

2022 enfoque

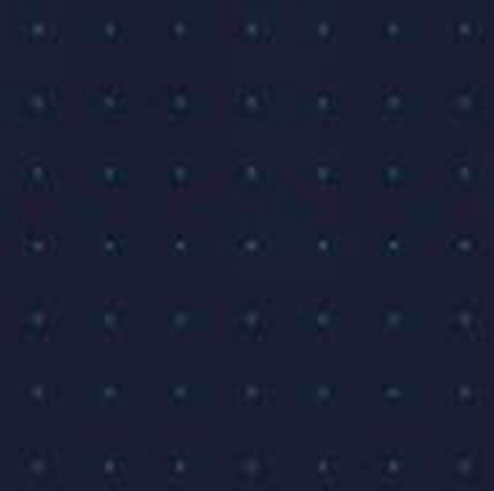


Informe
Anual
2022

VAN GUAR DIA



desarrollo



Proyectos inmobiliarios
emblemáticos de gran escala
enfocados en los sectores
residencial, turístico, comercial
y corporativo.

RENTA BILI DAD

「&」

sostenibilidad



Diseño y desarrollo bajo los más altos estándares internacionales para ofrecer un estilo de vida único con un amplio enfoque en los aspectos de desarrollo y construcción sostenible.

CON DUC CIÓN

「&」

empoderamiento

Trabajamos para consolidar un círculo virtuoso que contribuya al crecimiento de la comunidad enfocados en proyectos de educación, salud y desarrollo comunitario.

contenido

10

Perfil Corporativo

14

Mensaje del Presidente
Ejecutivo y Director General

20

Cifras Financieras
Relevantes

Punta Mita

22

Bosques de Santa Fe

34

Rinconada de la Estadía

42

Punta Gorda

50

56

Equipo Directivo

57

Consejo de Administración
y Comités Auxiliares



somos

DINE es un desarrollador inmobiliario con un portafolio de proyectos icónicos de gran escala, reconocidos por su calidad, plusvalía y la potencia de sus marcas.

A lo largo de su trayectoria ha logrado consolidar su posicionamiento en los destinos donde participa, convirtiéndose en un importante impulsor del desarrollo urbano y turístico de las regiones en las que tiene presencia, creando valor para todos sus grupos de interés.



a. punta mita
Nayarit

b. bosques de santa fe
Ciudad de México

c. rinconada de la estadía
Estado de México

d. punta gorda
Baja California

4
proyectos
en desarrollo

4
proyectos
terminados



misión

Ser la empresa líder en negocios inmobiliarios de gran escala y calidad que satisfaga las necesidades de mercados específicos, con productos que ofrezcan el mayor valor agregado, procurando siempre una alta rentabilidad para nuestros accionistas y contribuyendo al desarrollo de nuestro personal y de las comunidades en que participamos.



visión

En DINE visualizamos nuestro crecimiento y consolidación a partir de la creación de valor que se fundamenta en los siguientes conceptos:

LA ALTA RENTABILIDAD de la empresa reflejada en la generación sostenida de valor en sus proyectos.

LAS ALIANZAS que establecemos con nuestros socios, contratistas y proveedores, siempre orientadas a crear valor para ambos.

LA SATISFACCIÓN derivada de superar las expectativas de nuestros clientes por ser su mejor opción en calidad, servicio, innovación y tecnología.

LA FORTALEZA que significa ser integrante de un equipo de colaboradores de primer nivel, motivados, que ven su preparación constante como una prioridad y que comparten los valores de DINE.

EL COMPROMISO con las comunidades en donde se ubican nuestros proyectos, que se refleja en nuestra participación activa en favor de su desarrollo y un ambiente sustentable.

UNA ORGANIZACIÓN conformada por un portafolio dinámico de proyectos orientado a la creación de valor sostenido, con una estructura ágil y flexible que favorece la adecuación oportuna a las demandas del mercado.

EL EQUIPO orienta de manera consistente su acción y compromiso a la creación de valor.

valores

Integridad Liderazgo Trabajo en equipo
Innovación Institucionalidad

ESTI MA DOS

Accionistas,
socios, clientes y
colaboradores:

A nombre del Consejo de Administración y del Equipo Directivo de DINE, compartimos con ustedes los resultados obtenidos durante 2022, cifras que reflejan el desempeño financiero, operativo y sostenible, así como los proyectos que serán la base para continuar fortaleciendo la estrategia hacia adelante.

El período que acaba de concluir se caracterizó por eventos globales que tuvieron gran impacto en la mayoría de las industrias, destacando las presiones inflacionarias en México y Estados Unidos. A pesar de la incertidumbre que se vivió, DINE tuvo un año excepcional en donde logramos resultados sobresalientes, gracias al impulso de los distintos proyectos inmobiliarios.

En términos de rentabilidad, durante 2022 alcanzamos un nivel de ventas por encima del promedio de los últimos años, mientras que continuamos reforzando la estructura financiera.

Cabe destacar el fuerte dinamismo que mostró Punta Mita, un proyecto cuyo diseño cumple los más altos estándares internacionales, con lo que ofrecemos a los clientes seguridad, entretenimiento, deporte, descanso, servicios y experiencias de primer nivel, en medio de una riqueza natural excepcional, en una ubicación única. Esto ha contribuido a continuar posicionando la marca Punta Mita como uno de los principales destinos turísticos en México, así como una opción de inversión confiable.

Durante el año consolidamos la comercialización de los departamentos "Surf Residences", lotes en "Las Vistas" y casas de "Porta Fortuna", todo dentro del Complejo Punta Mita.

Asimismo, concluimos las ventas de la primera y segunda etapa del desarrollo Rinconada de la Estadía, y estamos por finalizar la construcción de Torre Arbia, en el complejo Bosques de Santa Fe.

El modelo de negocios de la Compañía ha demostrado ser exitoso y lo hemos fortalecido mediante el enfoque en la oferta de productos y amenidades innovadoras para clientes actuales y potenciales, así como con la implementación de iniciativas centradas en educación, salud y desarrollo sostenible, que permitan afianzar un círculo virtuoso que contribuya al crecimiento de los colaboradores y de la comunidad.

Los resultados obtenidos en el año son fruto del talento y compromiso de nuestros equipos de trabajo. El capital humano, ha sido la base para mantener las operaciones, superar retos y potenciar el crecimiento futuro.

Queremos agradecer su profesionalismo y contribución a la estrategia de largo plazo.



AGENDA DE SOSTENIBILIDAD

A lo largo de su historia, DINE se ha centrado en la creación de valor de manera sostenible para todos los grupos de interés. Con esta óptica buscamos garantizar la continuidad operativa y sentar las bases para el crecimiento de los próximos años.

Mantenemos una sólida responsabilidad en materia de Transparencia, Integridad y Gobernanza, un alto compromiso con el bienestar, el crecimiento y seguridad de nuestra gente y de las comunidades con las que convivimos y, constantemente, implementamos estrategias enfocadas en el cuidado y mejora del medio ambiente y recursos naturales. Los resultados de estas iniciativas las iremos comunicando al mercado por medio de indicadores clave.

Durante el año, continuamos trabajando en proyectos que buscan fortalecer el vínculo con las comunidades de Punta Mita, entre los que destacan colaboraciones en educación con las Fundaciones locales PEACE Punta de Mita, Fundación Punta de Mita y Fundación Lorena Ochoa, y en salud con la Fundación del Hospital Punta Mita, además de otros esfuerzos con la Fundación Checo Pérez.

ASPECTOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS RELEVANTES

Nos complace compartir con ustedes que durante 2022 logramos mantener una sólida estructura financiera, con un alto nivel de flujo de efectivo, con lo que fue posible pagar el 100% de la deuda de la Compañía, mientras que cerramos el año con un saldo en Caja de \$1,586 millones. Este balance nos permitirá proteger los proyectos en marcha y sentar las bases del crecimiento futuro.

En términos de rentabilidad, observamos una importante alza en los costos de construcción, derivados de temas macroeconómicos, sin embargo, este efecto fue parcialmente compensado por el aumento en precios de los productos ofrecidos en los desarrollos.

Al cierre del año, la Cuenta de Anticipos de Clientes fue de \$3,069 millones, un incremento del 63% comparado con 2021, lo que refleja el prestigio y credibilidad de la Compañía, al elevar considerablemente el número de preventas de nuestros inmuebles.

Estos resultados demuestran la solidez de nuestro modelo de negocio y el enfoque en la continuidad operativa, así como el importante posicionamiento que ha tomado la marca Punta Mita a nivel mundial.

Continuaremos posicionando nuestros desarrollos como los mejores destinos en México

HACIA ADELANTE

Este año que comienza tiene un especial significado para nosotros, ya que celebraremos el 50 aniversario del Grupo.

Han sido cinco décadas en donde hemos participado activamente en el desarrollo económico y social de México, cincuenta años de aprendizaje, de consolidación, de innovación y de liderazgo en el sector Inmobiliario.

Hemos aprendido a adelantarnos y adaptarnos a distintas circunstancias, sabemos que vendrán desafíos, pero confiamos en las ventajas competitivas del modelo de negocio, la reputación de DINE y el talento de los equipos de trabajo.

Nos entusiasma compartir con ustedes que recientemente alcanzamos una serie de acuerdos para la construcción y operación de dos hoteles, de marcas muy reconocidas a nivel internacional, dentro del complejo Punta Mita. Durante 2023 se comenzará con el desarrollo y planeación de éstos, mientras que la inversión en la construcción se llevará a cabo a partir de 2024.

Con estos proyectos, complementaremos los productos y servicios actuales, que incluyen los hoteles Four Seasons y St. Regis, permitiendo a los clientes disfrutar de conceptos vanguardistas, con la calidad que caracteriza a DINE en todos sus desarrollos, al mismo tiempo que se consolidará la oferta hotelera en Punta Mita, posicionándolo como referente turístico a nivel internacional.

Seguiremos invirtiendo en la seguridad y el progreso de colaboradores y comunidades, así como en la ampliación de productos con un enfoque sostenible, apostando por la innovación y funcionalidad, para continuar fomentando la creación de valor para todos los grupos de interés.

Los éxitos que se han materializado a través de los años han sido posibles gracias al compromiso y profesionalismo del talento de DINE, los que estamos presentes y quienes nos han precedido. Así como a la confianza de socios, accionistas, clientes, proveedores y contratistas a través del tiempo.

Nos sentimos orgullosos de nuestros orígenes y del presente que hemos moldeado. Hacia adelante seguiremos trazando las bases de un futuro prometedor y lleno de oportunidades.



Atentamente,

**FERNANDO
SENDEROS MESTRE**
Presidente Ejecutivo
y del Consejo de
Administración

**ALEJANDRO
DE LA
BARREDA
GÓMEZ**
Director General

cifras

financieras relevantes

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS	2022	2021	22 vs. 21 \$
Registro Contable de Ventas	1,094	1,279	-184
Resultado Antes de Otros Ingresos	-99	154	-253
Resultado Neto Mayoritario	217	83	134
Flujo de Efectivo Operativo¹	828	1,522	-694
Efectivo e Inversiones Temporales	1,586	1,690	-105
Inventarios Inmobiliarios	4,231	3,925	306
Deuda Financiera	-	286	-286
Anticipos de Clientes	3,069	1,888	1,181
Capital Contable	3,510	3,584	-74
CIFRAS EN PESOS	2022	2021	22 vs. 21%
Valor en libros de la acción	5.52	5.64	-2%
Valor de mercado por acción Serie "B"	24.35	19.4	26%

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



registro contable de
ventas por proyecto

punta mita

82%

bosques de santa fe

9%

rinconada de la estadía

5%

lagos de la estadía

2%

punta ixtapa

2%

PUNTA MI TA

700ha
superficie original



Gracias a su riqueza natural y prestigio, Punta Mita es uno de los destinos más atractivos para el turismo y el sector inmobiliario.

Gracias a su magnífica ubicación, belleza inigualable y su enfoque en la seguridad y excelencia en el servicio, Punta Mita ha logrado consolidarse como uno de los destinos más reconocidos en el país. El desarrollo brinda una sensación de confort, autenticidad y elegancia, al mismo tiempo que mantiene una perfecta armonía entre la naturaleza y el diseño.

Punta Mita alberga dos de los resorts 5 diamantes más prestigiados del mundo: The St. Regis Punta Mita Resort y Four Seasons Resort Punta Mita, además de contar con una amplia variedad de lotes, villas y departamentos que reflejan la calidad y la atención en los detalles que caracterizan a la marca.

Dentro del desarrollo se ofrecen diversas amenidades, entre las que destacan, dos campos de golf Jack Nicklaus Signature, cuatro clubes de playa, restaurantes, un Racquet Club con 14 canchas, y más de cuatro millas de caminos rodeados de naturaleza. Como complemento de lo anterior, nos esforzamos continuamente por crear nuevas experiencias gastronómicas y de entretenimiento, llevando a cabo más de 50 eventos sociales a lo largo del año, lo cual ha permitido desarrollar una comunidad única en la que los clientes reconocen una mayor plusvalía en sus inversiones a lo largo del tiempo.

Finalmente, gracias a la confianza y reconocimiento de nuestros clientes, hemos logrado alcanzar una excelente dinámica de ventas que se refleja en los resultados de la Compañía.

Lo anterior nos ha permitido tener una visión de largo plazo, hacia adelante, continuaremos desarrollando nuevas opciones de hospedaje, residencias y una zona comercial y de servicios que complementarán la oferta actual.



PUNTA MITA
EN NÚMEROS

UBICACIÓN:
RIVIERA NAYARIT

700ha

SUPERFICIE ORIGINAL

1994-2030
HORIZONTE ESTIMADO

Iyari II 10	TAU 42	Surf Residences 40	Departamentos El Encanto 18	unidades
100	100	98	94	% vendido

Durante toda la trayectoria de Punta Mita, hemos demostrado nuestro compromiso y responsabilidad con la comunidad y el medio ambiente, manteniendo un enfoque en sostenibilidad, a la vez que continuamos impulsando la economía local y el bienestar de las familias de la región, en ese sentido, durante 2022 constituimos la Fundación DINE Punta Mita, a través de la cual enfocaremos nuestros esfuerzos en diversos temas de bienestar para la comunidad, como educación y salud.

Adicionalmente, en 2022, llevamos a cabo diversas actividades, entre las que destacan:

PUNTA MITA GOURMET & GOLF

Evento insignia del destino, en el que se recaudaron más de 100 mil dólares para las Fundaciones Lorena Ochoa y PEACE Punta de Mita. Este constó de una subasta en línea de experiencias en Punta Mita, estadías en diversos hoteles, actividades, cenas, entre otros y una subasta en vivo durante coctel de bienvenida y almuerzo de premiación del torneo de golf.

PUNTA MITA CHARITY GOLF

Torneo de golf abierto al público en general y residentes de Punta Mita, en el cual participaron más de 100 jugadores y se recaudaron más de 25 mil dólares, en beneficio de las Fundaciones locales PEACE Punta de Mita y Fundación Punta de Mita.

PUNTA MITA INVITATIONAL CHARITY PRO AM

Mediante la Fundación PEACE Punta de Mita, se realizó un torneo de golf en el que se recaudaron más de 120 mil dólares en beneficio del proyecto Centro Educativo Punta de Mita. El evento contó con la participación de profesionales como Abraham Ancer, Carlos Ortiz, Jean Van de Velde, entre otros.







LLEVAMOS A CABO LA ENTREGA
DE UN DONATIVO A FUNDACIÓN
PUNTA DE MITA POR:

\$40k USD

EVENTO CON FUNDACIÓN LORENA OCHOA

Realización de la conferencia de prensa del 14° Torneo Aeromexico, del cual Punta Mita es sede. Durante el evento se realizó una subasta en vivo y donaciones directas en beneficio de la Fundación Lorena Ochoa.

AMIGAS DE PUNTA MITA

Evento en el que se recaudaron más de 15 mil dólares, los cuales fueron destinados a brindar actividades de apoyo emocional lideradas por los equipos de las diferentes asociaciones y fundaciones de Punta de Mita y Bahía de Banderas.

PACK WITH A PURPOSE

Con la ayuda de residentes, huéspedes y visitantes de Punta Mita, se llevó a cabo la recolección de materiales didácticos, juguetes, útiles escolares, entre otros artículos, los cuales fueron entregados a la Fundación Checo Pérez.

DONACIONES CON ENFOQUE EN LA EDUCACIÓN Y EL DEPORTE

Donación para la construcción de un domo en el jardín de niños Punta de Mita, lo cual benefició a más de 300 niños de la región.

Donación de pasto sintético a las escuelas Punta de Mita e Higuera Blanca para la remodelación de canchas de tenis y accesos a las instituciones.

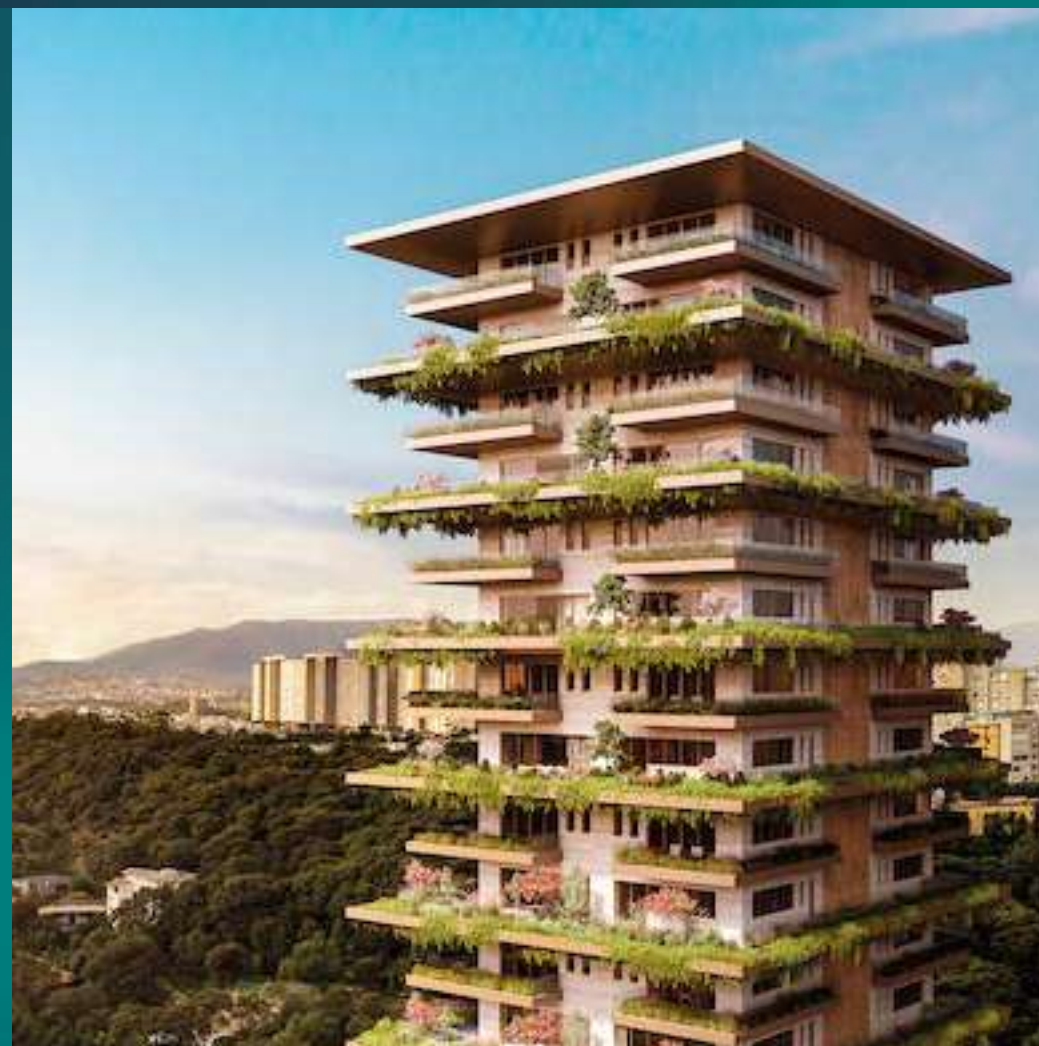


BOSQUES

de Santa Fe

107ha

superficie original



BOSQUES DE
SANTA FE
EN NÚMEROS

107ha

SUPERFICIE ORIGINAL

1998-2024
HORIZONTE ESTIMADO

675
UNIDADES

UBICACIÓN:
PONIENTE DE LA CDMX

SEQUOIA
45

ARBIA
12

unidades

100

33

%
vendido



Desarrollo residencial enfocado en ofrecer un lugar para vivir en armonía con el medio ambiente, en una atmósfera de tranquilidad.

El enfoque del proyecto es ofrecer un desarrollo residencial seguro para vivir, en una ubicación estratégica por su proximidad con uno de los principales centros de negocios y comerciales de la Ciudad de México.

Bosques de Santa Fe tiene una superficie total de aproximadamente 107 hectáreas, de las cuales, más del 30% son espacios verdes, que permiten a sus residentes vivir en una atmósfera rodeada de áreas naturales, además de contar con un campo de golf de 9 hoyos diseñado por Jack Nicklaus y una casa club que ofrece una amplia gama de actividades sociales y recreativas.

Para complementar la oferta, dentro del desarrollo se tienen amenidades como gimnasio, alberca, canchas de fútbol y tenis, entre otros.



RIN CONA DA

de la Estadía

2.0ha

superficie original



RINCONADA DE LA ESTADÍA EN NÚMEROS

2.0ha

SUPERFICIE ORIGINAL

2017-2023
HORIZONTE ESTIMADO

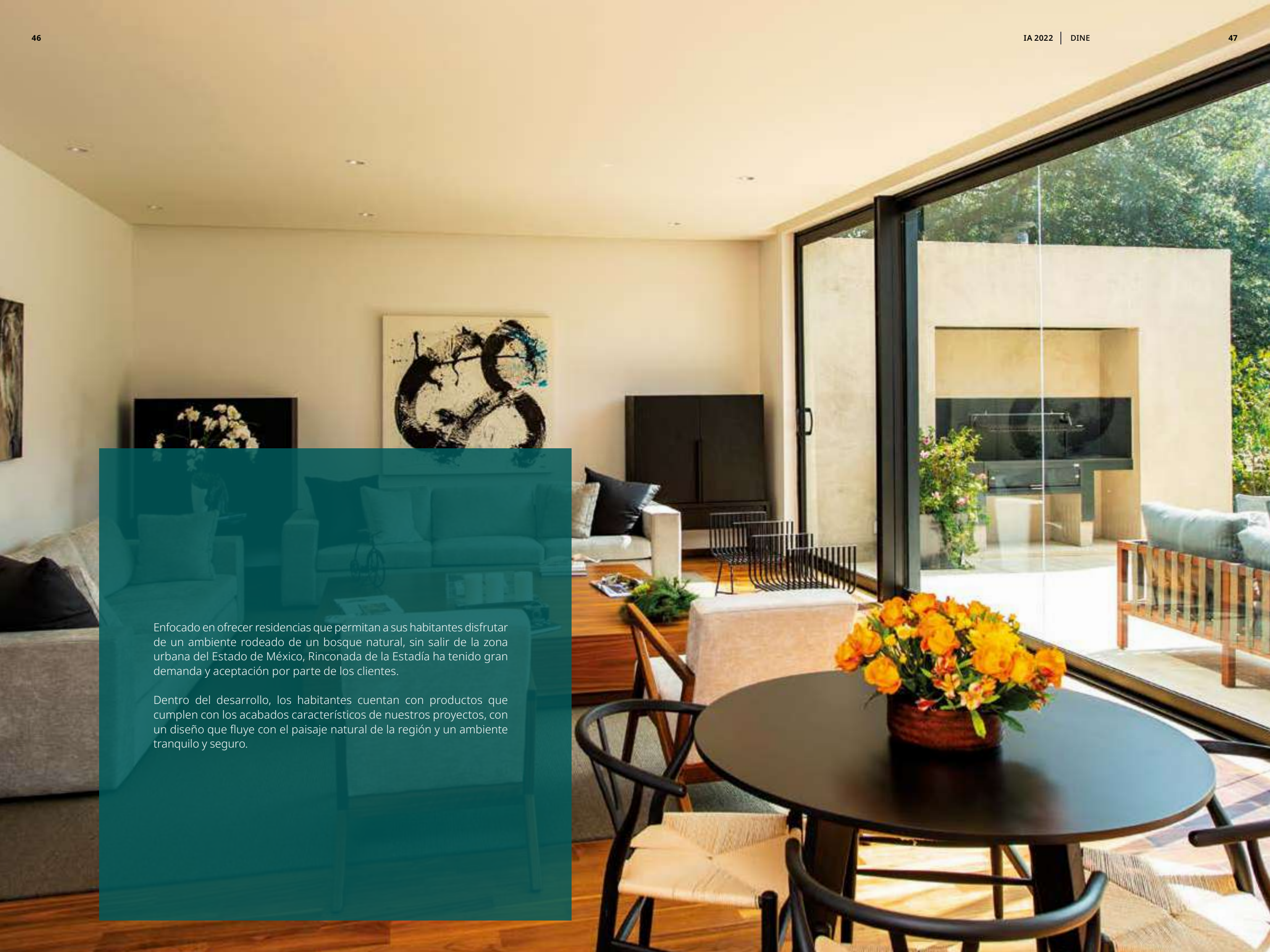
27
UNIDADES

PRIMERA ETAPA
13
casas

SEGUNDA ETAPA
14
lotes

92

100%
vendido



Enfocado en ofrecer residencias que permitan a sus habitantes disfrutar de un ambiente rodeado de un bosque natural, sin salir de la zona urbana del Estado de México, Rinconada de la Estadía ha tenido gran demanda y aceptación por parte de los clientes.

Dentro del desarrollo, los habitantes cuentan con productos que cumplen con los acabados característicos de nuestros proyectos, con un diseño que fluye con el paisaje natural de la región y un ambiente tranquilo y seguro.



PUNTA GOR DA

750ha
superficie original





PUNTA GORDA
EN NÚMEROS

750ha
SUPERFICIE ORIGINAL

2024-2040
HORIZONTE ESTIMADO

650
UNIDADES

An aerial photograph of a coastal landscape. In the foreground, there are rolling hills covered in dense, low-lying green vegetation. A prominent, light-colored, rocky ridge runs diagonally across the middle ground. Beyond the ridge, a sandy beach is visible, followed by the deep blue waters of the ocean. The sky is a clear, pale blue. A large, dark green rectangular overlay is positioned on the left side of the image, containing white text.

Reserva territorial de 750 hectáreas localizada en la península de Baja California, en el Mar de Cortés.

Actualmente, se está llevando a cabo la conceptualización del proyecto, la cual incluye la definición del plan maestro preliminar, proyecto arquitectónico, obtención de permisos y licencias, entre otros, con el fin de dar inicio al desarrollo del proyecto tan pronto existan las condiciones de mercado.

El plan maestro contempla villas con vista al mar, lotes unifamiliares, un campo de golf y clubes de playa, entre otras amenidades.

Equipo Directivo

FERNANDO SENDEROS MESTRE
**Presidente Ejecutivo
y del Consejo de Administración**

ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ
Director General

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO
**Director General Adjunto /
General Counsel**

ROGER PATRÓN GONZÁLEZ
Director General Adjunto

JORGE F. PADILLA EZETA
Director Finanzas y Planeación

ALFREDO BONNIN ERALES
Director Punta Mita

SERAPIÓN FERNÁNDEZ SENDEROS
Director Punta Gorda

HÉCTOR RIVAS CAMACHO
Director Proyectos Hoteles Punta Mita

Consejo de Administración

FERNANDO SENDEROS MESTRE
Consejero Relacionado
Presidente Ejecutivo y del Consejo
de Administración de DINE y KUO

JAVIER ARRIGUNAGA GÓMEZ DEL CAMPO
Consejero Independiente
Presidente del Consejo de Administración
de Aeroméxico y Asesor en Inversiones

JOSÉ MANUEL CANAL HERNANDO
Consejero Independiente
Consejero Independiente, Comisario y
Asesor en temas de Gobierno Corporativo

ARTURO D'ACOSTA RUIZ
Consejero Relacionado
Asesor Independiente
de Empresas

JOSÉ MANUEL DEL BARRIO MOLINA
Consejero Independiente
Socio de Integra M&A Automotriz

ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ
Consejero Relacionado
Director General de DINE y KUO

VALENTÍN DÍEZ MORODO
Consejero Independiente
Presidente de Grupo Nevadi Internacional

ARTURO ELÍAS AYUB
Consejero Relacionado
Director de Alianzas Estratégicas
y Contenidos de América Móvil

FEDERICO FERNÁNDEZ SENDEROS
Consejero Relacionado
Presidente de Grupo Sim y Consejero
Independiente de Grupo Chedraui

CARLOS GÓMEZ Y GÓMEZ
Consejero Relacionado
Presidente del Consejo de
Administración de Estudia Más

VÍCTOR RIVERO MARTÍN
Consejero Independiente
Director General de Telehotel

ERNESTO VEGA VELASCO
Consejero Independiente
Consejero Independiente de Empresas

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO
Secretario del Consejo
Director General Adjunto /
General Counsel de DINE y KUO

Comités del Consejo de Administración

COMITÉ DE AUDITORÍA

JOSÉ MANUEL CANAL HERNANDO
Presidente

ERNESTO VEGA VELASCO

JOSÉ MANUEL DEL BARRIO MOLINA

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO
Secretario

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

VALENTÍN DÍEZ MORODO
Presidente

ERNESTO VEGA VELASCO

VÍCTOR RIVERO MARTÍN

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO
Secretario



INFORMACIÓN

Financiera

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, e Informe de los auditores independientes del 15 de marzo de 2023

62	Informe de los auditores independientes
66	Estados consolidados de posición financiera
67	Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales
68	Estados consolidados de cambios en el capital contable
70	Estados consolidados de flujos de efectivo
72	Notas a los estados financieros consolidados

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad” o “Dine”), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Reconocimiento de ingresos

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

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

Valuación de los inventarios inmobiliarios

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

Tomando como base diversos elementos que pudieran ser indicativos del valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios, tales como el precio de venta de transacciones posteriores, entre otros, nuestros procedimientos consistieron en realizar una comparación contra el valor registrado contablemente, verificando que este último no excediera dicha referencia. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

Información adicional distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de Dine es responsable por la otra información. La otra información comprenderá: 1) el Informe Anual, ii) la información que será incorporada en el Reporte Anual que Dine está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las “Disposiciones”). El Informe Anual y el Reporte Anual se espera estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información adicional cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información adicional ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en el Reporte Anual, tendríamos que reportar ese hecho. A la fecha de este informe, no tenemos nada que reportar sobre este asunto.

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

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

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

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades y actividades empresariales dentro de Dine para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Dine, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2022 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C. P. C. Elsa Alarcón Gutiérrez
15 de marzo de 2023

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

Activos	Notas	2022	2021	2020
Activo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,585,679	\$ 1,629,719	\$ 365,081
Efectivo restringido	5	-	60,600	72,000
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	408,111	252,703	106,428
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19	59,859	32,564	54,061
Inventarios inmobiliarios	7	4,231,443	3,925,073	3,636,977
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	8	274,283	276,581	271,403
Propiedades de inversión		126,731	126,731	126,460
Activos por derecho de uso	9	18,289	23,583	28,695
Inversión en negocios conjuntos	10	548,584	540,529	517,035
Impuestos a la utilidad diferidos	15	426,723	252,012	318,555
Otros activos	11	121,198	129,501	40,212
Total del activo		\$ 7,800,900	\$ 7,249,596	\$ 5,536,907
Pasivos y capital contable				
Pasivos:				
Deuda financiera	13	\$ -	\$ 286,000	\$ 324,000
Cuentas por pagar a contratistas		31,975	15,617	10,772
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19	128,089	190,492	164,858
Anticipo de clientes y otras cuentas por pagar	14	4,084,169	3,042,921	1,299,125
Pasivos por arrendamiento	9	20,208	26,074	30,585
Impuestos a la utilidad diferidos	15	26,517	104,354	243,874
Total del pasivo		4,290,958	3,665,458	2,073,214
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	2,068,237	2,068,237	2,068,237
		2,068,237	2,068,237	2,068,237
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		929,751	889,692	908,846
Otros resultados integrales:				
Obligaciones laborales al retiro		(402)	(305)	(192)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		511,942	624,886	484,983
Participación controladora		3,509,528	3,582,510	3,461,874
Participación no controladora	17	414	1,628	1,819
Total del capital contable		3,509,942	3,584,138	3,463,693
Total de pasivo y capital contable		\$ 7,800,900	\$ 7,249,596	\$ 5,536,907

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Notas	2022	2021	2020
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 1,094,436	\$ 1,278,736	\$ 761,224
Costo de ventas de bienes y servicios	20	783,007	713,160	546,881
Gastos de operación	20	410,463	411,873	314,174
Otros (ingresos) gastos – Neto		(46)	816	17,571
(Pérdida) utilidad de operación		(98,988)	152,887	(117,402)
Ingreso por intereses		49,509	10,265	15,892
Gasto por intereses		(29,643)	(53,787)	(41,770)
Utilidad cambiaria - Neta		104,125	7,324	13,611
		123,991	(36,198)	(12,267)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	10	51,384	84,463	48,263
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		76,387	201,152	(81,406)
Impuestos a la utilidad:	15			
Causado		106,324	196,455	49,427
Diferido		(246,477)	(77,671)	(89,731)
		(140,153)	118,784	(40,304)
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		\$ 216,540	\$ 82,368	\$ (41,102)
Utilidad (pérdida) neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 216,807	\$ 82,559	\$ (42,497)
Participación no controladora		(267)	(191)	1,395
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		\$ 216,540	\$ 82,368	\$ (41,102)
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria		\$ 0.34	\$ 0.13	\$ (0.07)
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		\$ 635,730	635,730	635,730
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$ 216,540	\$ 82,368	\$ (41,102)
Otros componentes de utilidad integral:				
Pasivo adicional por obligaciones laborales		(97)	(109)	(277)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(112,944)	139,903	83,443
Utilidad integral consolidada		103,499	222,162	42,064
Utilidad integral consolidada aplicable a:				
Participación controladora		103,766	222,353	40,669
Participación no controladora		(267)	(191)	1,395
Utilidad integral consolidada		103,499	222,162	42,064
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro				
-Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		\$ (112,944)	\$ 139,903	\$ 83,443

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

	Capital contribuido		
	Número de acciones	Capital social	Utilidades retenidas
Saldos al inicio de 2020	\$ 635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 951,428
Obligaciones laborales al retiro	-	-	(85)
Utilidad integral del año	-	-	(42,497)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	635,730,056	2,068,237	908,846
Dividendos decretados y pagados	-	-	(101,717)
Obligaciones laborales al retiro	-	-	4
Utilidad integral del año	-	-	82,559
Saldos al 31 de diciembre de 2021	635,730,056	2,068,237	889,692
Dividendos decretados y pagados	-	-	(127,146)
Pérdida en compra de asociada	-	-	(49,602)
Obligaciones laborales al retiro	-	-	-
Utilidad integral del año	-	-	216,807
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 929,751

Capital ganado			
Obligaciones laborales al retiro	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del capital contable
\$ -	\$ 401,540	\$ 424	\$ 3,421,629
(192)	-	-	(277)
-	83,443	1,395	42,341
(192)	484,983	1,819	3,463,693
-	-	-	(101,717)
(113)	-	-	(109)
-	139,903	(191)	222,271
(305)	624,886	1,628	3,584,138
-	-	-	(127,146)
-	-	(947)	(50,549)
(97)	-	-	(97)
-	(112,944)	(267)	103,596
\$ (402)	\$ 511,942	\$ 414	\$ 3,509,942

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos)

	2022	2021	2020
Flujo de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	\$ 216,540	\$ 82,368	\$ (41,102)
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	(140,153)	118,784	(40,304)
Depreciación	28,679	27,771	25,809
Obligaciones laborales	364	215	-
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(46)	233	-
Utilidad en participación en el resultado de negocios conjuntos	(51,384)	(84,463)	(48,263)
Ingreso por intereses	(49,509)	(10,265)	(15,892)
Intereses a cargo	29,643	53,787	38,384
Fluctuación cambiaria no realizada	(109,490)	55,789	64,554
	(75,356)	244,219	(16,814)
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	200,052	(108,318)	74,355
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(29,964)	14,381	14,109
Inventarios inmobiliarios	(335,658)	(75,243)	(2,088)
Intereses cobrados	49,509	10,265	15,891
Otros activos	(149,697)	(86,291)	8,316
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	16,427	4,841	(582)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(62,403)	45,680	1,924
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,300,902	1,464,094	(38,262)
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(446,326)	(40,587)	(494)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	467,486	1,473,041	56,355
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(8,419)	(50,444)	(26,281)
Inversión en acciones en compañías asociadas	(75,013)	77,337	6,375
Reembolso de capital minoritario	(2,149)	(22,191)	(13,965)
Inversión en desarrollo de propiedades de inversión	-	(270)	(724)
Otros activos	-	(670)	-
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	139	15	-
Flujos netos de efectivo (usados) generados en actividades de inversión	(85,442)	3,777	(34,595)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	-	210,000	-
Pagos de deuda financiera	(286,000)	(248,000)	-
Pagos de arrendamiento	(6,681)	(5,058)	(13,314)
Dividendos pagados	(127,088)	(101,717)	-
Intereses pagados	(33,863)	(52,361)	(38,492)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(453,632)	(197,136)	(51,806)
(Disminución) aumento neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(71,587)	1,279,682	(30,046)
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera	(33,053)	(26,444)	9,422
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,690,319	437,081	457,705
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 1,585,679	\$ 1,690,319	\$ 437,081

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos)

1. ACTIVIDADES, CICLO OPERATIVO Y EVENTOS IMPORTANTES

a. Actividades

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

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

b. Ciclo operativo

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 60 meses aproximadamente. Por lo tanto, los activos y pasivos en los balances consolidados no se clasifican a corto y largo plazo.

c. Eventos importantes

- 1) Durante el ejercicio 2022, los ingresos disminuyen con respecto de 2021 en un 14%, principalmente por menores entregas realizadas en Punta Mita, Punta Ixtapa y Lagos 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.
- 2) Fortalecimiento de Negocio Conjunto - Proyecto H5: El 10 de marzo de 2022, Cantiles de Mita, S.A. de C.V. (“Cantiles de Mita”) (subsidiaria de Dine), concluyó la compra del 50% del negocio conjunto “SHC Residence Nayarit”, a su socio SHC México Holding, LLC, la operación incluyó la compra del 30.7% de la participación accionaria del Resort Club Punta Mita, que poseía SHC Residence Club S. de R.L. de C.V. Posteriormente, el 16 de junio de 2022, Cantiles de Mita y Promotora Aeronáutica del Pacífico, S.A. de C.V. (subsidiaria de LCA Capital), celebraron un contrato de accionistas para el desarrollo de un proyecto turístico en Punta Mita, a través de la constitución del Joint Venture “Proyecto H5 Nayarit”. LCA Capital, aportó al proyecto US\$20 millones, equivalente al 50% de participación accionaria. Los efectos derivados de la restructura se mencionan en la Nota 10.
- 3) 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. (Actinver) Esta nueva línea es por \$210 millones, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) 28 + 3.60%, con un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinaron a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México. El 10 de noviembre de 2022 se liquidó el saldo remanente de la deuda con Actinver por \$70,000. Así mismo, el 27 de diciembre de 2022 se realizó el pago del saldo remanente de la deuda con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (Banco Inbursa) y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. (Bx+) por \$144,000. Ver mayor detalle en Nota 13.

- 4) El 23 de abril de 2021, fue aprobada y publicada en el Diario Oficial de la Federación, la Reforma que regula el régimen de subcontratación de personal (“outsourcing”). Para dar cumplimiento a las nuevas disposiciones, la Entidad 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.
- 5) El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud declaró al COVID-19 como una Pandemia Global, su expansión motivó una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se tomaron una serie de medidas de seguridad sanitaria por las autoridades para detener la propagación de este virus.

Durante el ejercicio 2020, la Entidad implementó estrictos protocolos de seguridad de acuerdo a los lineamientos emitidos por las diferentes entidades gubernamentales enfocados en garantizar la continuidad de las operaciones y la seguridad de los colaboradores, residentes e instalaciones. Adicionalmente se llevaron a cabo medidas financieras para fortalecer la posición de liquidez, tales como el refinanciamiento de amortizaciones de deuda en 2020 hasta 2023 y un estricto control de costos y gastos.

Durante el ejercicio 2021, la Entidad trabajó con el modelo de operación híbrido sin interrupción operativa, por otra parte, la economía mundial inició su recuperación a medida que se fueron implementando los programas de vacunación contra el COVID-19, ayudando a disminuir las restricciones de bloqueos e impulsando el crecimiento de la actividad comercial y turística, así como la recuperación de la movilidad. En consecuencia, la demanda de productos inmobiliarios en particular Punta Mita, representó un incremento significativo del 370% en comparación con el ejercicio 2020 en el flujo operativo de la Entidad.

En el ejercicio 2022 continua la fuerte demanda de productos inmobiliarios principalmente Punta Mita, lo cual se vio reflejado en una sólida estructura financiera, con una importante generación de flujo de efectivo, que hizo posible el pago del 100% de los créditos bancarios. Asimismo, la Entidad mantuvo los protocolos de sanidad y el modelo de operación híbrida, garantizando la seguridad de los colaboradores, residentes, clientes y contratistas en las instalaciones.

2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y MODIFICADAS

a. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del <i>Marco Conceptual</i> de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 <i>Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes</i> , un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 <i>Gravámenes</i> , 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.
Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021	La Entidad ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas: IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a). IFRS 9 Instrumentos Financieros La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro. IFRS 16 Arrendamientos Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Normas IFRS emitidas 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 modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Enmiendas a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

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

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

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas 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 es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de 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 participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados 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 enmiendas 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 enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
- Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros si dichas transacciones urgen.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Declaración de cumplimiento

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

b. Bases de preparación

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

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, 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.

Negocio en Marcha:

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

c. Bases de consolidación de estados financieros

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

Las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 de la Entidad son:

Compañía	Participación			Actividad
	2022	2021	2020	
Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Dine 28, S. A. de C. V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	50%	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

- 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 son:

Compañía	Participación		
	2022	2021	2020
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.)	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso CIB 2182	50.0%	50.0%	50.0%
VH Patrimonial S.A.P.I. ⁽¹⁾	27.5%	27.5%	27.5%

De acuerdo con lo mencionado anteriormente sobre los indicadores de control, la Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

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

d. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo restringido se integra de una garantía liquida de \$60,600 y \$72,000, respectivamente, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 13. Al 31 de diciembre de 2022 la Entidad no tiene efectivo restringido.

e. Instrumentos financieros

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

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

f. Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

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

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos por intereses” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

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

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

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

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

Específicamente:

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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

(v) Incremento significativo en el riesgo de crédito

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

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

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

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

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

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

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

(vi)Definición de incumplimiento

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

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

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

(vii) Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

(viii) Política de bajas

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

(ix) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

g. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o

- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

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

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

h. Inventarios inmobiliarios

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

i. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

Los terrenos no se deprecian. La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

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

j. Propiedades de inversión

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

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

k. Deterioro de activos tangibles

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

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

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

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

l. Inversiones en negocios conjuntos

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

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

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

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

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

Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicho negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.

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

Las acciones de Promotora El Estero, S.A. de C.V., Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V.), Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S.A.P.I. se valúan y contabilizan a través del método de participación, con base en los estados financieros preparados con las mismas políticas contables de la Entidad.

m. Intereses en operaciones conjuntas

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

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

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

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

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

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

n. Arrendamientos

- La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

La Entidad 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.

o. Transacciones en monedas extranjeras

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

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

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

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

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

Compañía	Moneda de registro	Moneda funcional
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de los negocios conjuntos reconocidos bajo método de participación, son como sigue:

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

El resto de las subsidiarias y negocios conjuntos tienen como moneda funcional y de registro el Peso Mexicano.

p. Impuestos a la utilidad

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

1. Impuestos a la utilidad causados

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

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

Impuestos causados y diferidos

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

q. Provisiones

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

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

r. Derivados implícitos

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

s. Reconocimiento de ingresos

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

La Entidad desarrolla y vende propiedades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes. Las partes del contrato lo han aprobado por escrito y se han comprometido a cumplir con cada una de sus obligaciones. Con respecto a modificaciones a los productos, 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 concluyó que el control de la obligación de desempeño se transfiere al momento de la entrega física de los inmuebles (a través del acta entrega-recepción) y/o legal (a través de escritura pública) en la cual en forma expresa se transfieren los derechos de uso y obligaciones del bien inmueble objeto de la transacción.

2. Ingresos por intereses

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

3. Ingresos por arrendamiento

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

4. Ingresos por servicios

La Entidad reconoce los ingresos por la prestación de servicios conforme se devengan.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES

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

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

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

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 4 b), realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros 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. Por lo tanto, conforme a IFRS 15 el reconocimiento del ingreso se considera en un punto en el tiempo cuando se transfiere el control de los inmuebles.

- 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 Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V. (antes 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

No hay acuerdo contractual para Proyecto H5 Nayarit S. A. de C.V., Promotora el Estero, S. A. de C. V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S. A. P. I. o cualquier otro hecho y circunstancia que indican que las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos de estas entidades. En consecuencia, se clasifican como negocios conjuntos de la Entidad. Ver Nota 10.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

- Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo

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

- Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota 15, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y, por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$707, \$1,128 y \$50,972 al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

5. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

	2022	2021	2020
Efectivo	\$ 14,636	\$ 26,486	\$ 44,866
Equivalentes de efectivo ⁽¹⁾	1,571,043	1,603,233	320,215

(1) Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 13, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por un monto de \$60.6 millones y \$72 millones, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad no tiene efectivo restringido.

6. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2022	2021	2020
Clientes	\$ 40,633	\$ 51,400	\$ 34,219
Menos - Reserva del valor presente ⁽¹⁾	(358)	(358)	(358)
	40,275	51,042	33,861
Impuestos por recuperar	78,059	56,798	42,831
Anticipo a proveedores	258,052	118,575	26,916
Deudores diversos	31,725	26,288	2,820
	\$ 408,111	\$ 252,703	\$ 106,428

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2022	2021	2020
2022	\$ -	\$ 51,400	\$ 34,219
2023	40,633	-	-
	\$ 40,633	\$ 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 2022, 2021 y 2020 la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIIE 28 + 3.6 puntos base.

7. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	2022	2021	2020
Terrenos en breña	\$ 718,370	\$ 790,475	\$ 765,945
Terrenos urbanizados	203,428	214,103	227,433
Proyectos inmobiliarios en proceso	3,235,899	2,814,178	2,398,641
Proyectos inmobiliarios terminados	59,961	99,657	239,248
Otros	13,785	6,660	5,710
	\$ 4,231,443	\$ 3,925,073	\$ 3,636,977

8. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO – NETO

	2022		2021		2020	
Campos de golf	\$	414,772	\$	423,083	\$	555,996
Otros inmuebles		49,217		50,203		70,153
Mobiliario y equipo de transporte		132,686		125,647		79,960
		596,675		598,933		706,109
Menos - Depreciación acumulada		(358,367)		(358,465)		(471,608)
		238,308		240,468		234,501
Terrenos		35,975		36,113		36,902
	\$	274,283	\$	276,581	\$	271,403

	Saldo al 31 de diciembre de 2021		Adiciones		Bajas		Efecto de conversión		Saldo al 31 de diciembre de 2022	
Inversión:										
Terreno	\$	36,113	\$	-	\$	-	\$	(138)	\$	35,975
Campos de Golf		423,083		-		-		(8,311)		414,772
Otros Inmuebles		50,203		-		-		(986)		49,217
Mobiliario y equipo de transporte		125,647		8,419		(692)		(687)		132,687
Total inversión		635,046		8,419		(692)		(10,122)		632,651
Depreciación:										
Campos de Golf		(299,777)		(16,748)		-		19,766		(296,759)
Otros Inmuebles		(18,306)		(1,572)		-		1,207		(18,671)
Mobiliario y equipo de transporte		(40,382)		(3,926)		-		1,370		(42,938)
Total depreciación acumulada		(358,465)		(22,246)		-		22,343		(358,368)
Inversión neta	\$	276,581	\$	(13,827)	\$	(692)	\$	12,221	\$	274,283

	Saldo al 31 de diciembre de 2020		Adiciones		Bajas		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		79,960		1,057		-		44,630		125,647
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		(44,317)		(2,404)		-		6,339		(40,382)
Total depreciación acumulada		(471,608)		(19,651)		-		132,794		(358,465)
Inversión neta	\$	271,403	\$	12,357	\$	-	\$	(7,179)	\$	276,581

9. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

	Saldo al 31 de diciembre de 2021		Altas	Disposiciones	Neteo	Saldo al 31 de diciembre de 2022		
Costo:								
Edificios	\$	22,471	\$	341	\$	-	\$	22,812
Vehículos		7,835		(191)		-	(901)	6,743
Total inversión		30,306		150		-	(901)	29,555
Depreciación:								
Edificios		(4,427)		(2,164)		-	-	(6,591)
Vehículos		(2,296)		(3,280)		-	901	(4,675)
Total depreciación acumulada		(6,723)		(5,444)		-	901	(11,266)
Costo neto	\$	23,583	\$	(5,294)	\$	-	\$	18,289

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Altas	Disposiciones	Neteo	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Costo:					
Edificios	\$ 52,361	\$ 18,770	\$ (48,871)	\$ -	\$ 22,260
Vehículos	6,381	9,963	-	(996)	15,348
Total inversión	58,742	28,733	(48,871)	(996)	37,608
Depreciación:					
Edificios	(5,059)	(2,834)	5,646	-	(2,247)
Vehículos	(2,493)	(5,169)	-	996	(6,666)
Total depreciación acumulada	(7,552)	(8,003)	5,646	996	(8,913)
Costo neto	\$ 51,190	\$ 20,730	\$ (43,225)	\$ -	\$ 28,695

	2022	2021	2020
a. Importes reconocidos en estado consolidado de resultados y otros resultados integrales			
Gasto por depreciación del activo por derecho de uso	\$ 6,303	\$ 7,185	\$ 7,246
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	1,226	1,506	1,781
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor	1,481	962	5,299
b. Pasivos por arrendamiento:			
Corto plazo	3,470	5,553	7,469
Largo plazo	16,738	20,521	23,116
	\$ 20,208	\$ 26,074	\$ 30,585

10. INVERSIÓN EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

Nombre del negocio conjunto	Actividad Principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2022	2021	2020
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.)	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
VH Patrimonial S. A. P. I.	Sector inmobiliario	México	27.5%	27.5%	27.5%

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

- De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S. A. de C. V., Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V. (antes 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 2022, 2021 y 2020 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión			Participación en el resultado		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.) ^{(ii) y (iii)}	\$ 298,917	\$ 278,672	\$ 242,794	\$ 8,147	\$ 35,876	\$ (100)
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	143,743	154,252	150,346	(3,967)	(12,670)	490
Fideicomiso CIB 2182 ^{(i), (iv) y (v)}	56,501	56,459	69,782	48,926	62,387	50,015
VH Patrimonial, S. A. P. I. ^(vi)	49,423	51,146	54,113	(1,722)	(1,130)	(2,142)
	\$ 548,584	\$ 540,529	\$ 517,035	\$ 51,384	\$ 84,463	\$ 48,263

- (i) Durante el ejercicio de 2022 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$37,258 conforme a contrato de Fideicomiso.
- (ii) El 10 de marzo de 2022 Cantiles de Mita, realizó la compra del 50% de participación accionaria del negocio conjunto SHC Residence Nayarit S. de R. L. de C. V., a su socio SHC México Holdings LLC. Posteriormente, el 16 de junio de 2022, DINE y LCA Capital a través de sus subsidiarias Cantiles de Mita y Promotora Aeronáutica del Pacífico, respectivamente; llevaron a cabo una asociación a través de la constitución del negocio conjunto denominado “Proyecto H5 Nayarit” (antes SHC Residence Nayarit). El déficit neto por cambio en la participación ascendió a \$49,748
- (iii) En diciembre 2022 se realizó aportación de capital al Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V. por \$59,380
- (iv) Durante el ejercicio de 2021 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$72,913 conforme a contrato de Fideicomiso.
- (v) Durante el ejercicio de 2020 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$20,111 conforme a contrato de Fideicomiso.
- (vi) Durante el ejercicio de 2020 se aportaron \$13,736 a VH Patrimonial, S.A.P.I. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.

- b. Un resumen de la información respecto de los negocios conjuntos de la Entidad se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.

	2022	2021	2020
Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.):			
Activos	\$ 800,062	\$ 730,476	\$ 619,728
Pasivos	\$ 202,228	\$ 173,132	\$ 134,140
Capital contable	\$ 597,834	\$ 557,344	\$ 485,588
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 298,917	\$ 278,672	\$ 242,794
Participación no controladora	\$ 298,917	\$ 278,672	\$ 242,794
Ingresos	\$ -	\$ -	\$ 934
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 4,006	\$ 75,332	\$ (200)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 8,147	\$ 37,666	\$ (100)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ (4,141)	\$ 37,666	\$ (100)
Promotora el Estero, S. A. de C. V.:			
Activos	\$ 440,694	\$ 466,763	\$ 452,425
Pasivos	\$ 153,208	\$ 158,259	\$ 151,733
Capital contable	\$ 287,486	\$ 308,504	\$ 300,692
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 143,743	\$ 154,252	\$ 150,346
Participación no controladora	\$ 143,743	\$ 154,252	\$ 150,346
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (7,934)	\$ (28,014)	\$ 980
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (3,967)	\$ (14,007)	\$ 490
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ (3,967)	\$ (14,007)	\$ 490
Fideicomiso CIB 2182:			
Activos	\$ 478,785	\$ 743,645	\$ 587,092
Pasivos	\$ 365,783	\$ 630,727	\$ 447,528
Capital contable	\$ 113,002	\$ 112,918	\$ 139,564
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 56,501	\$ 56,459	\$ 69,782
Participación no controladora	\$ 56,501	\$ 56,459	\$ 69,782
Utilidad neta del año	\$ 21,101	\$ 75,005	\$ 100,030
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 10,551	\$ 37,503	\$ 50,015
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ 10,550	\$ 37,502	\$ 50,015

11. OTROS ACTIVOS

	2022	2021	2020
Pagos anticipados de comisiones	\$ 112,293	\$ 115,442	\$ 30,766
Depósitos en garantía	4,843	4,764	4,749
Otros pagos anticipados	4,062	9,295	4,697
	\$ 121,198	\$ 129,501	\$ 40,212

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Políticas contables significativas

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

b. Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2022	2021	2020
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,585,679	\$ 1,690,319	\$ 437,081
Cuentas y documentos por cobrar	72,358	77,688	37,039
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	59,859	32,564	54,061
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Deuda financiera	\$ -	\$ 286,000	\$ 324,000
Cuentas por pagar a contratistas	31,975	15,617	10,772
Cuentas por pagar a partes relacionadas	128,089	190,492	164,858
Pasivo por arrendamiento	29,957	32,859	38,499
Otras cuentas por pagar	860,622	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.

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses		
	2022	2021	2020
Activos monetarios	65,677	76,000	18,193
Pasivos monetarios	(174,658)	(111,484)	(44,384)
Posición pasiva - Neta	(108,981)	(35,484)	(26,191)

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

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Dólar bancario	\$ 19.4143	\$ 20.5835	\$ 19.9487

– 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 \$108,981, \$35,484 y \$26,191 al 31 de diciembre de 2022, 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 3% en 2022 y menos del 1% del capital contable en 2021 y 2020.

f. Riesgo de tasas de interés

La Entidad estuvo 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 encontraban 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.

No se presenta un análisis de sensibilidad de tasa de interés debido a que los contratos de deuda fueron liquidados en noviembre y diciembre de 2022.

g. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$40,633, \$51,400 y \$34,219 al 31 de diciembre de 2022, 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 \$1,717,896, \$1,800,571 y \$528,181 al 31 de diciembre de 2022, 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 13. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

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

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

2022	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Cuentas por pagar a contratistas	\$ 31,975	\$ -	\$ -	\$ 31,975
Cuentas por pagar a partes relacionadas	128,089	-	-	128,089
Pasivo por arrendamiento	6,094	10,979	12,884	29,957
Acreedores diversos	189,766	85,157	585,699	860,622
Total	\$ 355,924	\$ 96,136	\$ 598,583	\$ 1,050,643

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	3,432	13,802	15,625	32,859
Acreedores diversos	307,234	176,382	570,024	1,053,640
Total	\$ 548,252	\$ 481,060	\$ 585,649	\$ 1,614,961

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	81,176	646,588	-	727,764
Total	\$ 268,580	\$ 1,035,521	\$ 17,743	\$ 1,321,844

i. Valor razonable de los instrumentos financieros

- Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado

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

	2022		2021		2020		
	Valor en Libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor razonable	
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:							
Deuda financiera	\$	-	\$	-	\$ 286,000	\$ 324,000	
					\$ 286,000	\$ 324,000	
Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2021							
		Nivel 1		Nivel 2		Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:							
Deuda financiera	\$	-	\$	286,000	\$	-	\$ 286,000
Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2020							
		Nivel 1		Nivel 2		Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:							
Deuda financiera	\$	-	\$	323,999	\$	-	\$ 323,999

13. DEUDA FINANCIERA

	2022	2021	2020
Garantizados -			
Préstamos bancarios	\$	-	\$ 286,000
			\$ 324,000

Resumen de acuerdos de préstamos

El 3 de marzo de 2021, la Entidad recibió los recursos derivados de la celebración de un contrato de crédito con Actinver. Esta nueva línea es por \$210 millones, a una tasa TIIE 28 + 3.60%, con un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinaron a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México. El 10 de noviembre de 2022 se liquidó el saldo remanente de la deuda con Actinver por \$70,000.

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 (Banco Inbursa) y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. (Bx+) 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 12 de junio de 2020 se reestructuró el vencimiento de la deuda, logrando diferir las amortizaciones del 2020 al 2023. El 27 de diciembre de 2022 se realizó el pago del saldo remanente de la deuda con Banco Inbursa y Bx+ por \$286,000.

14. ANTICIPO DE CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2022	2021	2020
Anticipos de clientes ⁽²⁾	\$ 3,069,232	\$ 1,887,989	\$ 509,609
Acreedores diversos ⁽ⁱ⁾	860,622	1,053,640	727,764
Ingresos diferidos	154,315	101,292	61,752
	\$ 4,084,169	\$ 3,042,921	\$ 1,299,125

- (i) El saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2022, 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 \$585,699, \$570,024 y \$450,754, respectivamente.
- (ii) El saldo de anticipo de clientes está compuesto por la cobranza de ventas que de acuerdo con la normatividad aplicable están pendientes de reconocerse en el estado de resultados y refleja el buen dinamismo en la demanda de los desarrollos actuales. En el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 el importe reconocido en resultados asciende a \$599,598, \$898,969y \$487,909, respectivamente.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 13, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascienden a \$643 y \$328, respectivamente.

15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2022, 2021 y 2020 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2022	2021	2020
ISR:			
Causado	\$ 106,324	\$ 196,455	\$ 49,427
Diferido	(246,477)	(77,671)	(89,731)
	\$ (140,153)	\$ 118,784	\$ (40,304)

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

	2022	2021	2020
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ 6,071	\$ (4,694)	\$ (52,749)

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

	2022	2021	2020
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 1,153,673	\$ 946,964	\$ 417,670
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(796,477)	(794,105)	(417,655)
Inmuebles, mobiliario y equipo	18,893	22,531	5,255
Otros activos	(41,610)	(32,073)	4,385
Anticipos de clientes	18,625	11,101	11,101
Reservas acumuladas	46,395	(5,926)	4,915
Anticipos a contratistas	-	(1,962)	(1,962)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	707	1,128	50,972
Total ISR diferido, neto	\$ 400,206	\$ 147,658	\$ 74,681

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

	2022		2021		2020	
Impuesto diferido activo	\$	426,723	\$	252,012	\$	318,555
Impuesto diferido pasivo		(26,517)		(104,354)		(243,874)
Impuesto diferido activo, neto	\$	400,206	\$	147,658	\$	74,681

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

	2022		2021		2020	
Saldo inicial	\$	147,658	\$	74,681	\$	37,699
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados		246,477		77,671		89,731
Reconocidos en otros resultados integrales		6,071		(4,694)		(52,749)
Saldo final	\$	400,206	\$	147,658	\$	74,681

e. Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Diferencias temporales:							
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 417,670	\$ 514,686	\$ 14,608	\$ 946,964	\$ 199,995	\$ 6,714	\$ 1,153,673
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(417,655)	(357,258)	(19,192)	(794,105)	4,451	(6,823)	(796,477)
Inmuebles, mobiliario y equipo	5,255	16,790	486	22,531	(3,638)	-	18,893
Otros activos	4,385	(35,711)	(747)	(32,073)	(9,231)	(306)	(41,610)
Anticipos de clientes	11,101	-	-	11,101	7,524	-	18,625
Reservas acumuladas	4,915	(10,992)	151	(5,926)	45,835	6,486	46,395
Anticipo de contratistas	(1,962)	-	-	(1,962)	1,962	-	-
	23,709	127,515	(4,694)	146,531	246,898	6,071	399,499
Pérdidas fiscales por recuperar:							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	50,972	(49,844)	-	1,128	(421)	-	707
	50,972	(49,844)	-	1,128	(421)	-	707
	\$ 74,681	\$ 77,671	\$ (4,694)	\$ 147,658	\$ 246,477	\$ 6,071	\$ 400,206

f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2022 son:

Año de vencimiento	Pérdidas Amortizables
2023	\$ 43,260
2024	55,252
2025	75,749
2026	42,862
2027	121,099
2028	55,985
2029	87,163
2030	28,687
2031	77,967
2032	115,669
	\$ 703,693

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

Año de vencimiento	Impuesto sobre la renta diferido activo no reconocido
2023	\$ 4,139
2024	85,274
2025	56,673
2026	22,541
2027	74,812
2028	32,427
2029	14,983
2030	64,784
2031	15,974
2032	68,373
	\$ 439,980

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

	2022	2021	2020
Tasa legal	30%	30%	30%
Más (menos):			
Gastos no deducibles e ingresos no acumulables	7	(14)	(12)
Impuesto diferido activo no reconocido – Neta de disminuciones por recuperación del beneficio	9	-	-
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(20)	(13)	18
Efecto de conversión	(140)	(4)	67
Pérdidas fiscales y otros	(69)	60	(53)
Tasa efectiva	(183%)	59%	50%

16. CAPITAL CONTABLE

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

	Número de acciones			Importe		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	324,883,867	\$ 1,056,952	\$ 1,056,952	\$ 1,056,952
Capital variable (Serie B)	310,846,189	310,846,189	310,846,189	1,011,285	1,011,285	1,011,285
Total	635,730,056	635,730,056	635,730,056	2,068,237	\$ 2,068,237	\$ 2,068,237

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 25 de abril de 2022, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Entidad durante el ejercicio 2022 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 2023 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2023, al 31 de diciembre de 2022 no se han adquirido acciones propias; adicionalmente, se aprobó un pago de dividendos con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio 2013 por \$127,146, el cual al 31 de diciembre de 2022 ya fue liquidado.
- c. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 9 de noviembre de 2021, se aprobó un pago de dividendos por \$101,717, el cual al 31 de diciembre de 2021 ya fue liquidado y provino de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).
- d. 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 Entidad 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.
- e. 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 próximo ejercicio y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2021, al 31 de diciembre de 2020 no se han adquirido acciones propias.
- f. 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 2022, 2021 y 2020, su importe a valor nominal asciende a \$59,844, \$55,716 y \$55,716.
- g. 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.

- h. 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 2022, 2021 y 2020 es de \$1,056,952 en miles de pesos mexicanos.

17. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

	2022	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ 1,628	\$ 1,819	\$ 424
Participación en el resultado del año	(267)	(191)	1,395
Cambios en participación minoritaria	(947)	-	-
Saldo al final del año	\$ 414	\$ 1,628	\$ 1,819

Durante el ejercicio 2022 la Entidad compró participación no controladora por valor de \$947 de la entidad Resort Club Punta Mita S. de R. L. de C. V.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión			Participación no controladora		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Holding Dicomex, S. A. de C. V.	\$ 53	\$ 82	\$ 116	\$ (28)	\$ (35)	\$ (59)
Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V.	361	1,546	1,703	(239)	(156)	1,454
	\$ 414	\$ 1,628	\$ 1,819	\$ (267)	\$ (191)	

- 1) Un resumen de la información respecto de las Entidades con participación no controladora se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de las entidades preparados de acuerdo con las IFRS.
- 2) 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:

	2022	2021	2020
Holding Dicomex, S. A. de C. V.:			
Activos	\$ 106	\$ 164	\$ 232
Capital contable	\$ 106	\$ 164	\$ 232
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 53	\$ 82	\$ 116
Participación no controladora	\$ 53	\$ 82	\$ 116
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (56)	\$ (69)	\$ (118)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (28)	\$ (35)	\$ (59)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ (28)	\$ (34)	\$ (59)

3) La Entidad posee al cierre del ejercicio 2022, el 81.24% 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.

	2022	2021	2020
Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V.:			
Activos	\$ 6,914	\$ 10,219	\$ 11,330
Pasivos	\$ 4,991	\$ 7,094	\$ 7,888
Capital contable	\$ 1,923	\$ 3,125	\$ 3,442
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 1,562	\$ 1,579	\$ 1,739
Participación no controladora	\$ 361	\$ 1,546	\$ 1,703
Ingresos	\$ -	\$ -	\$ 2,461
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (1,203)	\$ (317)	\$ 2,939
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (964)	\$ (161)	\$ 1,485
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ (239)	\$ (156)	\$ 1,454

18. OPERACIONES EN MONEDAS DISTINTAS AL PESO MEXICANO

- a. La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se muestra en la Nota 12 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 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:

(Miles de dólares estadounidenses)

	2022	2021	2020
Ventas netas	24,354	25,467	23,331
Ingreso por intereses	1,684	68	62
Otros ingresos	927	2,334	1,094
Gastos de administración	(1,926)	(1,188)	(2,841)
Gastos de venta	(824)	(2,319)	(1,696)
Gastos por intereses	(96)	(62)	(62)

c. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 12 e).

19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

	2022	2021	2020
Con afiliadas:			
Servicios administrativos	\$ (204,893)	\$ (162,250)	\$ (87,496)
Ingresos por servicios	-	562	1,076
Arrendamiento	(966)	(2,366)	(1,905)

Con otras partes relacionadas:			
Compra de activo	\$ -	\$ -	\$ (32,277)
Rendimientos financieros	4,396	-	-
Otros ingresos (gastos), neto	2,936	-	-
Ingresos por servicios	15,553	14,197	13,046
Honorarios	(371)	(298)	(398)

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

	2022	2021	2020
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 23,523	\$ 26,362	\$ 14,524
Fideicomiso 4757	33,202	-	-
Directivos	51	4,160	8,485
Fideicomiso 2125	1,472	376	251
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	4	-	99
Grupo Porcicola Mexicano S. A. de C. V.	230	-	-
Fideicomiso CIB 2182	1,377	1,666	30,702
	\$ 59,859	\$ 32,564	\$ 54,061

Por pagar-			
Grupo KUO, S. A. B. de C. V.	\$ 109,355	\$ 111,605	\$ 107,944
Accionistas	1,565	30,400	32,995
Fideicomiso CIB 2182	-	57	17,447
Aeropycsa, S. A. de C. V.	3,841	2,583	-
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	13,328	45,847	6,472
	\$ 128,089	\$ 190,492	\$ 164,858

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

	2022	2021	2020
Beneficios directos	\$ 7,098	\$ 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.

20. INTEGRACIÓN DE COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Costos de venta de bienes y servicios:

	2022	2021	2020
Costo de venta bienes inmobiliarios	\$ 392,725	\$ 415,408	\$ 303,834
Otros costos inmobiliarios	372,725	255,435	207,887
Comisiones	17,557	42,317	35,160
	\$ 783,007	\$ 713,160	\$ 546,881

Gastos de operación:

	2022	2021	2020
Honorarios y servicios administrativos	\$ 196,764	\$ 176,758	\$ 79,360
Mantenimiento y reparaciones	67,382	74,165	63,651
Sueldos y beneficios a empleados	47,100	68,740	73,148
Publicidad y mercadotecnia	46,817	41,194	13,589
IVA en gastos	31,544	36,144	26,712
Impuestos y derechos	20,856	11,845	12,754
Otros gastos de administración	-	3,027	25,830
Otros gastos de venta y mercadotecnia	-	-	6,833
Gastos de reestructura	-	-	12,297
	\$ 410,463	\$ 411,873	\$ 314,174

21. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Entidad revela los segmentos mediante un enfoque gerencial que incluye información que es utilizada regularmente por la máxima autoridad que toma las decisiones de operación para la evaluación de sus segmentos operativos.

La Entidad ha clasificado sus inventarios en cuatro proyectos de negocio: Terrenos en breña, Terrenos Urbanizados, Proyectos en Proceso y Proyectos Inmobiliarios terminados, los cuales se encuentran ubicados en la Ciudad de México, Estado de México, Nayarit, Baja California y Guerrero.

Durante los últimos años Dine ha centralizado sus inversiones en los siguientes proyectos:

Punta Mita - Es un desarrollo turístico residencial, ubicado al norte de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, con una superficie original total de más de 700 hectáreas que está siendo desarrollado y comercializado en diversas etapas; las cuales contemplan la venta de lotes residenciales y hoteleros, así como la construcción de dos campos de golf. Este proyecto ha requerido de un proceso de planeación urbanística muy escrupuloso, así como de dotar de los servicios básicos a los terrenos.

La Entidad ha desarrollado villas con la marca Four Seasons. Así mismo, se están comercializando lotes de los proyectos “Kupuri”, “Iyari”, “Bahía Signatures Estates”, “Porta Fortuna” y “El Encanto”. 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, en su etapa final desarrolló Torres del Parque, este proyecto consistió 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, un tercer edificio con 45 departamentos (los 3 edificios vendidos al 100%) y un cuarto edificio de 12 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”, al 31 de diciembre de 2020 el primer edificio estaba vendido al 100%, durante 2021 se concluyó con la venta del 100% del segundo edificio del proyecto.

Lagos de la Estadía - Es una reserva territorial localizada en la zona Esmeralda, en el Estado de México, al nor-poniente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, colindante con la autopista de cuota la Venta - Lechería. La Entidad ha estado analizando diferentes alternativas para el desarrollo de esta reserva y recientemente se inició el desarrollo de un proyecto para la construcción de casas, y otro proyecto para la venta de lotes unifamiliares. Ambos desarrollos ocupan solo una parte de la reserva total disponible.

A continuación, se muestra un resumen de los rubros más importantes de los estados financieros consolidados por proyecto conforme las operaciones del negocio:

Proyecto	Ventas 2022	Costo 2022	Utilidad (pérdida) bruta
Punta Mita	\$ 897,618	\$ 651,769	\$ 245,849
Bosques de Santa Fe	96,537	86,767	9,770
Rinconada la Estadía	82,612	26,091	56,521
Punta Ixtapa	17,669	18,380	(711)
	\$ 1,094,436	\$ 783,007	\$ 311,429

Proyecto	Ventas 2021	Costo 2021	Utilidad (pérdida) bruta
Punta Mita	\$ 1,145,595	\$ 664,482	\$ 481,113
La Estadía	72,580	1,806	70,774
Rinconada la Estadía	32,328	17,418	14,910
Punta Ixtapa	28,233	29,454	(1,221)
	\$ 1,278,736	\$ 713,160	\$ 565,576

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

Durante 2022, los ingresos acumulados de la Entidad disminuyeron 14% principalmente por menores entregas realizadas en Punta Mita, Punta Ixtapa y Lagos 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.

Los saldos de cuentas por cobrar a clientes son los siguientes:

Proyecto	2022	2021	2020
Punta Mita	\$ 31,849	\$ 48,956	\$ 31,767
Rinconada la Estadía	6,787	-	-
Punta Ixtapa	400	847	855
Bosques de Santa Fe	1,597	1,597	1,597
	\$ 40,633	\$ 51,400	\$ 34,219

Los saldos de inventarios inmobiliarios son los siguientes:

Proyecto	2022	2021	2020
Punta Mita	\$ 2,767,611	\$ 2,570,897	\$ 2,495,609
Bosques de Santa Fe	983,581	833,053	578,158
Otros	307,530	330,120	329,912
Punta Ixtapa	67,424	84,891	112,559
Terreno Rosarito	87,194	87,194	87,194
La Estadía	11,492	12,307	25,230
Lagos de la Estadía	6,611	6,611	8,315
	\$ 4,231,443	\$ 3,925,073	\$ 3,636,977

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

Proyecto	2022	2021	2020
Punta Mita	\$ 235,420	\$ 241,743	\$ 236,290
Otros (principalmente oficinas)	38,863	34,838	35,113
	\$ 274,283	\$ 276,581	\$ 271,403

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2022, 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 los siguientes:

Proyecto	2022	2021	2020
Punta Mita	\$ 2,664,961	\$ 1,543,635	\$ 232,829
Bosques de Santa Fe	380,433	316,747	259,230
Punta Ixtapa	-	15,200	-
La Estadía y otros proyectos	23,838	12,407	17,550
	\$ 3,069,232	\$ 1,887,989	\$ 509,609

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

22. CONTINGENCIAS

La Entidad tiene juicios pendientes como resultado del curso normal de sus operaciones, incluidos algunos créditos fiscales derivados de revisiones realizadas por la autoridad. Tales juicios involucran incertidumbres y existe la posibilidad de que algunos pudieran ser resueltos en su contra. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la administración y sus asesores legales consideran que, con base en los elementos conocidos, cualquier pasivo resultante no afectaría de manera importante la situación financiera o los resultados de operación.

23. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2023 por el Director de Finanzas de Dine, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 25 de abril de 2022 y 26 de abril de 2021, respectivamente.



Información Corporativa

OFICINAS CORPORATIVAS
Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28,
Bosques de las Lomas, 05120, Ciudad de México,
Tel. (52) 55 5261.8200

AUDITORES EXTERNOS
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Paseo de la Reforma 489, Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500
Tel. (52) 55 5080.6000

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS,
COMUNICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD
Antonia Gutiérrez Bonifaz
antonia.gutierrez@desc.com
Tel. (52) 55 5261.8309

INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES
DINE, S.A.B. de C.V. se encuentra listada
en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
en sus series “A” y “B” bajo el símbolo “DINE”

WWW.DINE.COM.MX



www

dine

com

mx