



informe anual 2017

NUESTROS PROYECTOS

I N F O R M E

A N U A L

2017



Una empresa **DESC**

| somos dine |

DINE ES EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO DE MÁS ALTO NIVEL EN MÉXICO, EN SUS MÁS DE 40 AÑOS DE EXPERIENCIA LA EMPRESA HA CREADO UN PORTAFOLIO ÚNICO DE PROPIEDADES RESIDENCIALES, TURÍSTICAS, COMERCIALES Y CORPORATIVAS QUE SE DISTINGUEN POR SU EXTRAORDINARIA LOCALIZACIÓN, ARQUITECTURA, DISEÑO Y CALIDAD DE EJECUCIÓN.

PROYECTOS EN DESARROLLO

- a** PUNTA MITA
NAYARIT
- b** BOSQUES DE SANTA FE
CIUDAD DE MÉXICO
- c** PUNTA IXTAPA
GUERRERO
- d** LA ESTADÍA
ESTADO DE MÉXICO
- e** PUNTA GORDA
BAJA CALIFORNIA SUR

PROYECTOS TERMINADOS

BOSQUES DE LAS LOMAS
CIUDAD DE MÉXICO



CENTRO COMERCIAL SANTA FE
CIUDAD DE MÉXICO



ARCOS BOSQUES CORPORATIVO
CIUDAD DE MÉXICO



| somos dine

| IA/3

CIFRAS SOBRESALIENTES

V E N T A S

76

MILLONES
DÓLARES

F L U J O D E

E F E C T I V O

O P E R A T I V O

34.4

MILLONES
PESOS

5.99

PESOS

V A L O R E N

L I B R O S D E

L A A C C I Ó N

Cifras en millones de dólares	2017	2016	2015
Ventas	76.0	41.8	33.2
(Pérdida) Utilidad antes de otros Ingresos	14.7	(1.3)	(9.1)
Flujo de Efectivo Operativo	34.4	18.3	17.4
Deuda Total	21.4	26.3	27.6
Cifras en millones de pesos	2017	2016	2015
Ventas	1,425.4	794.2	530.2
(Pérdida) Utilidad antes de otros Ingresos	272.5	(17.8)	(145.1)
Flujo de Efectivo Operativo	650.7	338.3	285.4
Deuda Total	422.6	545.4	475.2
Cifras en pesos	2017	2016	2015
Valor en Libros de la Acción	5.99	5.63	4.90
Valor de Mercado por Acción Serie "B"	11.5	10.40	10.00

Conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, las ventas se registran hasta el momento en que los productos son entregados a los clientes.



1994-2025
HORIZONTE ESTIMADO

700 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

130 HA
SUPERFICIE DISPONIBLE

1,000
DENSIDAD TOTAL (UNIDADES)

punta mita

Punta Mita es un desarrollo turístico con aproximadamente 700 hectáreas de terreno en una península rodeada de 14 kilómetros de litoral, ubicado a 30 minutos del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. Este proyecto ofrece diversos productos como casas, departamentos y lotes unifamiliares.

Dentro del desarrollo se encuentran dos hoteles del más alto nivel con las marcas St. Regis y Four Seasons, este último además de brindar servicio de hotel, también ofrece villas privadas y departamentos de propiedad fraccional.

Los residentes y turistas dentro de Punta Mita pueden disfrutar de dos campos de golf con 18 hoyos cada uno, diseñados por Jack Nicklaus, también ofrece dos clubes de playa, un muelle y diversas actividades y amenidades. Actualmente el desarrollo cuenta con 403 propiedades construidas y habitadas, el mismo contempla una densidad total de 1,000 unidades.





1998-2021
HORIZONTE ESTIMADO

107 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

3 HA
SUPERFICIE DISPONIBLE

675
DENSIDAD TOTAL (UNIDADES)

bosques de santa fe

Bosques de Santa Fe es un desarrollo residencial localizado al poniente de la Ciudad de México y situado en una cañada de 100 hectáreas. El proyecto tiene acceso controlado con la más moderna infraestructura de seguridad, cuenta con un campo de golf de nueve hoyos, amplias áreas verdes y todos los servicios deportivos y sociales en su casa club.

Durante el 2017 se concluyó la venta de Torre Sequoia, proyecto que contempla la construcción de 45 departamentos de 525 m², se realizará la entrega en el segundo semestre de 2018. A finales del mismo año se inició la preventa de la Torre Arbia, proyecto que consta de un edificio con 12 exclusivos departamentos de 1,700 m², actualmente se tiene vendido el 33% de esta torre.





1992-1996
HORIZONTE ESTIMADO FASE 1

2007-2018
HORIZONTE ESTIMADO FASE 2

39 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

14 HA
SUPERFICIE DISPONIBLE

292
DENSIDAD TOTAL (UNIDADES)

punta ixtapa

Punta Ixtapa tiene una densidad de 292 unidades integradas por lotes residenciales, villas, casas y departamentos. Este exclusivo desarrollo residencial está ubicado en la costa del Pacífico Mexicano, cuenta con 5 kilómetros de litoral, clubes de playa e inigualables vistas.

Se terminó la construcción de la segunda torre del proyecto "Villas del Este", de la cual se encuentra vendido el 86%. El proyecto está ubicado en un terreno de 39 hectáreas con una densidad total de 52 departamentos divididos en dos torres, ambas con vistas únicas al mar, extensas áreas verdes, un club de albercas propio y acceso a todas las amenidades de Punta Ixtapa.

Villas
del Este



2016-2022
HORIZONTE ESTIMADO

4.2 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

41 HA
DENSIDAD TOTAL



Rinconada de la Estadía se encuentra ubicada dentro del fraccionamiento residencial La Estadía, el cual está ubicado en el Estado de México, este desarrollo contará con un total de 41 residencias con una superficie promedio de 410 m², la primera etapa que contempla 13 casas, salió a la venta a finales de 2017, a la fecha se ha vendido el 15%, la segunda etapa dará inicio durante el 2018.



2017-2040
HORIZONTE ESTIMADO

750 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

750 HA
SUPERFICIE DISPONIBLE

punta gorda

El Plan Maestro de este desarrollo, ubicado en la zona de Los Cabos, Baja California con una superficie de 750 hectáreas y aproximadamente 3.5 kilómetros de playa, contempla villas con vista al mar, lotes unifamiliares, un campo de golf privado, clubes de playa, entre otras amenidades. El desarrollo destacará por sus costas e inigualables vistas al Mar de Cortés, siendo el último terreno de gran extensión dentro de la zona.



CAR
DEL
Y DEL

TA
PRESIDENTE DEL CONSEJO
DIRECTOR GENERAL

EN 2017 EL MODELO DE
NEGOCIO DE DINE VOLVIÓ A
MOSTRAR SUS VENTAJAS.

EN UN ENTORNO
COMPLEJO, LOS PRODUCTOS
INMOBILIARIOS QUE
OFRECEMOS MEJORARON SUS
MÁRGENES, FORTALECIENDO
EL FLUJO DE FONDOS Y LA
ESTRUCTURA FINANCIERA.

Dine continúa con sus estrategias de creación de valor dentro de sus actividades como desarrollador de proyectos de gran escala y calidad, manteniendo su liderazgo en un entorno complejo y fortaleciendo su prestigio de seriedad en el mercado en que participan todos sus productos.

Para la empresa, el 2017 fue un periodo de logros importantes en que se concretaron los esfuerzos del propio año y de varios ejercicios sociales previos.

Destaca, en primer lugar, el nivel de ventas contratadas que llegó a la cifra récord de 102.2 millones de dólares con un crecimiento del 4% frente al año 2016. En estas ventas tiene especial relevancia el valor de los contratos cerrados en Punta Mita con 55 millones de dólares, seguido de Bosques de Santa Fe con 24 millones y Lagos de la Estadía con 12 millones de dólares. Estos tres proyectos representaron el 90% de los contratos cerrados de venta.

Por otro lado, el total de ventas registradas en libros, conforme a las reglas establecidas en las normas internacionales de información financiera, alcanzó los 1,425 millones de pesos y representan un crecimiento frente al año 2016 de cerca del 80% con un importante margen de utilidad de operación que llegó al 19.1% de las ventas.

También queremos destacar que dentro de nuestro Estado de Posición Financiera el rubro de anticipos de clientes llegó a un máximo de 1,522 millones de pesos y que representan en esencia valores que se podrán registrar como ventas una vez que los productos inmobiliarios que se encuentran en construcción sean entregados a los clientes que los adquirieron en etapa de preventa.

En resumen la situación del mercado que atendemos fue excelente y DINE pudo capitalizar las oportunidades que se presentaron mediante una oferta competitiva y variada de productos en todos los proyectos en que estamos presentes.

Respecto a la estructura financiera de DINE, al terminar el año 2017 se tuvo una deuda bancaria de 422.5 millones de pesos, la más baja de los últimos 10 años, y con un perfil de vencimientos a largo plazo para el 70% del monto total. Así mismo la liquidez de la empresa alcanzó la cifra de 903 millones de pesos, de manera que la deuda neta al cierre de 2017 representó un excedente de recursos líquidos frente a la deuda financiera total de 480.5 millones de pesos.

La solidez financiera antes mencionada es un indicador de la fortaleza de DINE para enfrentar los retos y oportunidades que se presenten en el futuro inmediato, así como de su capacidad de seguir adelante con su plan estratégico.

En Punta Mita, nuestro principal proyecto, hemos alcanzado 484 unidades de vivienda ya colocadas y en su mayoría habitadas por nuestros clientes, de un total previsto del orden de 800.

CONFIRMAMOS
LAS BONDADES
DE NUESTRO
POSICIONAMIENTO
EN LOS SEGMENTOS
DE MERCADO
QUE ATENDEMOS,
OFRECIENDO
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
DE GRAN ESCALA
Y CALIDAD.

Durante 2017 seguimos ofreciendo con éxito una gama de productos muy variada, destacando los lotes en la zona de “Kupuri” y los departamentos del conjunto “Las Marietas”, ambos productos con excelentes vistas al mar y con acceso a todas las amenidades, entre las que se encuentran, dos campos de golf de 18 hoyos cada uno diseñados por Jack Nicklaus, dos clubes de playa, un club de tenis, un centro de acondicionamiento físico y andadores dentro del desarrollo, que tiene un total de 700 Has. rodeadas de 14 kms. de playa.

En Bosques de Santa Fe, continuamos con la edificación de una torre de 45 departamentos que está prácticamente vendida en su totalidad y que estaremos entregando a los clientes a mediados del 2018 conforme al programa de construcción y a los compromisos adquiridos en los contratos de compra-venta.

En Punta Ixtapa, continuamos con la comercialización de los últimos departamentos del desarrollo “Villas del Este” que representa la conclusión de nuestro proyecto en este lugar.

En la zona de La Estadía iniciamos con mucho éxito un conjunto de casas en condominio horizontal que se encuentra en la primera fase de construcción y comercialización. Cerca de esta zona, en Lagos de la Estadía, se logró concretar la venta de macro lotes con uso residencial así como de ciertos lotes de uso comercial que generaron una contribución

importante a los resultados consolidados de la empresa.

En el mes de septiembre, conforme a los acuerdos de la última Asamblea de Accionistas, se pagó un reembolso de capital del orden de 80.1 millones de pesos, de tal modo que por segundo año consecutivo ha sido posible retribuir a los accionistas de la compañía, después de haber superado la etapa de contracción de mercado que se tuvo en los años previos.

Durante el ejercicio 2017, el Consejo de Administración se ocupó de los asuntos que conforme a la regulación jurídica vigente y a los estatutos sociales le corresponden. Revisó y aprobó el informe relativo al ejercicio social de 2017, el dictamen de auditoría externa, así como la gestión de la Dirección General durante dicho período, concluyendo que toda la información refleja de manera razonable la marcha, la situación financiera y los resultados de la Compañía.

A nombre del Consejo de Administración, reiteramos nuestro agradecimiento a los accionistas por su confianza y apoyo, a quienes refrendamos nuevamente nuestro compromiso de creación de valor y crecimiento de Dine.



FERNANDO SENDEROS
MESTRE
Presidente del Consejo de
Administración



ANDRÉS BAÑOS SAMBLANCAT
Director General

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE
2017, 2016 Y 2015 E INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES DEL 16 DE MARZO DE 2018.

INFORMA 2017, 2016

CIÓN FINANCIERA Y 2015

CONTENIDO	PÁGINA
CARTA DEL COMITÉ DE AUDITORÍA	20
CARTA DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS	23
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	24
ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA	29
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS	30
ESTADOS CONSOLIDADOS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	31
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE	32
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	34
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	35

CARTA DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Informe Anual del Comité de Auditoría
Al Consejo de Administración de
Dine, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2017. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de DINE, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos e Internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de DINE y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

Considerando el incremento significativo, que durante el presente año, han tenido los riesgos de accesos no autorizados a los sistemas de información del Grupo y la continuidad de operaciones en el área de tecnología de información, les dedicamos atención específica en nuestras juntas. Recurrimos a apoyos externos para tener una seguridad razonable, que están implementados los controles y procedimientos adecuados de control de accesos, como también que aseguren la continuidad de los negocios en las áreas de proceso de información.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores Externos e Internos en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE para el ejercicio fiscal 2017. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley. Analizamos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Mantuvimos con ellos, una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2017.

AUDITORÍA INTERNA

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría. A continuación, se describen las actividades que llevamos a cabo:

- 1.- Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de identificación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
- 2.- Recibimos informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.
- 3.- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que desarrollaron y su implementación oportuna.
- 4.- Nos aseguramos que se tuviera implementado un plan anual de capacitación.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2017.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacernos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México.

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por DINE, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Revisamos periódicamente las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en DINE, vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CARTA DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS

Ciudad de México a 13 de febrero de 2018

CÓDIGO DE CONDUCTA

Con el apoyo de Auditoría Interna, nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en DINE, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes. Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Llevamos a cabo reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores en México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó periódicamente al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

13 de febrero de 2018.

A t e n t a m e n t e



José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017:

1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:

a. Las Políticas de Compensaciones para 2017, así como la retribución integral del Director General y la remuneración a la Presidencia del Consejo de Administración de DINE, en los términos presentados por la Dirección de Capital Humano.

b. El informe de actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración, adicionalmente recomendó la aprobación de dichas políticas para 2018.

c. La propuesta de servicios a prestar por Desc Corporativo a DINE durante el 2017, en los términos presentados por la Dirección de Finanzas y Administración.

d. La participación de DINE en un proyecto residencial de alto nivel en la zona poniente de la Ciudad de México.

e. La contratación de una línea de crédito revolvente para capital de trabajo, por la cantidad de hasta 100 millones de pesos, así como el otorgamiento de garantía.

2. El Comité fue informado, entre otros, acerca de los siguientes asuntos:

a. Los acuerdos adoptados en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DINE, celebrada el 24 de abril de 2017.

b. La presentación a la Comisión Nacional Bancaria de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a los mercados en general, del Reporte Anual y de los dictámenes fiscales de 2016, incluyendo los estudios de precios de transferencia.

3. El Comité fue informado oportunamente de los avances de los distintos procesos de asociación, inversión y desinversión que llevó a cabo DINE durante el 2017.

4. El Comité no tuvo observaciones al desempeño de los directivos relevantes.

5. El Comité no recibió solicitudes en relación con dispensas a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio que correspondan a DINE o a las personas morales que ésta controla o en las que tiene influencia significativa.

6. El Comité revisó que las operaciones con partes relacionadas celebradas por la Sociedad, se lleven a cabo en condiciones de mercado.

Se hace constar que lo anterior quedó documentado en las actas de cada sesión y en los informes que se prepararon durante el año para las reuniones del Consejo de Administración.

Para la elaboración de este informe se escucharon las opiniones de los directivos relevantes de DINE, las cuales coinciden con el mismo.

A t e n t a m e n t e,



Sr. Valentín Díez Morodo
Presidente del Comité de Prácticas Societarias

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE DINE, S.A.B. DE C.V.

OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad o DINE), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de DINE, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

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

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

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

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de ingresos asociado a la venta de proyectos residenciales y turísticos que debe cumplir con las condiciones establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad 18 “Ingresos de actividades ordinarias”, el cual establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, lo que ocurre al entregar la posesión de los inmuebles vendidos y, a su vez, este evento se lleva a cabo hasta que el producto está totalmente construido y pagado.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) la revisión de las cláusulas de los contratos celebrados con clientes, los cuales fueron seleccionados mediante muestreo; ii) hemos obtenido la documentación que soporta que la Entidad ha transferido al comprador el control de los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes tales como actas de entrega o escritura y hemos verificado las obligaciones que tiene la Entidad posterior a las actas de entrega y escrituraciones; iii) análisis y revisión de los supuestos y metodologías utilizadas por la Entidad para recibir los pagos mínimos que garanticen que la cobranza está razonablemente asegurada; iv) revisión de los reportes de operación que sustentan el importe

de servicios contratados y cobrados, que serán reconocidos como ingresos al ser utilizados por los clientes, con sus costos y gastos respectivos. Adicionalmente, nuestro trabajo incluyó enfocarnos en lo apropiado de las revelaciones de la Entidad sobre los supuestos y políticas contables para el reconocimiento de los ingresos, las cuales están incluidas en la Nota 3r a los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

IMPUESTOS DIFERIDOS

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

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

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

EFFECTO DE CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

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

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

INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y DEL INFORME DE AUDITOR

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

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

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

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DE DINE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ADJUNTOS

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

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

RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

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

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

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

GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA, S.C.
MIEMBRO DE DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED
C.P.C. MIGUEL ANGEL DEL BARRIO

16 DE MARZO DE 2018

Activos	Notas	2017		2016		2015
Activo:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$	903,778	\$	775,756	\$ 511,887
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	6		227,187		145,318	112,292
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	18		39,884		89,526	90,305
Inventarios inmobiliarios	7		4,302,923		4,451,021	3,760,085
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8		298,043		334,983	294,915
Propiedades de inversión			101,321		-	-
Inversión en negocios conjuntos	9		467,585		375,054	358,549
Impuestos a la utilidad diferidos	16		253,369		271,390	125,439
Otros activos	10		106,266		97,857	69,407
Total del activo		\$	6,700,356	\$	6,540,905	\$ 5,322,879
Pasivos y capital contable						
Pasivos:						
Deuda financiera	12	\$	422,566	\$	545,430	\$ 475,243
Cuentas por pagar a contratistas			6,339		5,346	4,636
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18		202,016		179,287	201,754
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	13		1,989,682		1,727,071	1,093,992
Impuestos a la utilidad diferidos	14		270,015		305,626	226,072
Total del pasivo			2,890,618		2,762,760	2,001,697
Capital contable:						
Capital contribuido-						
Capital social	15		2,163,597		2,243,699	2,279,109
Prima en suscripción de acciones			-		-	-
			2,163,597		2,243,699	2,279,109
Capital ganado-						
Utilidades retenidas			960,179		766,009	591,999
Efectos de conversión de operaciones extranjeras			485,612		570,227	242,162
Participación controladora			3,609,388		3,579,935	3,113,270
Participación no controladora	16		200,350		198,210	207,912
Total del capital contable			3,809,738		3,778,145	3,321,182
Total de pasivo y capital contable		\$	6,700,356	\$	6,540,905	\$ 5,322,879

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos, excepto utilidad (pérdida) básica por acción que se expresa en pesos)

	Notas	2017	2016	2015
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 1,425,404	\$ 794,170	\$ 530,217
Costo de ventas de bienes y servicios		793,109	518,261	366,266
Gastos de operación	19	359,822	293,784	309,090
Otros ingresos- Neto	20	-	(44)	(27)
Utilidad (Pérdida) después de gastos de operación		272,473	(17,831)	(145,112)
Ingreso por intereses		33,614	11,782	6,490
Gasto por intereses		(54,341)	(35,771)	(39,008)
Utilidad (pérdida) cambiaria – Neta		(10,354)	32,094	167,686
		(31,081)	8,105	135,168
Participación en las pérdidas de negocios conjuntos	9	33,610	(21,360)	(8,737)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		275,002	(31,086)	(18,681)
Impuestos a la utilidad:	14			
Causado		6,478	19,716	20,171
Diferido		59,864	(231,767)	(159,213)
		66,342	(212,051)	(139,042)
Utilidad neta consolidada del año		\$ 208,660	\$ 180,965	\$ 120,361
Utilidad neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 194,170	\$ 174,010	\$ 85,901
Participación no controladora		14,490	6,955	34,460
Utilidad neta consolidada del año		\$ 208,660	\$ 180,965	\$ 120,361
Utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria		\$ 0.31	\$ 0.27	\$ 0.14
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		635,730	635,730	635,730

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	2017	2016	2015
Utilidad neta consolidada	\$ 208,660	\$ 180,965	\$ 120,361
Otros componentes de utilidad integral:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(87,073)	331,008	89,749
Utilidad integral consolidada	\$ 121,587	\$ 511,973	\$ 210,110
Utilidad integral consolidada aplicable a:			
Participación controladora	\$ 109,555	\$ 502,075	\$ 171,082
Participación no controladora	12,032	9,898	39,028
Utilidad integral consolidada	\$ 121,587	\$ 511,973	\$ 210,110
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	\$ (87,073)	\$ 331,008	\$ 89,749

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS
DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	Capital contribuido			
	Número de acciones	Capital Social	Prima en suscripción de Acciones	
Saldos al 1 de enero de 2015	635,730,056	\$ 14,774	\$ 2,264,335	
Capitalización de prima en suscripción de acciones	-	2,264,335	(2,264,335)	
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	
Adquisición de activos de subsidiarias con participación no controladora	-	-	-	
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,279,109	-	
Utilidad integral del año	-	-	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	635,730,056	2,279,109	-	
Reducción de capital	-	(35,410)	-	
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,243,699	-	
Utilidad integral del año	-	-	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	635,730,056	2,243,699	-	
Reducción de capital	-	(80,102)	-	
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,163,597	-	
Utilidad integral del año	-	-	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	635,730,056	\$ 2,163,597	\$ -	

Capital ganado				
Utilidades retenidas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del capital contable	
\$ 612,741	\$ 174,960	\$ 181,881	\$ 3,248,691	
-	-	-	-	
(30,950)	(17,979)	(88,690)	(137,619)	
(75,693)	-	75,693	-	
506,098	156,981	168,884	3,111,072	
85,901	85,181	39,028	210,110	
591,999	242,162	207,912	3,321,182	
-	-	-	(35,410)	
-	-	(19,600)	(19,600)	
591,999	242,162	188,312	3,266,172	
174,010	328,065	9,898	511,973	
766,009	570,227	198,210	3,778,145	
-	-	-	(80,102)	
-	-	(9,892)	(9,892)	
766,009	570,227	188,318	3,688,151	
194,170	(84,615)	12,032	121,587	
\$ 960,179	\$ 485,612	\$ 200,350	\$ 3,809,738	

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	2017	2016	2015
Flujo de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 208,660	\$ 180,965	\$ 120,361
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	66,342	(212,051)	(139,042)
Depreciación	24,371	23,160	19,286
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	(44)	(27)
Utilidad (pérdida) en participación en el resultado de negocios conjuntos	(33,610)	21,360	8,737
Ingreso por intereses	(33,614)	(11,782)	(6,490)
Intereses a cargo	54,341	35,771	39,008
Fluctuación cambiaria no realizada	(53,249)	129,567	173,475
	233,241	166,946	215,308
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	(84,560)	20,951	98,126
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(12,621)	2,640	51
Inventarios inmobiliarios	(7,748)	(172,546)	(68,664)
Intereses cobrados	33,614	11,782	6,490
Otros activos	(11,843)	(24,278)	(41,362)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	1,252	(536)	1,211
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(47,453)	(7,561)	(15,797)
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	341,928	477,586	400,311
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(5,312)	(28,972)	(45,262)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	440,498	446,012	550,412
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de participación no controladora	(30,077)	-	-
Adquisición de participación controladora	(6,188)	-	-
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,398)	(15,021)	-
Inversión en acciones en compañías asociadas	5,110	(15,000)	-
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	49	30,654
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	(32,553)	(29,972)	30,654
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	30,000	170,000	456,360
Pagos de deuda financiera	(151,976)	(102,512)	(964,496)
Reducción de capital social	(80,065)	(35,394)	-
Reembolso de capital minoritario	(55,330)	(52,163)	(109,490)
Intereses pagados	(54,051)	(34,766)	(31,860)
Flujos netos de efectivo (por aplicar) generados en actividades de financiamiento	(311,422)	(54,835)	(649,486)
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	96,523	361,205	(68,420)
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera	31,499	(97,336)	(303,748)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	775,756	511,887	884,055
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 903,778	\$ 775,756	\$ 511,887

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

1. ACTIVIDADES, CICLO OPERATIVO Y EVENTOS IMPORTANTES

a. Actividades

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

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

b. Ciclo operativo

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

c. Eventos importantes

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron un 79% con respecto a 2016, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Punta Mita”, “Punta Ixtapa” y “Lagos de la Estadía”.

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

Con fecha 15 de septiembre de 2017 se constituyó el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial identificado con el número F/3293 con Banco Invex S.A. en su carácter de Fiduciario y en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario a través de su subsidiaria Corporativo Dine S.A. de C.V., el 16 de octubre de 2017, se realiza la compra de un terreno con un valor de 5,400,000 dólares, dicha operación se registró en propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

El 5 de diciembre de 2016, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$170,000 con la finalidad de fortalecer su estructura financiera y reducir riesgos cambiarios los cuales serán pagaderos en pesos (ver Nota 13).

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

A finales del segundo trimestre de 2015, la Entidad redujo parcialmente su deuda bancaria y el saldo remanente lo modificó a un nuevo crédito en moneda nacional, con el efecto favorable de no tener deuda en moneda extranjera, ante la volatilidad del tipo de cambio. El incremento en la paridad ha generado un aumento en el valor del inventario de “Punta Mita” y un efecto de conversión que forma parte del capital contable, en virtud de que la moneda funcional en este proyecto es el dólar estadounidense.

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

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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

La Entidad ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo.

Los pasivos de la Entidad derivados de actividades de financiamiento consisten en préstamos (Nota 12). La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan en la Nota 12a. De acuerdo con la transición provisional de la modificación, la Entidad no ha revelado información comparativa de periodos anteriores. Además de la revelación en la Nota 12a, la aplicación de estas modificaciones, no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a IAS 12 Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas

La Entidad ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran cómo una entidad deberá evaluar si tendrá suficientes utilidades gravables futuras contra las cuales puede aplicar una diferencia temporal deducible.

La aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad ya que ésta evalúa la suficiencia de futuras utilidades gravables de manera consistente con estas modificaciones.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016

La Entidad ha aplicado las modificaciones a IFRS 12 incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS del ciclo 2014-2016 por primera vez en el año en curso. El resto de las modificaciones no son obligatorias aún y no han sido adoptadas anticipadamente por la Entidad (Ver nota 2b).

La IFRS 12 establece que una entidad no necesita proporcionar información financiera resumida de su participación en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que sean clasificadas (o incluidos en un grupo de disposición que sea clasificado) como mantenidas para su venta. Las modificaciones aclaran que esta es la única excepción a los requerimientos de revelación de la IFRS 12 para dichas inversiones.

La aplicación de estas modificaciones no ha causado efecto alguno sobre los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que ninguna de las participaciones que posee en dichas inversiones está clasificada, o incluida en un grupo de disposición que se clasifica, como mantenidas para su venta.

b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

IFRS 9	Instrumentos financieros y las aclaraciones correspondientes ¹
IFRS 15	Ingresos de contratos con clientes y las aclaraciones correspondientes ¹
IFRS 16	Arrendamientos ²
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de pagos basados en acciones ¹
Modificaciones a la IFRS 10 e IAS 28	Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto ¹
Modificaciones a la IAS 40	Transferencia de propiedades de inversión ¹
Modificaciones a las IFRSs	Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2014-2016 ¹ y ²
Modificaciones a las IFRSs	Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2015-2017 ²
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado ¹
IFRIC 23	Incertidumbre sobre tratamientos en el impuesto a la utilidad ²

- 1

En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.
- 2

En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.
- 3

En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir de cierta fecha para ser determinada.

IFRS 9 Instrumentos financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (‘FVTOCI’, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los nuevos requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto menor en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidos en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo, se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de “principal” vs “agente”, así como guías para el tratamiento de licencias.

La Entidad reconoce el ingreso proveniente de las siguientes fuentes principales:

- Venta de desarrollos residenciales y turísticos.

La administración tiene la intención de utilizar el método prospectivo para la transición y adopción de la IFRS 15.

Además de proporcionar mayores revelaciones sobre las transacciones de ingresos de la Entidad, la administración no prevé que la aplicación de la IFRS 15 tenga un impacto significativo en los estados consolidados de posición financiera y/o en la utilidad o pérdida del año de la Entidad.

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos. Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones, no se esperaría un impacto significativo.

Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociado negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o un negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones estipulan que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contienen un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilizan utilizando el método de la participación, se reconocen en la ganancia o pérdidas sólo en la medida de los intereses de los inversionistas no vinculados en esa asociada o un negocio conjunto. Asimismo, las ganancias y pérdidas resultantes de la revalorización de las inversiones retenidas en una subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en las pérdidas y ganancias de la tenedora anterior sólo en la medida de los intereses de los inversionistas no vinculados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Modificaciones a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión

Enmiendas a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión.

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las enmiendas entran en vigor para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que se produzca un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la IFRS 1 y a la IAS 28 que aún no son obligatorios para la Entidad. El paquete también incluye modificaciones a la IFRS 12 para las cuales su aplicación es obligatoria para la Entidad en el año en curso - vea la nota 2 b para detalles de la aplicación.

Las modificaciones a la IAS 28 aclaran que la opción para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares para medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a FVTPL está disponible por separado por cada asociada o negocio conjunto y la elección se debe hacer en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para una entidad que no es una Entidad de Inversión (EI) para mantener la medición del valor razonable para sus asociadas y negocios conjuntos que son EI cuando reconocen el método de la participación, las enmiendas hacen una aclaración similar de que esta opción está disponible para cada EI, asociada o negocio conjunto de la EI. Las enmiendas se aplican retrospectivamente con la aplicación anticipada permitida.

Tanto las enmiendas a la IFRS 1 como a la IAS 28 entran en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tendrá algún impacto en los estados financieros separados de la Entidad ya que la Entidad no es una adoptante inicial de las IFRS ni una organización de capital riesgo. Además, la Entidad no tiene ninguna asociada o empresa conjunta que sea una entidad de inversión.

IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la "fecha de la transacción" para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

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

La Interpretación entra en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva.

La Administración de la Entidad estima que la aplicación de las modificaciones tendrá un impacto menor en los estados financieros consolidados de la Entidad. Esto se debe a que la Entidad ya contabiliza transacciones que implican el pago o la recepción de una contraprestación anticipada en una moneda extranjera de una manera que sea consistente con las modificaciones.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre tratamientos en el impuesto a la utilidad

Esta interpretación trata sobre la determinación de la utilidad (pérdida) fiscal, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuesto, cuando existe incertidumbre sobre su tratamiento de conformidad con la IAS 12. Específicamente considera:

- Si los tratamientos fiscales se deben considerar de manera colectiva
- Supuestos sobre revisiones de las autoridades fiscales
- La determinación de la utilidad (pérdida) fiscal, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuesto
- El efecto de cambios en los hechos y circunstancias

La administración de la Entidad considera que la aplicación de esta interpretación no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros consolidados, ya que al determinar actualmente el registro de los efectos de los impuestos a la utilidad en sus estados financieros hace consideraciones semejantes a las contenidas por la interpretación.

Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2015-2017

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la IFRS 3 e IFRS 11, a la IFRS 12 y a la IAS 23.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad debe revaluar cualquier participación previa que tenga en dicho negocio. Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una entidad adquiere control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no debe revaluar cualquier participación previa que tenga en dicho negocio.

Las modificaciones a la IFRS 12 aclaran que los efectos en impuestos a la utilidad por dividendos (o distribuciones de utilidad) deben reconocerse en resultados sin importar cómo surge el impuesto.

Las modificaciones a la IAS 23 aclaran que si un préstamo permanece pendiente de pago con posterioridad a la fecha en la que el activo relacionado está listo para su uso intencional o para su venta, dicho préstamo pasa a formar parte de los fondos que una entidad utiliza al calcular la tasa de interés capitalizable de préstamos genéricos.

La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Declaración de cumplimiento

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

b. Bases de preparación

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

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

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

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

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

c. Bases de consolidación de estados financieros

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

Las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 de la Entidad son:

Participación				
Compañía	2017	2016	2015	Actividad
Cantiles de Mita, S.A.de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita.
Dine 28, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	50%	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. y Subsidiarias	-	-	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Turística Akko, S.A. de C.V.	-	-	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

Los negocios conjuntos que se presentan en inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 son:

Participación			
Compañía	2017	2016	2015
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso CIB 2182	50.0%	50.0%	50.0%
VH Patrimonial S.A.P.I.	27.5%	27.5%	-

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

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

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad. Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

d. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringidos

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, el efectivo restringido se integra de una garantía líquida de \$107,018, \$107,018 y \$91,270 respectivamente, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 12 Deuda Financiera.

e. Instrumentos financieros

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

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

f. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (“FVTPL”, por sus siglas en inglés), inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (“AFS”, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

2. A valor razonable con cambios a través de resultados

Los activos financieros se clasifican a valor razonable con cambios a través de resultados cuando son (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como valor razonable con cambios a través de resultados.

Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un corto plazo; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de ‘ingresos por intereses y gastos’ en el estado de resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11.

3. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Las cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar, saldos bancarios y dinero en efectivo se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

4. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

La evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito otorgado a los clientes, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos. Al 31 de diciembre de 2015, la Entidad reconoció un deterioro en sus cuentas por cobrar a clientes por un monto de \$43,408.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

En el caso de que en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

5. Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

g. Inventarios inmobiliarios

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

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

h. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

Los terrenos no se deprecian.

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

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

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

i. Propiedades de inversión

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

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

j. Deterioro de activos tangibles

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

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

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

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

k. Inversiones en negocios conjuntos

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

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes 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 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

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

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

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

l. Intereses en operaciones conjuntas

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

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

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

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

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

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

m. Transacciones en monedas extranjeras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n. Impuestos a la utilidad

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

1. Impuestos a la utilidad causados

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

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

Impuestos causados y diferidos

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

o. Provisiones

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

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

p. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

1. Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable con cambios a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que debería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, Dine no tiene pasivos financieros registrados a valor razonable con cambios a través de resultados.

2. Otros pasivos financieros

Los préstamos son reconocidos inicialmente a su valor razonable neto de costos incurridos directamente en la contratación, en los periodos subsecuentes los intereses son reconocidos bajo el método de tasa de interés efectiva. Los intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales en el periodo en el que se devengan.

3. Baja de pasivos financieros

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

q. Derivados implícitos

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

r. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares.

1. Venta de bienes

Los ingresos por la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Entidad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- La Entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión continua de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos puede valuarse confiablemente;
- Sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

2. Ingresos por intereses

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

3. Ingresos por arrendamiento

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

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

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

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

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

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

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

– Reconocimiento de ingresos

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

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

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

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

- Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo

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

- Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota 14, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$90,884, \$192,356 y \$118,618 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 respectivamente.

5. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

	2017	2016	2015
Efectivo	\$ 54,608	\$ 49,099	\$ 82,290
Equivalentes de efectivo	742,152	619,639	338,327
Efectivo restringido	107,018	107,018	91,270
	\$ 903,778	\$ 775,756	\$ 511,887

Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 12, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	2017	2016	2015
Clientes	\$ 95,853	\$ 25,908	\$ 17,761
Menos – Reserva del valor presente ⁽¹⁾	(10,543)	-	-
	85,310	25,908	17,761
Impuestos por recuperar	68,551	64,506	54,690
Anticipo a proveedores	52,423	37,431	25,943
Deudores diversos	20,903	17,473	13,898
	\$ 227,187	\$ 145,318	\$ 112,292

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2017	2016	2015
2016	\$ -	\$ -	\$ 17,761
2017	-	19,689	-
2018	38,717	2,073	-
2019	24,978	4,146	-
2020	32,158	-	-
	\$ 95,853	\$ 25,908	\$ 17,761

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

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

7. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	2017	2016	2015
Terrenos en breña	\$ 879,018	\$ 1,196,824	\$ 1,109,559
Terrenos urbanizados	620,734	560,632	577,669
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,665,771	2,557,707	1,924,401
Proyectos inmobiliarios terminados	133,391	132,331	146,010
Otros	4,009	3,527	2,446
	\$ 4,302,923	\$ 4,451,021	\$ 3,760,085

8. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

	2017	2016	2015
Campos de golf	\$ 442,711	\$ 470,161	\$ 367,740
Otros inmuebles	28,880	28,880	28,880
Mobiliario y equipo de transporte	50,925	51,653	48,368
	522,516	550,694	444,988
Menos - Depreciación acumulada	(260,492)	(251,841)	(185,787)
	262,024	298,853	259,201
Terrenos	36,019	36,130	35,714
	\$ 298,043	\$ 334,983	\$ 294,915

Inmuebles, mobiliario y equipo	Terrenos	Campos de Golf	Otros inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
SalDOS al 1 de enero de 2015	\$ 35,420	\$ 289,615	\$ 34,698	\$ 45,642	\$ 405,375
Disposiciones	-	-	-	(37)	(37)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	294	71,323	984	2,763	75,364
SalDOS al 31 de diciembre de 2015	35,714	360,938	35,698	48,368	480,702
Adiciones	-	-	-	15,021	15,021
Disposiciones	-	-	-	(17,118)	(17,118)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	416	101,028	1,393	5,382	108,219
SalDOS al 31 de diciembre de 2016	36,130	461,966	37,075	51,653	586,824
Adiciones	-	-	-	1,398	1,398
Disposiciones	-	-	-	-	-
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(111)	(27,077)	(373)	(2,126)	(29,687)
SalDOS al 31 de diciembre de 2017	\$ 36,019	\$ 434,889	\$ 36,702	\$ 50,925	\$ 558,535

Depreciación acumulada	Terrenos	Campos de Golf	Otros inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ -	\$ (83,815)	\$ (10,562)	\$ (32,582)	\$ (126,959)
Adiciones	-	(16,470)	(1,715)	(1,101)	(19,286)
Disposiciones	-	-	-	16	16
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(37,932)	(146)	(1,480)	(39,558)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(138,217)	(12,423)	(35,147)	(185,787)
Adiciones	-	(19,410)	(1,744)	(2,006)	(23,160)
Disposiciones	-	-	-	17,113	17,113
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(57,526)	(246)	(2,235)	(60,007)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(215,153)	(14,432)	(22,275)	(251,841)
Adiciones		(19,659)	(1,746)	(2,966)	(24,371)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		14,933	62	725	15,720
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(219,879)	(16,097)	(24,516)	(260,492)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2017	\$ 36,019	\$ 215,010	\$ 20,605	\$ 26,409	\$ 298,043

9. INVERSIÓN EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2017	2016	2015
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
VH Patrimonial S.A.P.I.	Sector Inmobiliario	México	27.5%	27.5%	-

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión			Participación en el resultado		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V.	\$ 205,420	\$ 205,553	\$ 205,540	\$ (133)	\$ 14	\$ (742)
Promotora el Estero, S.A. de C.V. ⁽ⁱⁱ⁾	143,453	77,766	61,736	7,099	3,259	744
Fideicomiso CIB 2182	86,212	76,735	91,273	26,644	(24,633)	(8,739)
VH Patrimonial, S.A.P.I. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	32,500	15,000	-	-	-	-
	\$ 467,585	\$ 375,054	\$ 358,549	\$ 33,610	\$ (21,360)	\$ (8,737)

- i) En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2017, se aprobó realizar una capitalización a la parte variable del capital social del pasivo a cargo de Promotora el Estero S.A. de C.V. y a favor de Dine S.A.B. de C.V.
- ii) El pasado 14 de septiembre de 2017 se aportó \$17,500 a VH Patrimonial, S.A.P.I. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.

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

	2017	2016	2015
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.			
Activos	\$ 411,210	\$ 411,219	\$ 411,293
Pasivos	\$ 370	\$ 113	\$ 213
Capital contable	\$ 410,840	\$ 411,106	\$ 411,080
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 205,420	\$ 205,553	\$ 205,540
Participación no controladora	\$ 205,420	\$ 205,553	\$ 205,540
Ingresos	\$ -	\$ -	\$ 880
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ (266)	\$ 28	\$ (1,484)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (133)	\$ 14	\$ (742)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ (133)	\$ 14	\$ (742)
Promotora el Estero, S. A. de C. V.			
Activos	\$ 277,863	\$ 257,671	\$ 236,930
Pasivos	\$ 9,043	\$ 102,139	\$ 113,458
Capital contable	\$ 286,906	\$ 155,532	\$ 123,472
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 143,453	\$ 77,766	\$ 61,736
Participación no controladora	\$ 143,453	\$ 77,766	\$ 61,736
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 14,198	\$ 6,518	\$ 1,488
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 7,099	\$ 3,259	\$ 744
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 7,099	\$ 3,259	\$ 744
Fideicomiso CIB 2182			
Activos	\$ 499,154	\$ 399,639	\$ 210,338
Pasivos	\$ 326,730	\$ 246,169	\$ 27,791
Capital contable	172,424	\$ 153,470	\$ 182,547
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	86,212	\$ 76,735	\$ 91,273
Participación no controladora	\$ 86,212	\$ 76,735	\$ 91,274
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 53,287	\$ (49,266)	\$ (17,478)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 26,644	\$ (24,633)	\$ (8,739)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 26,643	\$ (24,633)	\$ (8,739)

10. OTROS ACTIVOS

	2017		2016		2015
Pagos anticipados de comisiones	\$	101,272	\$	88,750	\$ 60,038
Depósitos en garantía		4,694		4,890	4,985
Otras inversiones		-		3,493	3,385
Otros pagos anticipados		300		724	999
	\$	106,266	\$	97,857	\$ 69,407

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Políticas contables significativas

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

b. Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2017		2016		2015
Activos financieros					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$	903,778	\$	775,756	\$ 511,887
Cuentas y documentos por cobrar		116,756		43,381	31,659
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		39,884		89,526	90,305
Pasivos financieros					
Costo amortizado					
Deuda financiera		422,566		545,430	475,243
Cuentas por pagar a contratistas		6,339		5,346	4,636
Cuentas por pagar a partes relacionadas		202,016		179,287	201,754
Otras cuentas por pagar		467,410		428,762	324,012

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

d. Riesgo de mercado

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

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

e. Riesgo cambiario

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

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses		
	2017	2016	2015
Activos monetarios	22,374	13,290	15,256
Pasivos monetarios	(33,797)	(35,783)	(34,261)
Posición pasiva - Neta	(11,423)	(22,493)	(19,005)

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

	31 de diciembre de		16 de Marzo de	
	2017	2016	2015	2018
Dólar bancario	19.7867	20.7314	17.2065	18.7023

– Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$11,423, \$22,493 y \$19,005 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa el 0.30%, 0.59% y 0.57% respectivamente del capital contable a esa fecha.

f. Riesgo de tasas de interés

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

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

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

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia TIIE es de \$4,226, \$5,454 y \$4,752 pesos en 2017, 2016 y 2015 respectivamente.

g. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$95,853, \$25,908 y \$17,761 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$1,060,418, \$1,010,600 y \$714,484 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

h. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

2015		Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$	112,640	\$ 447,108	\$ 559,748
Cuentas por pagar a contratistas		4,636	-	4,636
Cuentas por pagar a partes relacionadas		11,305	190,449	201,754
Acreedores diversos		140,625	183,387	324,012
Total	\$	269,206	\$ 820,944	\$ 1,090,150

i. Valor razonable de los instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado.

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

		2017		2016		2015
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:						
Deuda financiera	\$ 422,566	\$ 441,048	\$ 545,430	\$ 537,201	\$ 475,243	\$ 476,445

Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2017				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 441,048	\$ -	\$ 441,048

Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2016				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 537,201	\$ -	\$ 537,201

Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2015				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 476,445	\$ -	\$ 476,445

12. DEUDA FINANCIERA

	2017	2016	2015
Garantizados -			
Préstamos bancarios	\$ 422,566	\$ 545,430	\$ 475,243
Crédito bancario (i)	\$ 422,566	\$ 535,088	\$ 456,360
Crédito hipotecario (iii)	-	10,342	18,883
	\$ 422,566	\$ 545,430	\$ 475,243

Resumen de acuerdos de préstamos

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

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

La Entidad contrató un crédito sindicado por 100 millones de dólares americanos, el cual originalmente generaba intereses a una tasa London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) más 1.75 puntos porcentuales, pagadero a partir de marzo de 2009 y hasta marzo de 2014. Durante los ejercicios 2009 y 2010, la Entidad realizó pagos al principal por 15 millones de dólares americanos.

Durante el ejercicio 2011, luego de realizar el quinto pago al principal por 15 millones de dólares americanos y resultando el saldo del mismo en 70 millones de dólares americanos, la Entidad realizó la restructuración del crédito sindicado, que modificó el plazo de pago hasta el mes de marzo de 2017 e incrementó la sobretasa de interés a 2.25 puntos porcentuales. Durante el ejercicio 2013 y 2014 se realizaron pagos por 2.5 y 5 millones de dólares americanos, respectivamente. Durante el ejercicio 2015 se liquidó el saldo total de la deuda.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2017 son:

	Año
2018	\$ 133,772
2019	133,772
2020	133,772
2021	21,250
	\$ 422,566

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y ANTICIPOS DE CLIENTES

	2017	2016	2015
Acreedores diversos	\$ 467,410	\$ 428,762	\$ 324,012
Anticipos de clientes	1,522,272	1,298,309	769,980
	\$ 1,989,682	\$ 1,727,071	\$ 1,093,992

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 por un importe de \$306,386, \$259,866 y \$183,387 respectivamente, corresponden a depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre “transmisión de membresías” en el “plan de membresías”.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 12, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, ascienden a \$3,619, \$3,019 y \$1,328, respectivamente.

14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2017, 2016 y 2015 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

A partir de 2008, se abrogó la Ley del IMPAC, permitiendo bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

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

	2017	2016	2015
ISR:			
Causado	\$ 6,478	\$ 19,716	\$ 20,171
Diferido	59,864	(231,767)	(159,213)
	\$ 66,342	\$ (212,051)	\$ (139,042)

Efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	2017	2016	2015
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ 52,695	\$ (165,370)	\$ (118,777)

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

	2017	2016	2015
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 592,618	\$ 623,137	\$ 370,426
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(727,680)	(864,613)	(628,812)
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,044	(8,324)	2,430
Otros activos	(29,835)	(25,594)	(20,963)
Anticipos de clientes	50,792	43,472	38,056
Reservas acumuladas	18,750	17,259	24,001
Anticipos a contratistas	(14,219)	(11,929)	(4,389)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	90,884	192,356	118,618
Total ISR, neto	\$ (16,646)	\$ (34,236)	\$ (100,633)

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

	2017	2016	2015
Impuesto diferido activo	\$ 253,369	\$ 271,390	\$ 125,439
Impuesto diferido pasivo	(270,015)	(305,626)	(226,072)
Impuesto diferido pasivo, neto	\$ (16,646)	\$ (34,236)	\$ (100,633)

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

	2017	2016	2015
Saldo inicial	\$ (34,236)	\$ (100,633)	\$ (141,069)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	(59,864)	231,767	159,213
Adquisición	24,759	-	-
Reconocidos en otros resultados integrales	52,695	(165,370)	(118,777)
Saldo final	\$ (16,646)	\$ (34,236)	\$ (100,633)

e. Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 1 de enero de 2015	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2016	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Diferencias temporales											
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 65,284	\$ 305,142	\$ -	\$ 370,426	\$ 252,711	\$ -	\$ 623,137	\$ (30,519)	\$ -	-	\$ 592,618
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(435,881)	(83,716)	(109,215)	(628,812)	(82,637)	(153,164)	(864,613)	90,653	46,280	-	(727,680)
Inmuebles, mobiliario y equipo	11,788	405	(9,763)	2,430	1,785	(12,539)	(8,324)	4,215	6,153	-	2,044
Otros activos	(7,544)	(13,620)	201	(20,963)	(4,964)	333	(25,594)	(4,503)	262	-	(29,835)
Anticipos de clientes	67,591	(29,535)	-	38,056	5,416	-	43,472	7,320	-	-	50,792
Reservas acumuladas	28,120	(4,119)	-	24,001	(6,742)	-	17,259	1,491	-	-	18,750
Anticipo de contratistas	(554)	(3,835)	-	(4,389)	(7,540)	-	(11,929)	(2,290)	-	-	(14,219)
	(271,196)	170,722	(118,777)	(219,251)	158,029	(165,370)	(226,592)	66,367	52,695	-	(107,530)
Pérdidas fiscales IMPAC por recuperar											
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	122,441	(3,823)	-	118,618	73,738	-	192,356	(126,231)	-	24,759	90,884
IMPAC por recuperar	7,686	(7,686)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	130,127	(11,509)	-	118,618	73,738	-	192,356	(126,231)	-	24,759	90,884
	\$ (141,069)	\$ 159,213	\$ (118,777)	\$ (100,633)	\$ 231,767	\$ (165,370)	\$ (34,236)	\$ (59,864)	\$ 52,695	\$ 24,759	\$ (16,646)

f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2017 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas amortizables
2018	\$ 520
2019	32,533
2020	53,241
2021	538
2022	224,939
2023	154,103
2024	18,538
2025	24,491
2026	170,145
2027	101,009
	\$ 780,057

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

Año de Vencimiento	Reserva de pérdidas
2018	\$ 520
2019	32,533
2020	53,241
2021	538
2022	211,032
2023	153,585
2024	4,096
2025	10,261
2026	11,304
2027	-
	\$ 477,110

15. CAPITAL CONTABLE

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

	Número de acciones				Importe		
	2017	2016	2015		2017	2016	2015
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	324,883,867	\$	1,105,685	\$ 1,146,620	\$ 1,164,716
Capital variable (Serie B)	310,846,189	310,846,189	310,846,189		1,057,912	1,097,079	1,114,393
Total	635,730,056	635,730,056	635,730,056	\$	2,163,597	\$ 2,243,699	\$ 2,279,109

El capital social está integrado por acciones comunes, sin expresión de valor nominal. Las acciones de la Serie “A” y la Serie “B” son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

b. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de abril de 2017, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$80,102. De la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$40,935 corresponde a la parte fija y \$39,167 a la parte variable.

c. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2016, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$35,410. De la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$18,096 corresponde a la parte fija y \$17,314 a la parte variable.

La reducción de capital referida no implica una disminución en el número de las acciones de la Entidad.

d. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de abril de 2015, se aprobó aumentar el capital social de la Entidad mediante la capitalización de la prima en suscripción de acciones, con el propósito de reconocer debidamente en los libros de la Entidad el capital social aportado por los accionistas a la fecha.

La Asamblea aprobó no modificar el número de acciones en circulación, por lo que los derechos que otorgan las acciones de la Entidad a sus tenedores seguirán siendo los mismos, de igual manera, este aumento de capital social no significa que los accionistas deban realizar nuevas aportaciones de recursos a la Entidad.

e. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, su importe a valor nominal asciende a \$22,006, \$6,258 y \$2,139.

f. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución.

El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

g. La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de su estructura de capital.

La Administración de la Entidad revisa la estructura de capital cuando presenta sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. Como parte de esta revisión el Consejo de Administración considera el costo de capital y sus riesgos asociados.

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El capital mínimo fijo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es de \$1,105,684,438, \$1,146,619,806 y \$1,164,715,837 respectivamente en pesos mexicanos.

16. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

	2017	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ 198,210	\$ 207,912	\$ 181,881
Participación en el resultado del año	14,490	6,955	34,460
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(2,458)	2,943	4,568
Reembolso de capital participación no controladora	(9,892)	(19,600)	(88,690)
Adquisición de participación no controladora ⁽ⁱ⁾	-	-	75,693
Saldo al final del año	\$ 200,350	\$ 198,210	\$ 207,912

- 1) Con fecha 31 de agosto de 2015, se celebró la venta de la reserva territorial “Lagos de la Estadía” entre la subsidiaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V. y Dine S.A.B. de C.V., la cual representó un beneficio para los socios minoritarios con valor de \$75,693.
- 2) Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión			Participación no controladora		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 163	\$ 161	\$ 165	\$ 1	\$ (4)	\$ (5)
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	8,077	16,547	12,995	3,881	609	4,962
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	192,110	181,502	194,752	10,608	6,350	31,165
Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V.						(1,662)
	\$ 200,350	\$ 198,210	\$ 207,912	\$ 14,490	\$ 6,955	\$ 34,460

- 3) Un resumen de la información respecto de las Entidades con participación no controladora se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.
- 4) La Entidad posee 50% de las acciones de capital de Holding Dicomex, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Holding Dicomex, S.A. de C.V. Las actividades correspondientes de Holding Dicomex, S.A. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos, por lo tanto, Holding Dicomex, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad.

	2017	2016	2015
Holding Dicomex, S.A. de C.V.			
Activos	\$ 326	\$ 322	\$ 331
Capital contable	\$ 326	\$ 322	\$ 331
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 163	\$ 161	\$ 166
Participación no controladora	\$ 163	\$ 161	\$ 165
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 2	\$ (9)	\$ (11)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 1	\$ (5)	\$ (6)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 1	\$ (4)	\$ (5)

- 5) La Entidad posee 50.54% de las acciones de capital de Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. Las actividades correspondientes de Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos. Por lo tanto, Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. es controlada por la Entidad.

	2017	2016	2015
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.			
Activos	\$ 17,944	\$ 40,912	\$ 38,042
Pasivos	\$ 1,613	\$ 7,458	\$ 11,769
Capital contable	\$ 16,331	\$ 33,454	\$ 26,273
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 8,254	\$ 16,907	\$ 13,278
Participación no controladora	\$ 8,077	\$ 16,547	\$ 12,995

	2017	2016	2015
Ingresos	\$ 10,764	\$ 3,654	\$ 29,005
Utilidad neta del año	\$ 7,847	\$ 1,230	\$ 10,033
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 3,966	\$ 621	\$ 5,071
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ 3,881	\$ 609	\$ 4,962

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 31 de agosto de 2017, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$20,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadera dentro de 4 meses contados a partir de la fecha de la Asamblea.

En Asambleas Generales Ordinarias de accionistas celebradas el 2 de enero y 15 de mayo de 2015, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad total de \$150,000, provenientes de cuentas de capital contable. Estos reembolsos no afectaron la tenencia accionaria de la Entidad y fue liquidada durante 2015. Derivado de esta operación, disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de \$74,200.

- 6) La Entidad posee 51% de las acciones de capital de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. Las actividades correspondientes de Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos. Por lo tanto, Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad.

	2017	2016	2015
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.			
Activos	\$ 392,735	\$ 390,033	\$ 436,313
Pasivos	\$ 674	\$ 19,621	\$ 38,860
Capital contable	\$ 392,061	\$ 370,412	\$ 397,453
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 199,951	\$ 188,910	\$ 202,701
Participación no controladora	\$ 192,110	\$ 181,502	\$ 194,752
Ingresos	\$ -	\$ 13,078	\$ 211,527
Utilidad neta del año	\$ 21,649	\$ 12,960	\$ 63,602
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 11,041	\$ 6,610	\$ 32,437
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ 10,608	\$ 6,350	\$ 31,165

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de noviembre de 2016, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$40,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadera dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha de la Asamblea, estando sujeta a los flujos que tenga la sociedad.

7) Hasta el mes de abril de 2015, la Entidad reportaba 27% de las acciones del capital de Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S.A. de C.V., quien a su vez adquiere esta participación a través de Corporativo Dine, S.A. de C.V. como capital minoritario; sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, se decidió la salida de los Accionistas minoritarios mediante el retiro de aportaciones de capital social variable por la cantidad de \$120,000 y la consecuente cancelación de 75,060,000 acciones se la serie B del capital social. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2015, Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. es controlada al 100% por la Entidad.

	2017		2016		2015
Cañada de Santa Fe, S. A.de C. V.					
Activos	\$	-	\$	-	\$ -
Pasivos	\$	-	\$	-	\$ -
Capital contable	\$	-	\$	-	\$ -
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$	-	\$	-	\$ -
Participación no controladora	\$	-	\$	-	\$ -
Cañada de Santa Fe, S. A.de C. V.					
Utilidad (pérdida) neta del año	\$	-	\$	-	\$ (6,157)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$	-	\$	-	\$ (4,495)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$	-	\$	-	\$ (1,662)

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 27 de mayo de 2015, se aprobó decretar la cancelación de los reembolsos de capital aprobados en las asambleas ordinarias celebradas los días 26 de junio de 2014 y 30 de noviembre de 2009 por la cantidad de \$117,400 y \$92,121, respectivamente.

17. OPERACIONES EN MONEDAS DISTINTAS AL PESO MEXICANO

- 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 2017, 2016 y 2015 se muestra en la Nota 11 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses		
	2017	2016	2015
Ventas netas	31,379	18,179	15,464
Ingreso por intereses	294	75	57
Otros ingresos	1,887	2,166	770
Gastos de administración	(1,922)	(2,499)	(2,018)
Gastos de venta	(2,925)	(2,424)	(1,107)
Gastos por intereses	(45)	(60)	(763)

- c. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 11 e).

18. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

	2017		2016		2015
Con afiliadas:					
Servicios administrativos	\$	(39,678)	\$	(37,773)	\$ (14,959)
Compra de activo		24,830		-	-
Arrendamiento		(5,627)		(5,515)	(4,463)
Con otras partes relacionadas:					
Ingresos por venta de bienes	\$	31,448	\$	-	\$ -
Ingresos por servicios		30,751		44,012	-
Honorarios		(500)		(363)	(221)

- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$7,922, \$19,585 y \$18,490 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

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

	2017		2016		2015
Por cobrar-					
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$	8,859	\$	68,976	\$ 70,106
Directivos		30,118		20,046	20,194
Fideicomiso CIB 2182		907		504	5
	\$	39,884	\$	89,526	\$ 90,305
Por pagar-					
Grupo KUO, S.A.B. de C.V.	\$	125,470	\$	-	\$ -
Accionistas		74,118		178,450	200,169
Aeropycsa, S. A. de C. V.		2,306		322	1,377
Desc Corporativo, S. A. de C. V.		122		515	208
	\$	202,016	\$	179,287	\$ 201,754

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

	2017		2016		2015
Beneficios directos	\$	51,920	\$	45,996	\$ 38,031

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

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

19. INTEGRACIÓN DE GASTOS POR NATURALEZA

Gastos de operación

	2017		2016		2015
Gastos de venta y mercadotecnia	\$	85,975	\$	67,818	\$ 87,647
Beneficios a empleados		92,200		78,092	71,314
Honorarios y servicios de administración		55,212		56,856	52,475
Otros gastos		50,472		43,315	50,155
Mantenimiento y reparaciones		58,002		42,586	41,449
Otros impuestos y derechos		17,961		5,117	6,050
	\$	359,822	\$	293,784	\$ 309,090

20. OTROS INGRESOS - NETO

Se integran como sigue:

	2017		2016		2015
Utilidad por venta de inmuebles, mobiliario y equipo	\$	-	\$	44	\$ 27

21. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

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

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

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

La Entidad ha desarrollado un total de 54 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 53 villas. Así mismo, se están comercializando un total de 34 lotes del proyecto “Kupuri”, de los cuales al cierre de 2017 se han vendido 33 unidades y se tiene disponibles 8 lotes del proyecto “Iyari”, de los cuales al cierre de 2017 ya se han vendido 6 unidades. La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

El mercado de este proyecto está dirigido a un nivel socio económico alto, principalmente proveniente de los E.U.A., ofreciendo productos como lotes, villas y departamentos con vista al mar o a los campos de golf, entre sus principales competidores se encuentran distribuidos en Los Cabos, Riviera Maya, Hawaii, El Caribe y en la misma Bahía de Banderas.

Residence Club Four Seasons - Ubicado dentro de Punta Mita, el proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y 2 de propiedad total, los cuales ya han sido vendidos, quedando pendiente la cobranza del saldo de las ultimas unidades.

Bosques de Santa Fe - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial de lujo, el cual incluye un campo de golf de 9 hoyos y un club deportivo. A la fecha, la Entidad ha concluido con la realización de las obras de urbanización. Se encuentra dirigido a un nivel socio económico alto de la Ciudad de México.

Torres del Parque - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial, que formará parte del proyecto maestro de Bosques de Santa Fe, contempla el desarrollo de dos edificios con 50 departamentos cada uno y un tercer edificio con 45 departamentos. A la fecha, los primeros dos edificios están completamente vendidos y del tercer edificio en el cuarto trimestre de 2014 se inició la comercialización, de los cuales al cierre del ejercicio 2017 se tiene colocado el 98% y se encuentra en proceso de construcción.

Punta Ixtapa - DINE, a través de su subsidiaria Cantiles de Mita S. A. de C. V., firmó un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y garantía con FONATUR, para la realización de un desarrollo turístico en Ixtapa, Gro.

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. DINE concluyó el primer edificio de 26 departamentos de “Villas del Este” y se tiene colocado al 100%. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual se tiene colocado el 73%.

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

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

Proyecto	Ventas 2017		Costo 2017		Utilidad bruta
Punta Mita	\$	738,527	\$	506,583	\$ 231,944
Punta Ixtapa		293,190		239,785	53,405
Lagos de la Estadía		391,139		45,959	345,180
Otros		2,548		782	1,766
	\$	1,425,404	\$	793,109	\$ 632,295

Proyecto	Ventas 2016		Costo 2016		Utilidad bruta
Punta Mita	\$	517,232	\$	375,055	\$ 142,177
Punto Ixtapa		150,081		120,065	30,016
Lagos de la Estadía		94,541		21,997	72,544
Otros		32,316		1,144	31,172
	\$	794,170	\$	518,261	\$ 275,909

Proyecto		Ventas 2015		Costo 2015		Utilidad bruta
Punta Mita	\$	356,730	\$	280,347	\$	76,383
Bosques de Santa Fe		89,952		44,190		45,762
Lagos de la Estadía		50,040		23,519		26,521
Punta Ixtapa		22,325		17,860		4,465
Otros		11,170		350		10,820
	\$	530,217	\$	366,266	\$	163,951

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron progresivamente en 2017 y 2016 con respecto a 2015, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Punta Mita”, “Punta Ixtapa” y “Lagos de la Estadía”, que de acuerdo a la normatividad contable vigente, hasta antes del presente período, no calificaban para ser registrados como ventas.

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto		2017		2016		2015
Punta Mita	\$	19,753	\$	23,028	\$	17,761
Punta Ixtapa		76,100		-		-
Lagos de la Estadía		-		2,880		-
	\$	95,853	\$	25,908	\$	17,761

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto		2017		2016		2015
Punta Mita	\$	2,914,789	\$	3,225,547	\$	2,652,361
Bosques de Santa Fe		942,767		729,120		592,348
Otros		160,975		33,916		-
Punta Ixtapa		133,265		304,619		342,983
Terreno Rosarito		87,194		87,194		87,194
La Estadía		45,431		6,163		9,300
Lagos de la Estadía		18,502		64,462		75,899
	\$	4,302,923	\$	4,451,021	\$	3,760,085

Dentro del inventario de Dine, se encuentran contempladas las reservas territoriales no urbanizadas, los terrenos urbanizados y los proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, ya que la Entidad tiene el objetivo de venderlos.

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

Proyecto		2017		2016		2015
Punta Mita	\$	261,239	\$	298,796	\$	258,419
Otros (principalmente oficinas)		36,804		36,187		36,496
	\$	298,043	\$	334,983	\$	294,915

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2017, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita y los 2 campos de golf Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son:

Proyecto		2017		2016		2015
Bosques de Santa Fe	\$	1,192,956	\$	782,483	\$	365,365
Punta Mita		306,383		317,637		303,708
Punta Ixtapa		16,596		49,257		100,907
Lagos de la Estadía		-		144,825		-
Otros		6,337		4,107		-
	\$	1,522,272	\$	1,298,309	\$	769,980

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

22. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, la Entidad ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de entidades subsidiarias en los estados financieros consolidados adjuntos.

23. CONTINGENCIAS

La Entidad al igual que sus activos no está sujeta, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

24. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 13 de febrero de 2018 en sesión del Consejo de Administración, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

EQUIPO DIRECTIVO

Andrés Baños Samblancat
Director General

Andrés Rossetto Soto
Director del Proyecto Punta Mita

Manuel Paulsen Dondé
Director de Construcción

Héctor Rivas Camacho
Director de Planeación Estratégica y Nuevos Negocios

Eduardo Philibert Garza
Director de Finanzas y Administración

Alfredo Marrón Alcocer
Director de Desarrollos Residenciales

Serapión Fernández Senderos
Director del Proyecto Punta Gorda y Punta Ixtapa

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONSEJEROS PROPIETARIOS DE LA SERIE “A”

Fernando Senderos Mestre
Presidente del Consejo de Administración de DINE, S.A.B. de C.V.; Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V.

Alberto Baillères González
Presidente Ejecutivo y Presidente del Consejo de Administración de Grupo Bal

Federico Fernández Senderos
Presidente de Grupo Sim, S.A. de C.V. y Consejero Independiente de Grupo Chedraui

Carlos Gómez Gómez
Presidente del Consejo de Administración de Estudia Más

Ernesto Vega Velasco
Consejero Independiente de Empresas

Víctor Rivero Martín
Director General de Telehotel, S.A. de C.V.

Alejandro de la Barreda Gómez
Director General de Grupo Kuo S.A.B. de C.V.

CONSEJEROS PROPIETARIOS DE LA SERIE “B”

Valentín Díez Morodo
Presidente de Grupo Nevadi Internacional, S.A. de C.V.

Prudencio López Martínez
Presidente del Consejo de Administración de Sanvica, S.A. de C.V.

José Manuel Canal Hernando
Consejero Independiente, Comisario y Asesor en temas de Gobierno Corporativo

Javier Arrigunaga Gómez del Campo
Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico, y Asesor en materia de inversiones

Andrés Baños Samblancat
Director General de DINE, S.A.B. de C.V.

Ramón F. Estrada Rivero
Secretario del Consejo de Administración

COMITÉS

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Valentín Díez Morodo
Presidente

Ernesto Vega Velasco
Víctor Rivero Martín

COMITÉ DE AUDITORÍA

José Manuel Canal Hernando
Presidente

Ramón F. Estrada Rivero
Secretario de Comités

Prudencio López Martínez
Ernesto Vega Velasco

INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS

OFICINAS CORPORATIVAS

Paseo de los Tamindos 400 B piso 28
Bosques de las Lomas, México, D.F. 05120
Tel. (52 55) 5261 8200

AUDITORES EXTERNOS

Galaz, Yamazaki, Ruiz,
Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Thomatsu
Paseo de la Reforma 489 Cuauhtémoc
México, D.F. 06500
Tel. (5255) 5080 6000

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Inversionistas y analistas dirigirse a:
Eduardo Philibert
Antonia Gutiérrez
ir@dine.com.mx
Tel. (52 55) 5261 8000

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”.

Este informe anual contiene comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de DINE sobre eventos futuros. las frases



DINE

www.xdesign.com.mx

Diseño X Design

“anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben” y expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores, que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores; así como, otros factores que están destacados bajo el título “Factores de Riesgo” en el Reporte Anual presentado por DINE ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (CNBV). DINE no tiene obligación alguna de actualizar estos comentarios sobre expectativas. Cualquier comentario sobre expectativas es válido únicamente en la fecha en que se hace.

