

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	8
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	13
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	15
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	16
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	20
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	23
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	26
[700002] Datos informativos del estado de resultados	27
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	28
[800001] Anexo - Desglose de créditos	29
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	31
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	32
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	33
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	35
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	39
[800500] Notas - Lista de notas.....	40
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	62
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	70

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Dine informa resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2017

Aspectos relevantes

- Las ventas del 4T17 alcanzaron \$403.4 millones, mostrando un incremento de 137% respecto al 4T16, principalmente por ventas registradas en los proyectos de "Lagos de la Estadia", "Punta Mita" y "Punta Ixtapa".
 - Como se ha comentado en trimestres anteriores, la normatividad contable vigente que aplica a la empresa, establece que las ventas pueden 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. No obstante, en el proceso de operación de Dine, se están cerrando contratos de compra venta con los clientes de manera continua.
 - Como parte de la operación comercial, Dine empieza a cobrar enganches y pagos periódicos de cada contrato de compra venta, que son registrados contablemente como anticipos de clientes en el pasivo y que en realidad representan ventas pendientes de reconocerse en el estado de resultados, conforme a lo explicado en el párrafo anterior. Al 31 de diciembre de 2017 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,522.3 millones y tuvo un incremento de 16.4% respecto al mismo período del año anterior.
 - Dine continua con el dinamismo en el cierre de contratos de venta, lo que ha generado un incremento en la construcción de proyectos de la empresa, de modo que los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$159.6 millones durante el 4T17.
 - El monto disponible en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$796.8 millones y representa un incremento de \$128.0 millones frente al mismo periodo del año anterior, principalmente por cobranza del periodo.
 - La moneda funcional que aplica a los principales activos del proyecto Punta Mita es el dólar americano, por lo que las fluctuaciones en el tipo de cambio generan variaciones en el valor del inventario y activo fijo, así como en la cuenta de efectos de conversión que forma parte del capital contable.
-

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

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

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

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

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

Los principales objetivos de la Entidad son:

- Generar valor para sus accionistas.
- Mantener su posición de liderazgo en desarrollos del más alto nivel.
- Desarrollar proyectos únicos de gran escala.
- Continuar con una estructura organizacional flexible integrada con personal competente y con experiencia.

1. Una estructura simple permite a la entidad obtener mejores márgenes y operar con altos estándares de eficiencia.

- Lograr un balance en los proyectos vía la diversificación de mercados.
- Analizar continuamente los segmentos de mercado, buscando nuevas oportunidades en nichos con potencial de generar valor.

1. Definir la estrategia de mercado y asignar la apropiada organización de ventas y mercadotecnia para cada proyecto.

- Elaborar continuamente el análisis de los proyectos en desarrollo con el objetivo de maximizar su potencial a través de la innovación.

1. Mantenimiento de una base de datos con la investigación d mercado de proyectos pasados y presentes con el fin de observar las tendencias del mercado.

- Mantener el perfil de enfoque operacional basado en el flujo de efectivo.

1. Actividades especializadas son contratadas con terceros.

2. Los procesos de licitación maximizan la eficiencia en costos.

3. Mantener el equilibrio entre las salidas de efectivo y los requerimientos comerciales que permita a la entidad tener inversiones justo a tiempo.

4. Minimización de costos fijos.

- Desarrollo de proyectos en fases con el fin de mitigar riesgos.
- Creatividad para conceptualizar proyectos innovadores y de vanguardia tecnológica.
- Capacidad de ejecución para desarrollar proyectos de alta calidad y márgenes atractivos.

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

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

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Dine, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2017. Todas las cifras de este reporte han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Resultados Financieros

Ventas

Las ventas del 4T17 alcanzaron \$403.4 millones, mostrando un incremento de 137% respecto al 4T16, principalmente por ventas registradas en los proyectos de "Lagos de la Estadia", "Punta Mita" y "Punta Ixtapa".

Resultado antes de otros ingresos

En el 4T17 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de \$167.4 millones, que compara favorablemente contra la Pérdida de \$18.8 millones registrada en el 4T16, que se explica principalmente por mayores ventas. También durante el trimestre se refleja una mejora en el costo de ventas debido a que las ventas registradas en su mayoría son de lotes de Lagos de la Estadia, los cuales contienen un mayor margen de utilidad en comparación con los productos que tienen un componente de construcción así como de los lotes de otros proyectos.

Efectivo e inversiones temporales

El importe registrado en este rubro durante el 4T17 fue de \$796.8 millones, debido principalmente a la cobranza del periodo.

Anticipos de clientes

Ascendieron a \$1,522.3 millones. Este rubro representa el pago de clientes por concepto de operaciones de venta contratadas sobre proyectos en periodo de construcción y que se registrarán como ventas una vez que los productos sean entregados.

Capital contable

Al cierre del 4T17 se vio reflejado un aumento en el Capital Contable de \$31.7 millones, principalmente por los resultados del periodo así como y por algunas reducciones que se geraron por los efectos de conversión originados por la aplicación del dólar como moneda funcional al inventario, y por el pago de un reembolso de capital decretado en la asamblea celebrada el 24 de abril de 2017.

Deuda

En términos contractuales, al cierre del 4T17 la deuda fue 100% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 68.3% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 4T17 fue de 10.75%.

Situación actual por proyecto

Punta Mita

A) Casas Four Seasons – Dine está desarrollando un total de 54 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 53 villas.

B) Club Residencial Four Seasons - El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y dos edificios de propiedad total, los cuales ya han sido vendidos, quedando pendiente la cobranza del saldo de las últimas unidades.

C) Kupuri – Se están comercializando un total de 34 lotes, de los cuales al cierre del 4T17 se han vendido 33.

D) Porta Fortuna – Se ha iniciado la promoción de villas dentro de esta sección de Punta Mita y al cierre del 4T17 se tienen colocadas 2 unidades.

E) Iyari – Se tienen disponibles un total de 8 lotes, de los cuales al cierre del 4T17, se han vendido 6.

F) Nuevos Proyectos – Existe una reserva territorial importante para el desarrollo de nuevos proyectos que están en sus fases preliminares.

Bosques de santa fe

En el 4T14 se inició la comercialización de la tercera etapa de este proyecto, representada por una torre de 45 departamentos, de los cuales al cierre del 4T17 se tiene colocado el 98% y se encuentra en proceso de construcción.

Punta ixtapa

El primer edificio de 26 departamentos de "Villas del Este" fue concluido y se tiene totalmente vendido. En el 3T14 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual al cierre del 4T17 se se ha concluido la obra y se tiene colocado el 73%.

Punta gorda

Actualmente Dine sigue definiendo junto con sus socios el plan maestro y analizando las diferentes estrategias para desarrollar y comercializar este proyecto. Se está evaluando el momento más conveniente para iniciar la inversión, dadas las tendencias en el mercado inmobiliario.

Lagos de la estadia

La empresa inició la comercialización de lotes residenciales y comerciales, que hasta la fecha solo ocupan una parte de la reserva total disponible. Se sigue analizando las alternativas para el desarrollo y venta de las siguientes etapas.

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

La mayor parte de la liquidez de la Entidad es atribuible a recursos generados por las actividades operativas. Los ingresos generados por las operaciones se derivan de la cobranza de las ventas realizadas en el periodo o periodos anteriores en los distintos proyectos de la Entidad.

Durante el ejercicio 2016, la Entidad a través de una de sus subsidiarias contrató un crédito bancario por \$170,000 con la finalidad de fortalecer su estructura financiera.

Control interno [bloque de texto]

Dine toma como base el modelo COSO * para la definición de su sistema de control interno. Éste busca que la organización sea efectiva con base en su misión, visión y los objetivos planteados por cada Dirección y Proyecto aprovechando al máximo los recursos disponibles.

Desde el año 2005 se ha llevado a cabo la revisión de diferentes procesos en las empresas de la Compañía, con el objeto de apoyar a los directivos y personal en general en el fortalecimiento del Control Interno, identificando y determinando las actividades de control que se requieren mejorar. Durante los siguientes años se continuó con este trabajo, realizándose actividades de mejora con base en los hallazgos detectados en los diferentes procesos de las distintas empresas.

Actualmente la estructura organizacional de Dine en cuanto al área de Control Interno y Normatividad es de la siguiente manera:

- **El Consejo de Administración** a través del Comité de Auditoría es el responsable de la supervisión de lineamientos y vigilancia independiente de la aplicación de los procesos de Control Interno de la Compañía.
- **La Dirección General de Dine** es la responsable de la implementación de un sistema de Control Interno robusto de la Compañía que permita verificar que los actos y operaciones se apeguen a la normatividad establecida.
- **La Dirección de Finanzas y Administración** es la responsable de la definición de lineamientos, políticas y procedimientos de Control Interno.
- **El área de Auditoría Interna** es la responsable de evaluar la aplicación del sistema de Control Interno y retroalimentar a los proyectos de la Compañía con el propósito de agregar valor a través de mejoras en los controles establecidos y disminuir los riesgos inherentes en las operaciones, así como informar al Comité de Auditoría y a la Dirección General acerca del Control Interno en general. Esta dirección le reporta al Comité de Auditoría.
- Las diferentes Direcciones de Dine son responsables de cumplir con los lineamientos de control para los procesos de operación de la Compañía.

La normatividad de Dine se compone de 3 elementos clave:

1. El ambiente interno que debe vivir la organización donde el personal actúe con apego a los valores de Integridad, institucionalidad, Liderazgo, Trabajo en equipo y Apertura al cambio reforzando el conocimiento y aplicación del Código de Conducta
2. La identificación y evaluación de los eventos de riesgos que impiden el cumplimiento de los objetivos definidos en el Plan Estratégico y en la operación de la Compañía y de sus proyectos. El proceso consiste en evaluar el impacto y la probabilidad de ocurrencia que pueden tener dichos riesgos en el negocio y las acciones de respuesta y monitoreo para su control y gestión. Lo anterior se lleva a cabo a través de nuestro modelo de Administración Integral de Riesgos que desarrolla bajo el arco Enterprise Risk Management (ERM).
3. Las directrices de los diversos niveles de autoridad que rigen la forma de operar de Dine. El objetivo en este punto es asegurar la alineación de las políticas, procedimientos y criterios en la operación de los diferentes proyectos.

Dine fortalece constantemente el conocimiento del sistema de Control Interno, apoyándose en la emisión periódica de comunicados. Se cuenta con sitios de información en la red interna donde se puede consultar las políticas y procedimientos que rigen a la Compañía. Las actividades que realiza Dine respecto a Control Interno y Administración de Riesgos son reportadas al Comité de Auditoría.

* El Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) desarrolló el marco Enterprise Risk Management (ERM) para asistir a las organizaciones en la identificación y manejo sistemático del riesgo, relacionándose también el riesgo con las estrategias básicas de la organización.

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

Indicadores Financieros

	4T17	3T17	2T17	1T17	4T16
Deuda en Pesos	100.0%	99.8%	99.3%	98.8%	98.1%
Deuda Dólares	-	0.2%	0.7%	1.2%	1.9%

(1) Índice de capitalización

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

(2) Índice de apalancamiento

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

Los covenants financieros vigentes al cierre del cuarto trimestre de 2017 se cumplen.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	DINE
Periodo cubierto por los estados financieros:	2017-01-01 al 2017-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2017-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	DINE
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C. Miguel Angel del Barrio

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

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 y 2016, 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 y 2016, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos

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

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

Impuestos diferidos

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

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

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

Efecto de conversión de moneda extranjera

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Dine.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Dine deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades y actividades empresariales dentro de Dine para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

16 de marzo de 2018

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

23 de abril de 2018

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Actualmente Dine no cuenta con una casa de bolsa o institución que le brinde cobertura de análisis, sin embargo, se ha afiliado al programa de analista independiente de la Bolsa Mexicana de Valores, por lo que la empresa Prognosis Economía, Finanzas e Inversiones S.C. (Carlos Fritsch,

Mauricio Tavera y Luis David García Rendón) ha sido aprobada por la BMV para actuar como analista independiente de Dine y está sujeta a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	903,778,000	775,756,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	267,071,000	234,844,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	4,302,923,000	4,451,021,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	5,473,772,000	5,461,621,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	5,473,772,000	5,461,621,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	467,585,000	375,054,000
Propiedades, planta y equipo	298,043,000	334,983,000
Propiedades de inversión	101,321,000	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	253,369,000	271,390,000
Otros activos no financieros no circulantes	106,266,000	97,857,000
Total de activos no circulantes	1,226,584,000	1,079,284,000
Total de activos	6,700,356,000	6,540,905,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	23,492,000	86,470,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,782,265,000	1,571,042,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	1,862,000	1,088,000
Otras provisiones a corto plazo	21,445,000	13,536,000
Total provisiones circulantes	23,307,000	14,624,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,829,064,000	1,672,136,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,829,064,000	1,672,136,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	189,833,000	102,566,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	601,706,000	682,432,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	270,015,000	305,626,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,061,554,000	1,090,624,000
Total pasivos	2,890,618,000	2,762,760,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,163,597,000	2,243,699,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	960,179,000	766,009,000
Otros resultados integrales acumulados	485,612,000	570,227,000
Total de la participación controladora	3,609,388,000	3,579,935,000
Participación no controladora	200,350,000	198,210,000
Total de capital contable	3,809,738,000	3,778,145,000
Total de capital contable y pasivos	6,700,356,000	6,540,905,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,425,404,000	794,170,000	403,396,000	309,718,000
Costo de ventas	793,109,000	518,261,000	135,686,000	184,736,000
Utilidad bruta	632,295,000	275,909,000	267,710,000	124,982,000
Gastos de venta	85,975,000	67,818,000	21,927,000	24,574,000
Gastos de administración	273,847,000	225,966,000	78,359,000	53,429,000
Otros ingresos	0	44,000	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	272,473,000	(17,831,000)	167,424,000	46,979,000
Ingresos financieros	33,614,000	43,876,000	23,849,000	15,822,000
Gastos financieros	64,695,000	35,771,000	14,384,000	11,462,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	33,610,000	(21,360,000)	9,676,000	(23,629,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	275,002,000	(31,086,000)	186,565,000	27,710,000
Impuestos a la utilidad	66,342,000	(212,051,000)	27,544,000	(123,993,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	208,660,000	180,965,000	159,021,000	151,703,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	208,660,000	180,965,000	159,021,000	151,703,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	194,170,000	174,010,000	153,103,000	149,098,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	14,490,000	6,955,000	5,918,000	2,605,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	Utilidad básica por acción 0.31	Utilidad básica por acción 0.27	Utilidad básica por acción 0.24	Utilidad básica por acción 0.23
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.31	0.27	0.24	0.23
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.31	0.27	0.24	0.23
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.33	0.28	0.25	0.24
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.33	0.28	0.25	0.24

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	208,660,000	180,965,000	159,021,000	151,703,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(87,073,000)	331,008,000	163,145,000	111,628,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(87,073,000)	331,008,000	163,145,000	111,628,000
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(87,073,000)	331,008,000	163,145,000	111,628,000
Total otro resultado integral	(87,073,000)	331,008,000	163,145,000	111,628,000
Resultado integral total	121,587,000	511,973,000	322,166,000	263,331,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	109,555,000	502,075,000	316,437,000	259,725,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	12,032,000	9,898,000	5,729,000	3,606,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	208,660,000	180,965,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	66,342,000	(212,051,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	20,727,000	23,989,000
Gastos de depreciación y amortización	24,371,000	23,160,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(53,249,000)	129,567,000
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	(44,000)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(33,610,000)	21,360,000
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(7,748,000)	(172,546,000)
Disminución (incremento) de clientes	(97,181,000)	23,591,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	21,771,000	(12,496,000)
Incremento (disminución) de proveedores	1,252,000	(536,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	294,475,000	470,025,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	237,150,000	294,019,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	445,810,000	474,984,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	5,312,000	28,972,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	440,498,000	446,012,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	36,265,000	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	(5,110,000)	15,000,000
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	49,000
Compras de propiedades, planta y equipo	1,398,000	15,021,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(32,553,000)	(29,972,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	55,330,000	52,163,000
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	30,000,000	170,000,000
Reembolsos de préstamos	151,976,000	102,512,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	54,051,000	34,766,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(80,065,000)	(35,394,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(311,422,000)	(54,835,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	96,523,000	361,205,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	31,499,000	(97,336,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	128,022,000	263,869,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	775,756,000	511,887,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	903,778,000	775,756,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,243,699,000	0	0	766,009,000	0	570,227,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	194,170,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(84,615,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	194,170,000	0	(84,615,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	80,102,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(80,102,000)	0	0	194,170,000	0	(84,615,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,163,597,000	0	0	960,179,000	0	485,612,000	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	570,227,000	3,579,935,000	198,210,000	3,778,145,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	194,170,000	14,490,000	208,660,000
Otro resultado integral	0	0	0	(84,615,000)	(84,615,000)	(2,458,000)	(87,073,000)
Resultado integral total	0	0	0	(84,615,000)	109,555,000	12,032,000	121,587,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	80,102,000	9,892,000	89,994,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(84,615,000)	29,453,000	2,140,000	31,593,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	485,612,000	3,609,388,000	200,350,000	3,809,738,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,279,109,000	0	0	591,999,000	0	242,162,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	174,010,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	328,065,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	174,010,000	0	328,065,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	35,410,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(35,410,000)	0	0	174,010,000	0	328,065,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,243,699,000	0	0	766,009,000	0	570,227,000	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	242,162,000	3,113,270,000	207,912,000	3,321,182,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	174,010,000	6,955,000	180,965,000
Otro resultado integral	0	0	0	328,065,000	328,065,000	2,943,000	331,008,000
Resultado integral total	0	0	0	328,065,000	502,075,000	9,898,000	511,973,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	35,410,000	19,600,000	55,010,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	328,065,000	466,665,000	(9,702,000)	456,963,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	570,227,000	3,579,935,000	198,210,000	3,778,145,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,163,597,000	2,243,699,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	18,162,000	15,718,000
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	52	46
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	635,730,056	635,730,056
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	107,018,000	107,018,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	24,371,000	23,160,000	6,129,000	6,310,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,425,404,000	794,170,000
Utilidad (pérdida) de operación	272,473,000	(17,831,000)
Utilidad (pérdida) neta	208,660,000	180,965,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	194,170,000	174,010,000
Depreciación y amortización operativa	24,371,000	23,160,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
Inbursa / BX+ (1)	NO	2015-05-18	2020-05-18	TIIE 28 + 2.75	0	91,272,000	91,272,000	91,272,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Inbursa / BX+ (2)	NO	2016-12-05	2021-12-05	TIIE 28 + 3.75	0	42,500,000	42,500,000	42,500,000	21,250,000	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	133,772,000	133,772,000	133,772,000	21,250,000	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	133,772,000	133,772,000	133,772,000	21,250,000	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores varios	NO	2017-12-31	2018-12-31		0	6,339,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	6,339,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	6,339,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
Anticipo de clientes	NO				0	1,289,089,000	0	0	0	0	0	233,183,000	0	0	0	0
Otros pasivos sin costo	NO				0	77,644,000	0	0	0	0	0	48,577,000	0	0	0	0

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	1,366,733,000	0	0	0	0	0	281,760,000	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	1,366,733,000	0	0	0	0	0	281,760,000	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	1,506,844,000	133,772,000	133,772,000	21,250,000	0	0	281,760,000	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

Los importes corresponden a dólares americanos valuados al tipo de cambio de \$19.7867

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	22,374,000	442,708,000	0	0	442,708,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	22,374,000	442,708,000	0	0	442,708,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	15,060,000	297,988,000	0	0	297,988,000
Pasivo monetario no circulante	18,737,000	370,749,000	0	0	370,749,000
Total pasivo monetario	33,797,000	668,737,000	0	0	668,737,000
Monetario activo (pasivo) neto	(11,423,000)	(226,029,000)	0	0	(226,029,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
Punta Mita				
Terrenos y villas	531,629,000	0	0	531,629,000
Servicios	206,898,000	0	0	206,898,000
Lagos de la Estadía				
Terrenos	391,139,000	0	0	391,139,000
Punta Ixtapa				
Terrenos y villas	293,190,000	0	0	293,190,000
Otros Productos				
Otros	2,548,000	0	0	2,548,000
TOTAL	1,425,404,000	0	0	1,425,404,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

De acuerdo a las modificaciones aprobadas por la comisión nacional bancaria y de valores a los formatos electrónicos denominados "preparación, presentación, envío y divulgación de información económica, contable y administrativa trimestral por parte de las sociedades emisoras" en el oficio con fecha del 20 de enero de 2009, Dine informa como complemento del envío de información financiera del cuarto trimestre de 2017 la información cualitativa y cuantitativa sobre todas las posiciones en instrumentos financieros derivados de acuerdo al instructivo anexo (anexo 1) del oficio anteriormente mencionado.

Dine informa que:

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

* Derivados implícitos - la compañía revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con la condiciones establecidas en la normatividad; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable, a la fecha no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados, de conformidad con ésta política."

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

I. Información cualitativa y cuantitativa

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

No aplica.

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

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

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

No aplica

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

No aplica

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

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

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

No aplica

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

No aplica

II. Análisis de sensibilidad

A. "Tratándose de instrumentos con fines distintos a los de cobertura o de aquéllos que por su naturaleza deban reconocer la ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o sensibilidad del precio de los derivados ante cambios en las distintas variables de referencia, incluyendo la volatilidad de dichas variables. En caso de contar con dichas metodologías, presentar los indicadores pertinentes así como una breve interpretación de los mismos".

No aplica

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

Este análisis deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	54,608,000	49,099,000
Total efectivo	54,608,000	49,099,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	742,152,000	619,639,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	107,018,000	107,018,000
Total equivalentes de efectivo	849,170,000	726,657,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	903,778,000	775,756,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	85,310,000	25,908,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	39,884,000	89,526,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	52,423,000	37,431,000
Gastos anticipados circulantes	20,903,000	17,473,000
Total anticipos circulantes	73,326,000	54,904,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	7,964,000	3,396,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	60,587,000	61,110,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	267,071,000	234,844,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	4,302,923,000	4,451,021,000
Total inventarios circulantes	4,302,923,000	4,451,021,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	467,585,000	375,054,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	467,585,000	375,054,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	36,019,000	36,130,000
Edificios	235,615,000	269,475,000
Total terrenos y edificios	271,634,000	305,605,000
Maquinaria	26,409,000	29,378,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	298,043,000	334,983,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	101,321,000	0
Total de Propiedades de inversión	101,321,000	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	6,339,000	5,346,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	12,183,000	76,721,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	4,970,000	4,403,000
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	23,492,000	86,470,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	133,772,000	122,864,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	1,648,493,000	1,448,178,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,782,265,000	1,571,042,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	189,833,000	102,566,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	189,833,000	102,566,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	288,794,000	422,566,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	312,912,000	259,866,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	601,706,000	682,432,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	21,445,000	13,536,000
Total de otras provisiones	21,445,000	13,536,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	485,612,000	570,227,000
Total otros resultados integrales acumulados	485,612,000	570,227,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,700,356,000	6,540,905,000
Pasivos	2,890,618,000	2,762,760,000
Activos (pasivos) netos	3,809,738,000	3,778,145,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	5,473,772,000	5,461,621,000
Pasivos circulantes	1,829,064,000	1,672,136,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,644,708,000	3,789,485,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	206,964,000	192,467,000	52,064,000	81,949,000
Venta de bienes	1,215,958,000	576,891,000	349,340,000	225,745,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	2,482,000	24,812,000	1,992,000	2,024,000
Total de ingresos	1,425,404,000	794,170,000	403,396,000	309,718,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	33,614,000	11,782,000	9,868,000	4,590,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	32,094,000	13,981,000	11,232,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	33,614,000	43,876,000	23,849,000	15,822,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	54,341,000	35,771,000	14,384,000	11,462,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	10,354,000	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	64,695,000	35,771,000	14,384,000	11,462,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	6,478,000	19,716,000	663,000	(7,110,000)
Impuesto diferido	59,864,000	(231,767,000)	26,881,000	(116,883,000)
Total de Impuestos a la utilidad	66,342,000	(212,051,000)	27,544,000	(123,993,000)

[800500] Notas - Lista de notas

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

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.

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

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

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, 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.

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

Pérdidas fiscales

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

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

Los estados financieros consolidados (no auditados) adjuntos fueron autorizados para su emisión el 13 de febrero de 2018 en sesión del Consejo de Administración y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

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

Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Dine y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Compañía	Participación		Actividad
	2017	2016	
Cantiles de Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	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%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.

Holding Dicomex, S.A. de C.V.	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
-------------------------------	-----	-----	--

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

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

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.

La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan, de acuerdo con la transición provisional de la modificación, la Entidad no ha revelado información comparativa de periodos anteriores. Además, 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.

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.

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 periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

² En vigor para los periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

³ En vigor para los periodos 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 tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

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

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

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

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

Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

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

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

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

Venta de desarrollos residenciales y turísticos.

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

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

IFRS 16 Arrendamientos

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

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

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

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

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

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

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

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

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

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

Modificaciones a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión

Enmiendas a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

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

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

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

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016

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

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

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

IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la "fecha de la transacción" para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera

que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

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

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

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

IFRIC 23 Incertidumbre sobre tratamientos en el impuesto a la utilidad

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

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

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

Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2015-2017

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Deuda financiera

	31/12/2017	31/12/2016
Garantizados -		
Préstamos bancarios	\$ 422,566	\$ 545,430
Créditos bancarios (i)	\$ 422,566	\$ 535,088
Crédito hipotecario (ii)	-	10,342
	\$ 422,566	\$ 545,430

Resumen de acuerdos de préstamos

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

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

(ii) El 21 de octubre de 2010, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. contrató un crédito simple con garantía hipotecaria por 4.19 millones de dólares americanos con IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, el cual genera intereses a una tasa LIBOR más 6 puntos porcentuales, y es pagadero mensualmente a partir de noviembre de 2010 hasta octubre de 2017, fecha en la cual se liquidó este contrato de crédito.

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

Año

2018	\$ 133,772
2019	133,772
2020	133,772
2021	<u>21,250</u>
	<u>\$ 422,566</u>

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

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	31/12/2017	31/12/2016
Efectivo	\$ 54,608	\$ 49,099
Equivalentes de efectivo	742,152	619,639
Efectivo restringido	<u>107,018</u>	<u>107,018</u>
	<u>\$ 903,778</u>	<u>\$ 775,756</u>

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Compromisos

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

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

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.

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

(1) Índice de capitalización:

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

(2) Índice de apalancamiento:

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

A continuación se presenta la información mas importante respecto al cumplimiento de las obligaciones de los contratos de crédito por \$456,360 y \$170,000 de fecha 18 de mayo de 2015 y 05 de diciembre de 2016 respectivamente. Cabe señalar que los covenants financieros vigentes al cierre del cuarto trimestre de 2017 se cumplen.

deuda crédito bancos	saldo a
(m mxn)	dic 2017
Corto plazo	133,772
largo plazo	288,794
Total	422,566

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

Operaciones en monedas distintas al peso Mexicano

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 y 2016 se muestra en la Nota "Instrumentos financieros" en el apartado "Riesgo cambiario".

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

	(Miles de dólares estadounidenses)	
	31/12/2017	31/12/2016
Ventas netas	31,379	18,179
Ingresos por servicios	1,887	2,166
Ingreso por intereses	294	75
Gastos de venta	(2,925)	(2,424)
Gastos de administración	(1,922)	(2,499)
Gastos por intereses	(45)	(60)

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Beneficios directos	\$ 51,920	\$ 45,996

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

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

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

Información por segmentos

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

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

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

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

La Entidad está desarrollando los siguientes productos en Punta Mita:

Casas Four Seasons - Dine está desarrollando un total de 54 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 53 villas.

Kupuri - Se están comercializando un total de 33 lotes del proyecto "Kupuri", de los cuales se han vendido 32 unidades.

Club Residencial Four Seasons - El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y 2 de propiedad total, se terminó de vender durante 2014, quedando pendiente la cobranza de las últimas unidades.

Porta Fortuna - Se ha iniciado la promoción de villas dentro de esta sección de Punta Mita y al cierre del trimestre se tienen colocadas 2 unidades.

Iyari - Se tienen disponibles un total de 8 lotes, de los cuales al cierre del 4T17, se han vendido 6.

Nuevos proyectos - Existe una reserva territorial importante para el desarrollo de nuevos proyectos que están en sus fases preliminares.

La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

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

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

Torres del Parque - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial, que formará parte del proyecto maestro de Bosques de Santa Fe, contempla el desarrollo de dos edificios con 50 departamentos cada uno y un tercer edificio con 45 departamentos. A la fecha, los primeros dos edificios están completamente vendidos y del tercer edificio se tiene apartado el 98% de los 45 departamentos disponibles.

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

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. DINE concluyó el primer edificio de 26 departamentos de "Villas del Este" y se tiene colocado al 100%. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual se tiene colocado el 73%. Este proyecto consiste en 102 departamentos divididos en 4 edificios y se encuentra dirigido al mercado mexicano a un nivel socio económico alto.

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

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

Proyecto	Ventas 31/12/2017	Costo 31/12/2017	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 738,527	\$ 506,583	\$ 231,944
Lagos de la Estadía	391,139	45,959	345,180

DINE		Consolidado		
Clave de Cotización:	DINE	Trimestre:	4D	Año: 2017

Punta Ixtapa	293,190	239,785	53,405
Otros	<u>2,548</u>	<u>782</u>	<u>1,766</u>
	\$ 1,425,404	\$ 793,109	\$ 632,295

Proyecto	Ventas 31/12/2016	Costo 31/12/2016	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 517,232	\$ 375,055	\$ 142,177
Lagos de la Estadía	94,541	21,997	72,544
Punta Ixtapa	150,081	120,065	30,016
La Estadía	9,530	577	8,953
Otros	<u>22,786</u>	<u>567</u>	<u>22,219</u>
	\$ 794,170	\$ 518,261	\$ 275,909

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

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto	31/12/2017	31/12/2016
Punta Ixtapa	76,100	-
Punta Mita	19,753	23,028
Lagos de la Estadía	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,880</u>
	\$ 95,853	\$ 25,908

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	31/12/2017	31/12/2016
Punta Mita	\$ 2,914,789	\$ 3,225,547
Bosques de Santa Fe	942,767	729,120
Otros	160,975	33,916
Punta Ixtapa	133,265	304,619
Terreno Rosarito	87,194	87,194
La Estadía	45,431	6,163
Lagos de la Estadía	<u>18,502</u>	<u>64,462</u>
	\$ 4,302,923	\$ 4,451,021

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	31/12/2017	31/12/2016
Punta Mita	\$ 261,239	\$ 298,796
Otros (principalmente oficinas)	<u>36,804</u>	<u>36,187</u>
	\$ 298,043	\$ 334,983

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	31/12/2017	31/12/2016
Bosques de Santa Fe	\$ 1,192,956	\$ 782,483
Punta Mita	306,383	317,637
Punta Ixtapa	16,596	49,257
Otros	6,337	4,107
Lagos de la Estadía	-	144,825
	<u>\$ 1,522,272</u>	<u>\$ 1,298,309</u>

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

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

Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación	31/12/2017	31/12/2016
Beneficios a empleados	\$ 92,200	\$ 78,092
Gastos de venta y mercadotecnia	85,975	67,818
Mantenimiento y reparaciones	58,002	42,586
Honorarios y servicios de administración	55,212	56,856
Otros gastos	50,472	43,315
Otros impuestos y derechos	<u>17,961</u>	<u>5,117</u>
	<u>\$ 359,822</u>	<u>\$ 293,784</u>

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

Instrumentos financieros

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 "Principales políticas contables".

Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	31/12/2017	31/12/2016
<i>Activos financieros</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 903,778	\$ 775,756

Cuentas y documentos por cobrar	116,756	43,381
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	39,884	89,526

Pasivos financieros

Costo amortizado

Deuda financiera	422,566	545,430
Cuentas por pagar a contratistas	6,339	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	202,016	179,287
Otras cuentas por pagar	467,410	428,762

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.

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.

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	
	31/12/2017	31/12/2016
Activos monetarios	22,374	13,290
Pasivos monetarios	<u>(33,797)</u>	<u>(35,783)</u>
Posición pasiva - Neta	<u>(11,423)</u>	<u>(22,493)</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016
Dólar bancario	<u>19.7867</u>	<u>20.7314</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

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

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 y \$5,454 pesos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente.

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 y \$25,908 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$1,060,418 y \$908,663 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente.

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 "Deuda financiera". La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

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

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

31/12/2017	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 171,634	\$ 324,407	\$ 496,041
Cuentas por pagar a contratistas	6,339	-	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,183	189,833	202,016
Acreedores diversos	<u>154,498</u>	<u>312,912</u>	<u>467,410</u>
Total	<u>\$ 344,654</u>	<u>\$ 827,152</u>	<u>\$ 1,171,806</u>

31/12/2016	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 122,864	\$ 454,048	\$ 576,912
Cuentas por pagar a contratistas	5,346	-	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	76,721	102,566	179,287
Acreedores diversos	<u>168,896</u>	<u>259,866</u>	<u>428,762</u>
Total	<u>\$ 373,827</u>	<u>\$ 816,480</u>	<u>\$ 1,190,307</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR, conforme a la Ley de ISR la tasa es del 30%.

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.

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016
ISR:		
Causado	\$ 6,478	\$ 19,716
Diferido	<u>59,864</u>	<u>(231,767)</u>

\$ 66,342	\$ (212,051)
-----------	--------------

Efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	31/12/2017	31/12/2016
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ 52,695	\$ (165,370)

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

	31/12/2017	31/12/2016
Activo (pasivo) por ISR diferido:		
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 592,618	\$ 623,137
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(727,680)	(864,613)
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,044	(8,324)
Otros activos	(29,835)	(25,594)
Anticipos de clientes	50,792	43,472
Reservas acumuladas	18,750	17,259
Anticipos a contratistas	(14,219)	(11,929)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	90,884	192,356
Total ISR, neto	\$ (16,646)	\$ (34,236)

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

	31/12/2017	31/12/2016
Impuesto diferido activo	\$ 253,369	\$ 271,390
Impuesto diferido pasivo	(270,015)	(305,626)
Impuesto diferido pasivo, neto	\$ (16,646)	\$ (34,236)

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

	31/12/2017	31/12/2016
Saldo inicial	\$ (34,236)	\$ (100,633)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	(59,864)	231,767
Adquisición	24,759	-
Reconocidos en otros resultados integrales	52,695	(165,370)
Saldo final	\$ (16,646)	\$ (34,236)

Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 1 de enero de 2016	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2016	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Diferencias temporales								
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$370,426	\$252,711	\$ -	\$623,137	\$ (30,519)	\$ -	\$ -	\$592,618
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos	(628,812)	(82,637)	(153,164)	(864,613)	90,653	46,280	-	(727,680)

DINE		Consolidado						
Clave de Cotización:	DINE	Trimestre:		4D	Año:		2017	

inmobiliarios en proceso								
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,430	1,785	(12,539)	(8,324)	4,215	6,153	-	2,044
Otros activos	(20,963)	(4,964)	333	(25,594)	(4,503)	262	-	(29,835)
Anticipos de clientes	38,056	5,416	-	43,472	7,320	-	-	50,792
Reservas acumuladas	24,001	(6,742)	-	17,259	1,491	-	-	18,750
Anticipo de contratistas	(4,389)	(7,540)	-	(11,929)	(2,290)	-	-	(14,219)
	<u>(219,251)</u>	<u>158,029</u>	<u>(165,370)</u>	<u>(226,592)</u>	<u>66,367</u>	<u>52,695</u>	<u>-</u>	<u>(107,530)</u>
Pérdidas fiscales e IMPAC por recuperar								
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	118,618	73,738	-	192,356	(126,231)	-	24,759	90,884
	<u>118,618</u>	<u>73,738</u>	<u>-</u>	<u>192,356</u>	<u>(126,231)</u>	<u>-</u>	<u>24,759</u>	<u>90,884</u>
	<u>\$ (100,633)</u>	<u>\$ 231,767</u>	<u>\$ (165,370)</u>	<u>\$ (34,236)</u>	<u>\$ (59,864)</u>	<u>\$ 52,695</u>	<u>\$ 24,759</u>	<u>\$ (16,646)</u>

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

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

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios

	31/12/2017	31/12/2016
Terrenos en breña	\$ 879,018	\$ 1,196,824
Terrenos urbanizados	620,734	560,632
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,665,771	2,557,707
Proyectos inmobiliarios terminados	133,391	132,331
Otros	<u>4,009</u>	<u>3,527</u>
	<u>\$ 4,302,923</u>	<u>\$ 4,451,021</u>

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	\$ 1,105,685	\$ 1,146,620
Capital variable (Serie B)	<u>310,846,189</u>	<u>310,846,189</u>	<u>1,057,912</u>	<u>1,097,079</u>
Total	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>\$2,163,597</u>	<u>\$2,243,699</u>

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

b. En Asamblea General 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.

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

c. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 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.

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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, su importe a valor nominal asciende a \$22,006 y \$6,258 respectivamente.

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.

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 2017 y 2016 es de \$1,105,684,438 y \$1,146,619,806 respectivamente en pesos mexicanos.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Inversión en negocios conjuntos

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

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

i) De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S.A. de C.V., SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y el 27.50% en VH Patrimonial, S.A.P.I.

(ii) La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

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

	Inversión		Participación en el resultado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V.	\$ 205,420	\$ 205,553	\$ (133)	\$ 14
Promotora el Estero, S.A. de C.V.	143,453	77,766	7,099	3,259
Fideicomiso CIB 2182	86,212	76,735	26,644	(24,633)
VH Patrimonial SAPI	<u>32,500</u>	<u>15,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 467,585</u>	<u>\$ 375,054</u>	<u>\$ 33,610</u>	<u>\$ (21,360)</u>

- 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.
- 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.

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

Participación no controladora

	31/12/2017	31/12/2016
Saldo al inicio del año	\$ 198,210	\$ 207,912
Participación en el resultado del año	14,490	6,955
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(2,458)	2,943
Reembolso de capital participación no controladora	<u>(9,892)</u>	<u>(19,600)</u>
Saldo al final del período	<u>\$ 200,350</u>	<u>\$ 198,210</u>

1) Los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	<u>Inversión</u>		<u>Participación no controladora</u>	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 163	\$ 161	\$ 1	\$ (4)
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	8,077	16,547	3,881	609
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	<u>192,110</u>	<u>181,502</u>	<u>10,608</u>	<u>6,350</u>
	<u>\$200,350</u>	<u>\$ 198,210</u>	<u>\$ 14,490</u>	<u>\$ 6,955</u>

2) La Entidad posee 50% de las acciones de capital de Holding Dicomex, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Holding Dicomex, S.A. de C.V. Las actividades correspondientes de Holding Dicomex, S.A. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos, por lo tanto, Holding Dicomex, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad.

3) 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.

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.

4) La Entidad posee 51% de las acciones de capital de Bosques de Chiluca, S.A. 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 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.

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.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Otros activos

31/12/2017

31/12/2016

DINE		Consolidado		
Clave de Cotización:	DINE	Trimestre:	4D	Año: 2017

Pagos anticipados de comisiones	\$ 101,272	\$ 88,750
Depósitos en garantía	4,694	4,890
Otras inversiones	-	3,493
Otros pagos anticipados	<u>300</u>	<u>724</u>
	<u>\$ 106,266</u>	<u>\$ 97,857</u>

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

Inmuebles, mobiliario y equipo

	2017	2016
Campos de golf	\$ 442,711	\$ 470,161
Otros inmuebles	28,880	28,880
Mobiliario y equipo de transporte	<u>50,925</u>	<u>51,653</u>
	522,516	550,694
Menos - Depreciación acumulada	<u>(260,492)</u>	<u>(251,841)</u>
	262,024	298,853
Terrenos	<u>36,019</u>	<u>36,130</u>
	<u>\$ 298,043</u>	<u>\$ 334,983</u>

Inmuebles, mobiliario y equipo	Terrenos	Campos de Golf	Otros inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	35,714	367,740	28,880	48,368	480,702
Adiciones	-	-	-	15,021	15,021
Disposiciones	-	-	-	(17,118)	(17,118)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>416</u>	<u>102,421</u>	<u>-</u>	<u>5,382</u>	<u>108,219</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	36,130	470,161	28,880	51,653	586,824
Adiciones	-	-	-	1,398	1,398
Disposiciones	-	-	-	-	-
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>(111)</u>	<u>(27,450)</u>	<u>-</u>	<u>(2,126)</u>	<u>(29,687)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 36,019</u>	<u>\$ 442,711</u>	<u>\$ 28,880</u>	<u>\$ 50,925</u>	<u>\$ 558,535</u>
Depreciación acumulada					
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ -	\$ (139,310)	\$ (11,330)	\$ (35,147)	\$ (185,787)
Adiciones	-	(19,603)	(1,551)	(2,006)	(23,160)
Disposiciones	-	-	-	17,113	17,113
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>-</u>	<u>(57,772)</u>	<u>-</u>	<u>(2,235)</u>	<u>(60,007)</u>

DINE		Consolidado			
Clave de Cotización:	DINE	Trimestre:	4D	Año:	2017

Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(216,685)	(12,881)	(22,275)	(251,841)
Adiciones	-	(19,854)	(1,551)	(2,966)	(24,371)
Disposiciones	-	-	-	-	-
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	14,995	-	725	15,720
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(221,544)	(14,432)	(24,516)	(260,492)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2017	\$ 36,019	\$ 221,167	\$ 14,448	\$ 26,409	\$ 298,043

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	31/12/2017	31/12/2016
Con afiliadas:		
Servicios administrativos	\$ (39,678)	\$ (37,773)
Compra de activos	24,830	-
Arrendamiento	(5,627)	(5,515)
Con otras partes relacionadas:		
Ingresos por servicios	\$ 30,751	\$ 44,012
Ingreso por venta de bienes	31,448	-
Honorarios	(500)	(363)

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

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

	31/12/2017	31/12/2016
Por cobrar-		
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 8,859	\$ 68,976
Directivos	30,118	20,046
Fideicomiso CIB 2182	907	504
	<u>\$ 39,884</u>	<u>\$ 89,526</u>
Por pagar-		
Accionistas	\$ 74,118	\$ 178,450
Grupo Kuo S.A.B. de C.V.	125,470	-
Aeropycsa, S. A. de C. V.	2,306	322
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	122	515
	<u>\$ 202,016</u>	<u>\$ 179,287</u>

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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

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

Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes

	31/12/2017	31/12/2016
Acreedores diversos	\$ 467,410	\$ 428,762
Anticipos de clientes	<u>1,522,272</u>	<u>1,298,309</u>
	<u>\$ 1,989,682</u>	<u>\$ 1,727,071</u>

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, \$306,386 y \$259,866 respectivamente, corresponden a depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la 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 "Deuda financiera", se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascienden a \$3,619 y \$3,019, respectivamente.

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

Cuentas y documentos por cobrar

	31/12/2017	31/12/2016
Clientes	\$ 95,853	\$ 25,908
Menos – Reserva de valor presente (1)	<u>(10,543)</u>	<u>-</u>
	85,310	25,908
Impuestos por recuperar	68,551	64,506
Anticipo a proveedores	52,423	37,431
Deudores diversos	<u>20,903</u>	<u>17,473</u>
	<u>\$ 227,187</u>	<u>\$ 145,318</u>

Los vencimientos de las cuentas por cobrar a clientes, sin considerar la reserva de valor presente, son como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016
2017	\$ -	\$ 19,689
2018	38,717	2,073
2019	24,978	4,146
2020	<u>32,158</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 95,853</u>	<u>\$ 25,908</u>

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

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

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

Instrumentos financieros derivados

La Entidad no contrata instrumentos financieros derivados, ya que su política es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación o cobertura.

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

Derivados implícitos

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

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

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringidos

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del periodo. 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 y 2016, el efectivo restringido se integra de una garantía

liquida de \$107,018, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota "Información a revelar sobre préstamos - Deuda Financiera".

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

Utilidad (pérdida) por acción

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

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios directos a empleados

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconocen el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en los estados de resultados adjuntos.

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

Clasificación de gastos

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

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

Bases de preparación

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

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

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

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

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 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.

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.

Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son instrumentos financieros no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

Inversiones de capital disponibles para su venta que no tengan un precio de mercado cotizado en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda estimar confiablemente y los instrumentos derivados que estén vinculados con y deban ser liquidados mediante la entrega de tales inversiones en acciones no cotizadas se valúan a su costo menos las pérdidas por deterioro identificadas al final de cada periodo de reporte.

Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

Deterioro de activos financieros

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

La evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

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

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

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

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

Baja de activos financieros

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

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

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

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

Pasivos financieros

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o designado a valor razonable con cambios a través de resultados.

Baja de pasivos financieros

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

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

Transacciones en monedas extranjeras

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

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

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

Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las entidades de Dine que tienen moneda funcional diferente al peso se enlistan a continuación:

Compañía

Moneda funcional

Cantiles de Mita, S.A. de C.V.

Dólar estadounidense

Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.
(Subsidiaria de Cantiles de Mita)

Dólar estadounidense

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

Deterioro activos tangibles

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

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

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

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

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

Impuestos a la utilidad

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

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.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se 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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

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

Impuestos causados y diferidos

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

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

Inversiones en negocios conjuntos

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

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 Activos No Corrientes 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 discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en el negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor contable del negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en el negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición del negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación 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.

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

Propiedades de inversión

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

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

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

Inventarios inmobiliarios

Los terrenos en breña representan reservas territoriales no urbanizadas, que al igual que los terrenos urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos. Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos y se reconocen los gastos de acuerdo al 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.

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

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los inmuebles, mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales, mano de obra directa y cualquier otro costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones del uso que se pretende, costos de desmantelamiento y remoción del activo y en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Los terrenos no se deprecian.

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

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

	<u>Años promedio</u>	
	2017	2016
Desarrollos turísticos	40	40
Otros inmuebles	40	40
Equipo de transporte	4	4
Mobiliario y equipo de oficina	10	10
Equipo de cómputo	3.3	3.3

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

Provisiones

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

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

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

Reconocimiento de ingresos

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

Venta de bienes

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

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

Ingresos por intereses

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

Ingresos por arrendamiento

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

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

Resultado integral

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

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

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron 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, a través de la subsidiaria Corporativo Dine S.A. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar con valor de \$5,400,000 dólares, el cual será considerado por la Entidad como Propiedad de Inversión.

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 Anexo – Desglose de créditos).

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.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---