedan influenciar'.

La definición de "material" en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de "material" para asegurar consistencia.

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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### 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>Referencias al marco conceptual</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 periodos 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 periodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

#### **Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual**

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

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

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

---

## Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

---

### Deuda financiera

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Garantizados -</b>		
Préstamos bancarios	\$ <u>286,000</u>	\$ <u>324,000</u>

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

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

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

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

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

Los vencimientos de las deudas financieras al 31 de diciembre de 2021 son:

Año	
2022	\$ 144,000
2023	72,000
2024	<u>70,000</u>
	\$ <u>286,000</u>

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

### Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo	\$ 26,486	\$ 44,866
Equivalentes de efectivo	<u>1,603,233</u>	<u>320,215</u>
	\$ <u>1,629,719</u>	\$ <u>365,081</u>

Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota "Información a revelar sobre préstamos", la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido por un monto de \$60.6 y \$72.0 millones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente.

## Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### 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.

## Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

### Integración de costos

Costos de venta

	31/12/2021	31/12/2020
Costo de venta bienes inmobiliarios	\$ 415,408	\$ 303,834
Otros Costos Inmobiliarios	255,435	207,887
Comisiones	<u>42,317</u>	<u>35,160</u>
	<u>\$ 713,160</u>	<u>\$ 546,881</u>

## Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

### (1) Índice de capitalización:

Significa en cualquier momento el índice que resulte de dividir (i) la deuda neta consolidada (deuda total con costo menos la caja operativa), entre (ii) el capital contable más la deuda neta consolidada en dicho momento. El índice no deberá de ser mayor a 0.65

### (2) Índice de apalancamiento:

Significa en cualquier momento el índice que resulte de dividir el activo circulante con algunos factores de descuento de acuerdo a la disponibilidad entre el valor de la deuda, debiendo ser siempre mayor a 1.

### (3) Pasivo a capital contable

Significa que la relación pasivo/capital contable sobre bases consolidadas sea menor a 1.5 veces.

A continuación se presenta la información más importante respecto al cumplimiento de las obligaciones de los contratos de crédito por \$286,000. Cabe señalar que los covenants financieros vigentes al cierre del cuarto trimestre de 2021 se cumplen.

deuda crédito bancos (m mxn)	saldo a dic 2021
Corto plazo	144,000
largo plazo	142,000
Total	286,000

## Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Operaciones en monedas distintas al peso mexicano

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- a. La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestra en la Nota "Instrumentos financieros" en el apartado "Riesgo cambiario".
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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:

	<u>(Miles de dólares estadounidenses)</u>	
	31/12/2021	31/12/2020
Ventas netas	25,467	23,331
Ingreso por intereses	68	62
Otros ingresos	2,334	1,094
Gastos de administración	(1,188)	(2,841)
Gastos de venta	(2,319)	(1,696)
Gastos por intereses	(62)	(62)

- a. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota "Instrumentos financieros" en el apartado "Riesgo cambiario".

## Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

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

	31/12/2021	31/12/2020
Beneficios directos	\$ 26.874	\$ 33.615

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.

## Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### 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 "Tau". 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", ambos están vendidos al 100%.

**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 31/12/2021	Costo 31/12/2021	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 1,145,595	\$ 664,482	\$ 481,113

Clave de Cotización: DINE Trimestre: 4 Año: 2021

DINE Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Lagos de la Estadía	72,580	1,806	70,774
Rinconada la Estadía	32,328	17,418	14,910
Punta Ixtapa	<u>28,233</u>	<u>29,454</u>	<u>(1,221)</u>
	\$ 1,278,736	\$ 713,160	\$ 565,576

Proyecto	Ventas 31/12/2020	Costo 31/12/2020	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 683,647	\$ 484,980	\$ 198,667
La Estadía	47,897	31,927	15,970
Punta Ixtapa	<u>29,680</u>	<u>29,974</u>	<u>(294)</u>
	\$ 761,224	\$ 546,881	\$ 214,343

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

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto	31/12/2021	31/12/2020
Punta Mita	\$ 48,956	\$ 31,767
Punta Ixtapa	847	855
Bosques de Santa Fe	<u>1,597</u>	<u>1,597</u>
	\$ 51,400	\$ 34,219

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	31/12/2021	31/12/2020
Punta Mita	\$ 2,570,897	\$ 2,495,609
Bosques de Santa Fe	833,053	578,158
Otros	330,120	329,912
Punta Ixtapa	84,891	112,559
Terreno Rosarito	87,194	87,194
La Estadía	12,307	25,230
Lagos de la Estadía	<u>6,611</u>	<u>8,315</u>
	\$ 3,925,073	\$ 3,636,977

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Proyecto	31/12/2021	31/12/2020
Punta Mita	\$ 241,743	\$ 236,290
Otros (principalmente oficinas)	<u>34,838</u>	<u>35,113</u>
	<u>\$ 276,581</u>	<u>\$ 271,403</u>

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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	31/12/2021	31/12/2020
Punta Mita	\$ 1,543,635	\$ 232,829
Bosques de Santa Fe	316,747	259,230
Punta Ixtapa	15,200	-
La Estadía y otros proyectos	<u>12,407</u>	<u>17,550</u>
	<u>\$ 1,887,989</u>	<u>\$ 509,609</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.

## Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Gastos de operación

	31/12/2021	31/12/2020
Honorarios y servicios administrativos	\$ 176,758	\$ 79,360
Mantenimiento y reparaciones	74,165	63,651
Sueldos y beneficios a empleados	68,740	85,445
Publicidad y mercadotecnia	41,194	20,422
IVA en gastos	36,144	26,712
Otros Impuestos y derechos	11,845	12,754
Otros gastos de administración	<u>3,027</u>	<u>25,830</u>
	<u>\$ 411,873</u>	<u>\$ 314,174</u>

## Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**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 "Principales políticas contables".

*b. Categorías de instrumentos financieros*

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,690,319	\$ 437,081
Cuentas y documentos por cobrar	51,400	34,219
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	32,564	54,061
<i>Pasivos financieros:</i>		
<b>Costo amortizado:</b>		
Deuda financiera	\$ 286,000	\$ 324,000
Cuentas por pagar a contratistas	15,617	10,772
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,492	164,858
Pasivo por arrendamiento	26,074	38,499
Otras cuentas por pagar	1,053,640	727,764

*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.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	<u>Miles de dólares estadounidenses</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Activos monetarios	76,000	18,193
Pasivos monetarios	<u>(111,484)</u>	<u>(44,384)</u>
Posición pasiva - Neta	<u>(35,484)</u>	<u>(26,191)</u>

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Dólar bancario	<u>20.5835</u>	<u>19.9487</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 \$35,484 y \$26,191 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa el 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%.

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

g. *Riesgo de crédito*

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$51,400 y \$34,219 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$1,774,283 y \$528,181 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 "Información sobre préstamos – Deuda financiera". 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:

31/12/2021	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Deuda financiera	\$ 169,599	\$ 152,754	\$-	\$ 322,353
Cuentas por pagar a contratistas	15,617	-	-	15,617
Cuentas por pagar a partes relacionadas	52,370	138,122	-	190,492
Pasivo por arrendamiento	6,748	10,486	8,840	26,074
Acreedores diversos	<u>307,234</u>	<u>176,382</u>	<u>570,024</u>	<u>1,053,640</u>
Total	<u>\$ 551,568</u>	<u>\$ 477,744</u>	<u>\$578,864</u>	<u>\$ 1,608,176</u>

31/12/2020	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Deuda financiera	\$ 141,156	\$ 238,795	\$ -	\$ 379,951
Cuentas por pagar a contratistas	10,772	-	-	10,772
Cuentas por pagar a partes relacionadas	27,780	137,078	-	164,858
Pasivo por arrendamiento	7,696	13,060	17,743	38,499
Acreedores diversos	<u>81,176</u>	<u>195,834</u>	<u>450,754</u>	<u>727,764</u>
Total	<u>\$ 268,580</u>	<u>\$ 584,767</u>	<u>\$468,497</u>	<u>\$ 1,321,844</u>

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Impuestos a la utilidad**

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
ISR:		
Causado	\$ 196,455	\$ 49,427
Diferido	<u>(77,671)</u>	<u>(89,731)</u>
	<u>\$ 118,784</u>	<u>\$ (40,304)</u>

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

	31/12/2021	31/12/2020
Impuesto diferido activo	\$ 252,012	\$ 318,555
Impuesto diferido pasivo	<u>(104,354)</u>	<u>(243,874)</u>
Impuesto diferido activo (pasivo), neto	<u>\$ 147,658</u>	<u>\$ 74,681</u>

## Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

**Inventarios inmobiliarios**

	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos en breña	\$ 790,475	\$ 765,945
Terrenos urbanizados	214,103	227,433
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,814,178	2,398,641
Proyectos inmobiliarios terminados	99,657	239,248
Otros	<u>6,660</u>	<u>5,710</u>
	<u>\$ 3,925,073</u>	<u>\$ 3,636,977</u>

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

**Capital contable**

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integra como sigue:

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<u>Número de acciones</u>		<u>Importe</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
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.

- b. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 9 de noviembre de 2021, se aprobó un pago de dividendos por \$101,717 al 31 de diciembre de 2021 ya fue liquidado.
- c. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 26 de abril de 2021, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Sociedad durante el ejercicio 2021 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio 2022 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2022, al 31 de diciembre de 2021 no se han adquirido acciones propias.
- d. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2020, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Sociedad durante el ejercicio 2020 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio 2021 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2021, durante 2020 no se adquirieron acciones propias.
- 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 2021 y 2020, su importe a valor nominal asciende a \$55,716.
- 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 2021 y 2020 es de \$1,056,952 en miles de pesos mexicanos.

**Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]**

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**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	
			31/12/2021	31/12/2020
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%
VH Patrimonial S.A.P.I.	Sector Inmobiliario	México	27.5%	27.5%

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

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

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

	Inversión		Participación en el resultado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V.(i)	\$ 278,672	\$ 242,794	\$ 35,876	\$ (100)
Promotora el Estero, S.A. de C.V. (ii)(v)	154,252	150,346	(12,670)	490
Fideicomiso CIB 2182 (iii)	56,459	69,782	62,387	50,015
VH Patrimonial, S.A.P.I. (iv)	<u>51,146</u>	<u>54,113</u>	<u>(1,130)</u>	<u>(2,142)</u>
	<u>\$ 540,529</u>	<u>\$ 517,035</u>	<u>\$ 84,463</u>	<u>\$ 48,263</u>

- Durante el ejercicio de 2021 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$72,913 conforme a contrato de Fideicomiso
- Durante el ejercicio de 2020 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$20,111 conforme a contrato de Fideicomiso
- Durante el ejercicio de 2020 se aportó \$13,736 a VH Patrimonial, S.A.P.I. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.

**Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]**

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## 1. Activos por derecho de uso

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

31/12/2021

31/12/2020

## a. Importes reconocidos en estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Gasto por depreciación del activo por derecho de uso	\$ 7,185	\$ 7,246
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	1,506	1,781
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor	962	5,299

31/12/2021

31/12/2020

## b. Pasivos por arrendamiento

Corto plazo	\$ 5,553	\$ 7,469
Largo plazo	<u>20,521</u>	<u>23,116</u>
	\$ <u>26,074</u>	\$ <u>30,585</u>

## Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

## Participación no controladora

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo al inicio del año	\$ 1,819	\$ 424
Participación en el resultado del año	(191)	1,395
Dividendo de participación no controladora <sup>(1)</sup>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	\$ <u>1,628</u>	\$ <u>1,819</u>

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

	<u>Inversión</u>		<u>Participación no controladora</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 82	\$ 116	\$ (35)	\$ (59)
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	1,546	1,703	(156)	1,454
	<u>\$1,628</u>	<u>\$1,819</u>	<u>\$ (191)</u>	<u>\$ 1,395</u>

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:

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

## Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

### Otros activos

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Pagos anticipados de comisiones	\$ 115,442	\$ 30,766
Depósitos en garantía	4,764	4,749
Otros pagos anticipados	<u>9,295</u>	<u>4,697</u>
	<u>\$ 129,501</u>	<u>\$ 40,212</u>

## Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

### Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Campos de golf	\$ 423,084	\$ 555,996

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros inmuebles	50,203	70,153
Mobiliario y equipo de transporte	<u>125,647</u>	<u>79,960</u>
	598,934	706,109
Menos - Depreciación acumulada	<u>(358,466)</u>	<u>(471,608)</u>
	240,468	234,501
Terrenos	<u>36,113</u>	<u>36,902</u>
	\$ 276,581	\$ 271,403

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

## Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

### Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	31/12/2021	31/12/2020
Con afiliadas:		
Servicios administrativos	\$ (162,250)	\$ (87,496)
Ingresos por servicios	562	1,076
Arrendamiento	(2,366)	(1,905)
Gastos financieros	(5,233)	-

Con otras partes relacionadas:

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ingresos por servicios	\$	14,197	\$	13,046
Honorarios		(298)		(398)
Compra de Activo		-		(32,277)

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

		31/12/2021	31/12/2020
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$	26,362	\$ 14,524
Directivos		4,160	8,485
Fideicomiso 2125		376	251
Desc Corporativo, S.A. de C.V.		-	99
Fideicomiso CIB 2182		<u>1,666</u>	<u>30,702</u>
	\$	<u>32,564</u>	<u>\$ 54,061</u>
Por pagar-			
Grupo KUO, S.A.B. de C.V.	\$	111,605	\$ 107,944
Accionistas		30,400	32,995
Fideicomiso CIB 2182		57	17,447
Aeropycsa S.A. de C.V.		2,583	-
Desc Corporativo, S. A. de C. V.		<u>45,847</u>	<u>6,472</u>
	\$	<u>190,492</u>	<u>\$ 164,858</u>

## Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las principales políticas contables de la Entidad se enlistan a continuación (en el reporte (800600) "Notas - Lista de políticas contables").

## Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

### Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes

	31/12/2021	31/12/2020
Acreedores diversos <sup>(i)</sup>	\$ 1,053,640	\$ 727,764
Ingresos diferidos	101,292	61,752
Anticipos de clientes	<u>1,887,989</u>	<u>509,609</u>
	<u>\$ 3,042,921</u>	<u>\$ 1,299,125</u>

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la "Información sobre préstamos – Deuda financiera", se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascienden a \$643 y \$328, respectivamente.

## Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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

	31/12/2021	31/12/2020
Cientes	\$ 51,400	\$ 34,219
Menos - Reserva del valor presente (1)	<u>(358)</u>	<u>(358)</u>
	51,042	33,861
Impuestos por recuperar	56,798	42,831
Anticipo a proveedores	118,575	26,916
Deudores diversos	<u>26,288</u>	<u>2,820</u>
	<u>\$ 252,703</u>	<u>\$ 106,428</u>

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	31/12/2021	31/12/2020
2022	\$ 51,400	\$ 34,219

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 2021 y 2020 la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIIE 28 + 3.6 puntos base.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las principales políticas contables de la Entidad se enlistan a continuación (en el reporte (800600) "Notas - Lista de políticas contables").

### Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

#### 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.

### Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

#### 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.

### Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

#### *Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringidos*

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

### Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Utilidad (pérdida) por acción**

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

---

## Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

---

**Clasificación de gastos**

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

---

## Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

---

**Bases de preparación**

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

## i. Costo histórico:

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

## ii. Valor razonable:

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

## iii. Negocio en Marcha:

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Durante los primeros meses de 2020, apareció el COVID-19 que fue declarado por la OMS como Pandemia Global. Su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos donde opera la Entidad para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las siguientes consideraciones para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable:

- Ambiente de control interno derivado de los cambios por trabajo en casa y reglas sanitarias.
- Estimaciones contables.
- Deterioro de inventarios y valor neto de realización.
- Reconocimiento de ingresos.
- Valuación de empresa en funcionamiento.
- Deterioro de instrumentos financieros.
- Otras consideraciones (impuestos diferidos y corrientes, clasificación de pasivos financieros)

## Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

### **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.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

### ***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 las transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

## Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

### ***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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

## Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

### **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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

### **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 las 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.

## Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

### **Impuestos a la utilidad**

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

1. Impuestos a la utilidad causados

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

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

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

## 2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

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

inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeto a ningún impuesto sobre la renta con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

#### Impuestos causados y diferidos

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

## Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

### ***Inversiones en negocios conjuntos***

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

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

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

Los requerimientos de IAS 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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

#### b. *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.

---

## Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

---

### *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.

## Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

### 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 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.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

## Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

### ***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 costo 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.

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

### **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:

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

## Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

### **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).

## Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

### **Reconocimiento de ingresos**

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

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

---

## Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

---

### Resultado integral

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

---

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

DINE

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Las notas adjuntas en los reportes (800500) y (800600) son parte de los estados financieros consolidados.

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

Los ingresos de 2021 aumentan con respecto de 2020 en 68% principalmente por la entrega de villas y lotes en Punta Mita, Punta Ixtpa y Rinconada la Estadía, que debido a la normatividad contable vigente no podían reconocerse como ingreso hasta que se efectuara la entrega, actualmente se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas en los próximos meses.

Para dar cumplimiento a las nuevas disposiciones en materia de subcontratación, se llevó a cabo la clasificación correspondiente entre prestadores de servicio y empleados operativos, la certificación de ciertas empresas como prestadores de servicios especializados, así como un análisis y ampliación de procesos basados en infraestructura tecnológica, para la gestión de proveedores de ciertos servicios. El 3 de marzo de 2021, la Entidad recibió los recursos derivados de la celebración de un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. Esta nueva línea es por \$210 millones de pesos, a una tasa TIIE 28 + 3.60%, con un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinarán a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México, durante el 2021 la Entidad realizó pagos por \$140 millones de pesos.

### Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

### Dividendos pagados, otras acciones

0

### Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

### Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

---

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2021

---

DINE

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---