

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

Estados financieros consolidados (no auditados) por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

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

Estados financieros consolidados (no auditados) al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Contenido	Página
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados	4
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	5
Estados consolidados trimestrales de resultados	6
Estados consolidados trimestrales de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

(No auditados)

Activo	Nota	31/12/2014	31/12/2013
Activo:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 884,055	\$ 413,956
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	7	136,034	114,131
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	18	111,662	35,851
Inventarios inmobiliarios	8	3,323,074	3,516,254
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	9	278,416	318,114
Inversión en acciones en negocios conjuntos	10	345,759	291,150
Otros activos – Neto	11	<u>33,990</u>	<u>52,942</u>
Total del activo		<u>\$ 5,112,990</u>	<u>\$ 4,742,398</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo:			
Deuda financiera	13	\$ 944,837	\$ 911,148
Cuentas y documentos por pagar a contratistas		2,984	17,513
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18	175,988	144,470
Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados	14	599,421	559,949
Impuestos a la utilidad diferidos	21	<u>141,069</u>	<u>44,580</u>
Total del pasivo		1,864,299	1,677,660
Capital contable:			
Capital contribuido-			
Capital social	15	14,774	13,741
Prima en suscripción de acciones		<u>2,264,335</u>	<u>2,106,436</u>
		2,279,109	2,120,177
Capital ganado-			
Utilidades retenidas		612,741	649,568
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>174,960</u>	<u>51,751</u>
Participación controladora		3,066,810	2,821,496
Participación no controladora		<u>181,881</u>	<u>243,242</u>
Total del capital contable		<u>3,248,691</u>	<u>3,064,738</u>
Total		<u>\$ 5,112,990</u>	<u>\$ 4,742,398</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(No auditados)

	Nota	31/12/2014	31/12/2013
Venta de bienes y servicios	22	1,006,983	805,909
Costo de venta de bienes y servicios	22	666,709	613,348
Gastos de operación	19	282,780	298,195
Otros ingresos		<u>(14,128)</u>	<u>(1,133)</u>
Utilidad (pérdida) después de gastos de operación		71,622	(104,501)
Ingreso por intereses		5,630	7,538
Gasto por intereses		(28,061)	(31,682)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neta		<u>(9,988)</u>	<u>7,106</u>
		(32,419)	(17,038)
Participación en los resultados de negocios conjuntos	10	<u>(40,416)</u>	<u>2,834</u>
Pérdida antes de impuesto a la utilidad		(1,213)	(118,705)
Impuesto a la utilidad:	21		
Causado		5,186	601
Diferido		<u>23,125</u>	<u>5,256</u>
		<u>28,311</u>	<u>5,857</u>
Pérdida neta consolidada		<u>\$ (29,524)</u>	<u>\$ (124,562)</u>
Pérdida neta en participación controladora		\$ (36,827)	\$ (93,027)
Utilidad (pérdida) neta en participación no controladora		<u>7,303</u>	<u>(31,535)</u>
Pérdida neta consolidada		<u>\$ (29,524)</u>	<u>\$ (124,562)</u>
Pérdida básica y diluida por acción ordinaria mayoritaria		<u>\$ (0.06)</u>	<u>\$ (0.16)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		<u>615,816</u>	<u>581,015</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

(No auditados)

	Nota	31/12/2014	31/12/2013
Pérdida neta consolidada		\$ (29,524)	\$ (124,562)
Otros componentes de pérdida integral:			
Beneficio a los empleados al retiro		-	(9)
Efecto en conversión de moneda extranjera	20	<u>135,243</u>	<u>(10,490)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada		<u>\$ 105,719</u>	<u>\$ (135,061)</u>
Utilidad (pérdida) integral en participación controladora		\$ 86,382	\$ (104,765)
Utilidad (pérdida) integral en participación no controladora		<u>19,337</u>	<u>(30,296)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada		<u>\$ 105,719</u>	<u>\$ (135,061)</u>
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad o pérdida - Remediación de obligaciones de beneficios definidos		<u>\$ -</u>	<u>\$ (9)</u>
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro - Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>\$ 135,243</u>	<u>\$ (10,490)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados trimestrales de resultados

Por los períodos de tres meses que iniciaron el 01 de octubre y terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(No auditados)

	Nota	31/12/2014	31/12/2013
Venta de bienes y servicios		277,457	377,633
Costo de venta de bienes y servicios		104,063	249,963
Gastos de operación		91,319	120,007
Otros ingresos, Neto		<u>(14,128)</u>	<u>(200)</u>
Utilidad después de gastos de operación		96,203	7,863
Resultado integral de financiamiento:			
Ingreso por intereses		2,295	5,131
Gasto por intereses		(7,019)	(7,247)
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta		<u>(3,524)</u>	<u>4,082</u>
		(8,248)	1,966
Participación en los resultados de negocios conjuntos		<u>(34,680)</u>	<u>(214)</u>
Utilidad de impuesto a la utilidad		53,275	9,615
Impuesto a la utilidad:			
Causado		(2,272)	294
Diferido		<u>5,886</u>	<u>8,295</u>
		<u>3,614</u>	<u>8,589</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 49,661</u>	<u>\$ 1,026</u>
Utilidad neta en participación controladora		\$ 46,813	\$ 20,039
Utilidad (pérdida) neta en participación no controladora		<u>2,848</u>	<u>(19,013)</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 49,661</u>	<u>\$ 1,026</u>
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria mayoritaria		<u>\$ 0.07</u>	<u>\$ 0.03</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		<u>634,001</u>	<u>609,048</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados trimestrales de resultados y otros resultados integrales

Por los períodos de tres meses que iniciaron el 01 de octubre y terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

(No auditados)

	Nota	31/12/2014	31/12/2013
Utilidad neta consolidada		\$ 49,661	\$ 1,026
Otros componentes de utilidad integral:			
Beneficios a los empleados al retiro		-	(9)
Efecto en conversión de moneda extranjera		<u>97,537</u>	<u>5,813</u>
Utilidad integral consolidada del período		<u>\$ 147,198</u>	<u>\$ 6,830</u>
Utilidad integral en participación controladora		\$ 137,703	\$ 25,406
Utilidad (pérdida) integral en participación no controladora		<u>9,495</u>	<u>(18,576)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 147,198</u>	<u>\$ 6,830</u>
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad o pérdida -			
Otras partidas del resultado integral		<u>\$ -</u>	<u>\$ (9)</u>
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -			
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>\$ 97,537</u>	<u>\$ 5,813</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En miles de pesos)
(No auditados)

	Número de acciones	Capital social histórico	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Beneficio a los empleados al retiro	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2013	571,606,177	\$ 12,762	\$ 1,956,874	\$ 823,834	\$ 63,480	\$ 9	\$ 264,456	\$ 3,121,415
Adquisición de participación no controladora	-	-	-	(81,239)	-	-	9,082	(72,157)
Aumento de capital	37,635,127	979	149,562	-	-	-	-	150,541
Saldos antes del resultado integral	609,241,304	13,741	2,106,436	742,595	63,480	9	273,538	3,199,799
Resultado integral:								
Pasivo adicional por obligaciones laborales	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	-	-	-	(11,729)	-	1,239	(10,490)
Pérdida neta del año	-	-	-	(93,027)	-	-	(31,535)	(124,562)
	-	-	-	(93,027)	(11,729)	(9)	(30,296)	(135,061)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	609,241,304	\$ 13,741	\$ 2,106,436	\$ 649,568	\$ 51,751	\$ -	\$ 243,242	\$ 3,064,738
Saldos al 1 de enero de 2014	609,241,304	\$ 13,741	\$ 2,106,436	\$ 649,568	\$ 51,751	\$ -	\$ 243,242	\$ 3,064,738
Aumento de capital	26,488,752	1,033	157,899	-	-	-	-	158,932
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	-	-	-	(80,698)	(80,698)
Saldo antes de resultado integral	635,730,056	\$ 14,774	\$ 2,264,335	\$ 649,568	\$ 51,751	\$ -	\$ 162,544	\$ 3,142,972
Resultado integral:								
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	-	-	-	123,209	-	12,034	135,243
(Pérdida) utilidad neta del año	-	-	-	(36,827)	-	-	7,303	(29,524)
	-	-	-	(36,827)	123,209	-	19,337	105,719
Saldos al 31 de diciembre de 2014	635,730,056	\$ 14,774	\$ 2,264,335	\$ 612,741	\$ 174,960	\$ -	\$ 181,881	\$ 3,248,691

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

(No auditados)

	31/12/2014	31/12/2013
Actividades de operación:		
Pérdida antes de impuesto a la utilidad	\$ (1,213)	\$ (118,705)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Ganancia en intercambio de activos	-	(70,845)
Depreciación y amortización	22,486	22,484
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(15,147)	(1,133)
Participación en el resultado de negocios conjuntos	40,416	(2,834)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Ingreso por intereses	(5,630)	(7,538)
Intereses a cargo	<u>28,061</u>	<u>31,682</u>
	68,973	(146,889)
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas y documentos por cobrar	56,852	6,911
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(70,661)	(4,184)
Inventarios inmobiliarios	366,338	276,186
Intereses cobrados	5,630	7,538
Aumento (disminución) en:		
Cuentas y documentos por pagar a contratistas	(14,762)	(2,683)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(27,880)	(20,935)
Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados	(10,252)	(85,347)
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	<u>(22,013)</u>	<u>(1,703)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	352,225	28,894
Actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(331)	(1,758)
Venta de activo fijo	11,045	16,665
Otros activos	<u>15,036</u>	<u>11,212</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>25,750</u>	<u>26,119</u>
Actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	158,932	150,541
Reembolso de capital minoritario	(30,400)	-
Pagos de deuda financiera	(73,914)	(39,313)
Intereses pagados	<u>(25,147)</u>	<u>(34,170)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>29,471</u>	<u>77,058</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	407,446	132,071
Efectos por variación cambiaria en el valor de los activos netos en moneda extranjera	62,653	(7,673)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	<u>413,956</u>	<u>289,558</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 884,055</u>	<u>\$ 413,956</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

(No auditados)

1. Actividades, ciclo operativo y eventos importantes

- a. **Actividades** - Dine, S. A. B. de C. V. (“DINE” o la “Compañía”) es accionista mayoritaria en un grupo de empresas cuyas actividades primordiales son la adquisición, enajenación y el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos y hoteleros.

La Compañía está incorporada en México y el domicilio de sus oficinas es Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28, colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120, delegación Cuajimalpa de Morelos, México, D.F.

- b. **Ciclo operativo** - El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de las compañías se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 120 meses aproximadamente.

A partir del ejercicio 2013, los ingresos acumulados de la compañía, han tenido un incremento sostenido importante, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Bosques de Santa Fe”, “Punta Mita” y “Lagos de la Estadía”. Adicionalmente, los accionistas de la Compañía han efectuado aportaciones de capital social para fortalecer la situación financiera de la Entidad por \$158,932 durante 2014 y 150,541 en 2013.

2. Bases de presentación

Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS’s por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros

A partir del 1 de enero de 2013, la Compañía aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS 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 de la fecha antes mencionada.

Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros -

La Compañía aplicó las modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones - Compensación de activos y pasivos financieros por primera vez en el año actual. Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

Las modificaciones a la IFRS 7 se aplican retroactivamente. Dado que la Compañía no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros consolidados.

Normas nuevas y modificadas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones

En mayo de 2011, se emitió un paquete de cinco normas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones que comprende la IFRS 10, Estados financieros consolidados, IFRS 11, Acuerdos conjuntos, IFRS 12, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, la IAS 27 (revisada en 2011), Estados financieros separados y la IAS 28 (revisada en 2011), Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Posterior, a la emisión de estas normas, las modificaciones de la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 se emitieron para aclarar cierta orientación de transición en la aplicación por primera vez de las normas.

Los principales requerimientos de estas cinco normas se describen a continuación:

IFRS 10, Estados Financieros Consolidados - La IFRS 10 reemplaza las partes de IAS 27, Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación – Entidades con Propósitos Especiales ha sido retirada con la emisión de la IFRS 10. Conforme a la IFRS 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: a) tiene poder sobre la Entidad, b) está expuesto, o tiene los derechos, a los retornos variables derivados de su participación en dicha entidad y c) tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la Entidad en que invierte. Se han agregado una gran cantidad de lineamientos en la IFRS 10 para tratar los escenarios complejos.

IFRS 11, Acuerdos Conjuntos - La IFRS 11 sustituye a la *IAS 31 Participaciones en negocios conjuntos*, así como la orientación contenida en una interpretación relacionada, *SIC- 13 Entidades bajo control conjunto - Aportaciones no monetarias de los inversionistas*, se ha incorporado en la IAS 28.

La IFRS 11 trata como un acuerdo conjunto, en el cual dos o más partes que tienen el control conjunto, debe clasificarse y contabilizarse. Bajo IFRS 11, sólo hay dos tipos de acuerdos conjuntos - operaciones conjuntas y negocios conjuntos.

La clasificación de los acuerdos conjuntos conforme a la IFRS 11 se determina con base en los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos conjuntos considerando la estructura, la forma jurídica de las disposiciones, los términos contractuales acordados por las partes y, en su caso, otros hechos y circunstancias. Una operación conjunta es un acuerdo conjunto donde las partes que tienen control conjunto del acuerdo (ej. los operadores de conjuntos) tienen derecho sobre los activos y obligaciones sobre los pasivos relacionados con el acuerdo.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto en donde las partes que tienen el control conjunto del acuerdo (ej., negocios conjuntos) tienen derecho a los activos netos del acuerdo. Anteriormente, la IAS 31 contemplaba tres tipos de acuerdos conjuntos – entidades controladas conjuntamente, operaciones controladas conjuntamente y activos controlados conjuntamente. La clasificación de los acuerdos conjuntos, según la IAS 31 fue principalmente determinada con base a la forma jurídica de la organización (ej. un acuerdo conjunto que se estableció a través de una entidad separada se contabilizaba como una entidad controlada de forma conjunta).

El reconocimiento inicial y posterior de los negocios conjuntos y operaciones conjuntas es diferente. Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación (la consolidación proporcional ya no está permitida). Las inversiones en operaciones conjuntas se contabilizan de forma que cada parte reconoce sus activos (incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta), sus pasivos (incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente), sus ingresos (incluyendo su participación en los ingresos de la venta de la salida de la operación conjunta) y sus gastos (incluyendo su parte de cualquier gasto que haya incurrido conjuntamente). Cada parte contabiliza los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos, en relación con su participación en la operación conjunta de acuerdo con las normas aplicables.

La administración de la Compañía examinó y evaluó la clasificación de las inversiones en negocios conjuntos de conformidad con los requerimientos de la IFRS 11.

IFRS 12, Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades - La IFRS 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, la aplicación de la IFRS 12 ha dado lugar a revelaciones más extensas en los estados financieros consolidados.

IFRS 13, Medición del Valor Razonable - La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas.

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación.

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, la Compañía no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo 2012. Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a IAS 1 Presentación de las partidas de Otros Resultados Integrales

La Compañía aplicó las modificaciones a la IAS 1 Presentación de las partidas de otros resultados integrales por primera vez en el año actual. Las modificaciones introducen una nueva terminología para el estado de resultado integral y estado de resultados. Las modificaciones a la IAS 1 son: el “estado de resultados integrales” cambia de nombre a “estado de resultados y otros resultados integrales” y el “estado de resultados” continúa con el nombre de “estado de resultados”.

Las modificaciones a la IAS 1 retienen la opción de presentar resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la IAS 1 requieren que las partidas de otros resultados integrales se agrupen en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto a la utilidad sobre las partidas de otros resultados integrales se asigne en las mismas y las modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otros resultados integrales, ya sea antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado retroactivamente, y por lo tanto la presentación de las partidas de otros resultados integrales se ha modificado para reflejar los cambios. Adicionalmente a los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la IAS 1 no da lugar a ningún impacto en resultados, otros resultados integrales ni en el resultado integral total.

3. Resumen de las principales políticas contables

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. **Bases de medición**

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos inmuebles que fueron valuados a su valor razonable.

i. Costo histórico:

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

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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables 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;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

- c. **Consolidación de estados financieros** - Los estados financieros consolidados incluyen los de DINE y los de sus subsidiarias, en las que se tiene control, el control se obtiene cuando la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Compañía	Participación		Actividad
	2014	2013	
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.
Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. y Subsidiaria	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Servicios Administrativos Dine, S. A. de C. V.	-	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Turística Akko, S. A. de C. V.	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Holding Dicomex, S. A. de C. V.	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Dine 28 S.A. de C.V.	100%	-	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.

Los saldos y operaciones entre las compañías consolidadas, han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.

Las entidades en las que se tiene influencia significativa se consolidan en estos estados financieros debido a que se tiene el control sobre ellas.

La participación en los resultados y cambios patrimoniales de las subsidiarias compradas, vendidas, incorporadas o desincorporadas durante los ejercicios, se incluyen en los estados financieros consolidados, desde o hasta la fecha en que se llevaron a cabo las transacciones.

- d. **Conversión de estados financieros de operaciones extranjeras** - Para consolidar los estados financieros de subsidiarias con operaciones en moneda extranjera, éstos se modifican en la moneda de registro para presentarse bajo IFRS. Los estados financieros se convierten a pesos mexicanos, considerando la siguiente metodología:

Las operaciones extranjeras cuya moneda de registro y funcional es la misma, convierten sus estados financieros utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos, 2) histórico para el capital contable y 3) promedio para los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en la utilidad integral dentro del capital contable.

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras en los diferentes procesos de conversión, son como sigue:

Compañía	Moneda de registro	Moneda Funcional
Cantiles de Mita, S. A. de C. V.	Peso	Dólar
Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C.V. (Subsidiaria de Cantiles de Mita)	Peso	Dólar
Dine, S. A. B. de C. V.	Peso	Dólar

La Compañía realiza el registro de las operaciones en moneda extranjera a la paridad del peso mexicano a la fecha de la operación, de acuerdo a las disposiciones legales mexicanas. La razón por la cual la Compañía utiliza una moneda de informe diferente corresponde a que la mayoría de sus operaciones se realizan en dólares americanos.

- e. **Utilidad (pérdida 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 del resultado integral están representadas por los efectos de conversión de operaciones extranjeras.
- f. **Clasificación de gastos** - Se encuentran clasificados conforme a la función.
- g. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros (según sea el caso) del periodo. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo.
- h. **Activos financieros** - Los activos financieros se valúan inicialmente a valor razonable, más los costos de transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados como valor razonable con cambios a través de resultados, los cuales se valúan inicialmente a valor razonable. Los préstamos, cuentas por cobrar y el efectivo se valúan a costo amortizado mediante el método de tasa de interés efectiva.

i). Tasa de interés efectiva –

Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos estimados futuros de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero de deuda (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto; con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, en su reconocimiento inicial.

ii). Préstamos y cuentas por cobrar –

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. 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 poco importante.

- i. **Inventarios inmobiliarios** - Los terrenos en breña representan reservas territoriales no urbanizadas, que al igual que los terrenos urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Compañía tiene la intención de venderlos. Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos y se reconocen gastos de acuerdo al costeo absorbente, al cierre de cada periodo se valúan al menor entre el costo y el valor neto de realización.

Asimismo, la Compañía 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 Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. (Cañada de Santa Fe) y Promociones Bosques S.A. de C.V. (Promociones) las están comercializando como parte del proyecto Bosques de Santa Fe.

- j. **Inmuebles, mobiliario y equipo** - Los inmuebles, maquinaria y equipo se reconocen al costo de adquisición menos 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 Compañía.

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta, tomando en consideración la vida útil del activo relacionado. Cada componente de activo fijo con costo significativo en relación al costo total se deprecia por separado. La vida útil de los activos se muestran a continuación:

	Años promedio	
	2014	2013
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

Las estimaciones de vidas útiles, valores residuales y métodos de depreciación, son revisadas al final de cada período de reporte.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del año.

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

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o 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 la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

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

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

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

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

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado 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.

- m. **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta ‘activos calificables’, los cuales constituyen activos que requieren de un período 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.

Los costos sujetos a capitalización incluyen diferencias cambiarias relacionadas con préstamos denominados en moneda extranjera, y estos se consideran como un ajuste al gasto por interés hasta el equivalente a un gasto por interés en moneda local.

- n. **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.
- o. **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 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.
- p. **Otros activos** - Los costos erogados en la fase de desarrollo y que dan origen a beneficios económicos futuros porque cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en la recuperación de los propios proyectos que los originan, dichos costos incluyen las comisiones sobre ventas referidas a operaciones que se registrarán en el futuro conforme se reconozcan las ventas. Las erogaciones que no cumplen con dichos requisitos, así como los costos de investigación, se registran en resultados en el ejercicio en que se incurren. Los gastos pre-operativos que se erogan, se registran directamente en los resultados del ejercicio en que se incurren.
- q. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

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

Cuando se espera recuperar de un tercero algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo sólo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

- r. **Beneficios directos a empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.
- s. **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 generales y de administración en los estados de resultados adjuntos.
- t. **Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros y se dan de baja si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.
- 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.

- u. ***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 sobre la renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causan.

- Impuestos a la utilidad diferidos

Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Compañía causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. 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, aplicando 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 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 Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, ya no se reconoce IETU diferido.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

- Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto 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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

- Impuestos al activo

El impuesto al activo (IMPAC) que se espera recuperar, se registra como un impuesto por cobrar.

- v. **Operaciones en moneda extranjera** - Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del año.
- w. **Reconocimiento de ingresos y costos** - Los ingresos y costos se reconocen en el periodo que se transfieren los riesgos y beneficios a los clientes. La asignación individual del costo del terreno y el proyecto inmobiliario, se realiza considerando el valor relativo de venta dentro del proyecto total, con el fin de mantener el mismo margen de utilidad en todo el proyecto. Dicho margen es evaluado periódicamente, y cualquier variación es ajustada cuando se identifica.
- Venta de bienes
 Los ingresos procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:
 - La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
 - La Compañía no conserva participación gerencial continua en el grado que usualmente se asocia con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los bienes vendidos;
 - El importe de los ingresos pueda 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 con fiabilidad.
 - Ingresos por servicios
Los ingresos por servicios se reconocen conforme se devengan.
 - Ingresos por intereses
 Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía 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.
- x. **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.

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

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 3, la administración de la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

- En la determinación del reconocimiento de los ingresos por las ventas por obra ejecutada, la Compañía 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 Compañía concluyó que este tipo de ventas se deben de considerar como una venta de bienes y no como un servicio de construcción.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de situación financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero son como sigue:

- La Compañía revisa la estimación de la vida útil y método de depreciación sobre sus inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada período de reporte y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de manera prospectiva. Adicionalmente, revisa los valores en libros a fin de determinar si existe un indicativo de que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Dichas estimaciones se detallan en la Nota 3.
- La Compañía tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas e IMPAC por recuperar, que se detallan en la Nota 21, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Compañía considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y, por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$122,441 y \$216,298 al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.
- Para efectos de determinar el impuesto diferido, la Compañía debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Compañía será causante de IETU o ISR, y así determinar el impuesto que se espera causar y que sirve de base en la determinación de los impuestos diferidos. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía únicamente determinó un ISR diferido debido a la abrogación de la ley del IETU.

5. Transacciones no monetarias

Durante los ejercicios 2014 y 2013, la Compañía celebró las siguientes actividades no monetarias de financiamiento y de inversión:

- A través de la subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V., la Compañía adquirió el 50% de participación en el Fideicomiso CIB 2182, misma que liquidó con la aportación de inventario valuado en \$87,337, debido a que no se tiene control sobre la asociada, se consideró esta participación como inversión en negocios conjuntos.
- La Compañía recibió inmuebles con un valor razonable en conjunto de \$20,486 para liquidar una cuenta por cobrar del proyecto “Casa Mexicana” dentro del proyecto Punta Mita, los cuales fueron considerados como inventarios, ya que la Compañía tiene la intención de venderlos.

- A través de la subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V., la Compañía adquirió interés minoritario de la subsidiaria Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. por un valor de \$72,157; dicha adquisición no ha representado salida de efectivo.
- La Compañía recibió acciones de SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. por \$219,625 para liquidar una cuenta por cobrar del lote H-5 dentro del proyecto Punta Mita, las cuales fueron consideradas como inversión en negocios conjuntos, ya que la Compañía no tiene control sobre la asociada.
- Derivado de la conclusión de un procedimiento arbitral en contra de Inspired Resorts, S. de R. L. de C. V., la Compañía a través de un acuerdo conciliatorio, le permitió recuperar una propiedad con un valor razonable de \$204,248 reintegrándola a su inventario, a fin de continuar con su desarrollo.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31/12/2014	31/12/2013
Efectivo	\$ 167,022	\$ 108,538
Equivalentes de efectivo	<u>717,033</u>	<u>305,418</u>
	<u>\$ 884,055</u>	<u>\$ 413,956</u>

7. Cuentas y documentos por cobrar

	31/12/14	31/12/13
Clientes	\$ 86,797	\$ 70,002
Impuestos por recuperar	29,475	20,109
Anticipo a proveedores	9,592	14,170
Deudores diversos	<u>10,170</u>	<u>9,850</u>
	<u>\$ 136,034</u>	<u>\$ 114,131</u>

El estimado de cobro de la cartera de clientes, es como sigue:

	31/12/14	31/12/13
2014	\$ -	\$ 12,914
2015	22,443	37,506
2016	42,277	-
2017	<u>22,077</u>	<u>19,582</u>
	<u>\$ 86,797</u>	<u>\$ 70,002</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

	31/12/14	31/12/13
Hasta 1 año	\$ -	\$ 28,655
Más de 1 año	<u>42,285</u>	<u>8,851</u>
Total	<u>\$ 42,285</u>	<u>\$ 37,506</u>

8. Inventarios inmobiliarios

	31/12/14	31/12/13
Terrenos en breña	\$ 848,065	\$ 1,001,088
Terrenos urbanizados	566,329	607,957
Proyectos inmobiliarios en proceso	1,776,759	1,777,856
Proyectos inmobiliarios terminados	129,721	126,863
Otros	<u>2,200</u>	<u>2,490</u>
	<u>\$ 3,323,074</u>	<u>\$ 3,516,254</u>

9. Inmuebles, mobiliario y equipo

	31/12/14	31/12/13
Desarrollos turísticos	\$ 317,415	\$ 297,644
Otros inmuebles	6,898	49,828
Mobiliario y equipo de transporte	<u>45,642</u>	<u>43,527</u>
	369,955	390,999
Menos - Depreciación acumulada	<u>(126,959)</u>	<u>(110,620)</u>
	242,996	280,379
Terrenos	<u>35,420</u>	<u>37,735</u>
	<u>\$ 278,416</u>	<u>\$ 318,114</u>

Inmuebles, mobiliario y equipo					
	Terrenos	Desarrollos Turísticos	Otros inmuebles	Mobiliario y equipo de transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 43,520	\$ 297,114	\$ 62,735	\$ 43,159	\$ 446,528
Adiciones	-	-	-	1,758	1,758
Disposiciones	(5,790)	-	(12,907)	(1,438)	(20,135)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>5</u>	<u>530</u>	<u>-</u>	<u>48</u>	<u>583</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	37,735	297,644	49,828	43,527	428,734
Adiciones	-	-	-	331	331
Disposiciones	(2,511)	-	(42,930)	-	(45,441)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>196</u>	<u>19,771</u>	<u>-</u>	<u>1,784</u>	<u>21,751</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 35,420</u>	<u>\$ 317,415</u>	<u>\$ 6,898</u>	<u>\$ 45,642</u>	<u>\$ 405,375</u>

Depreciación de Inmuebles, mobiliario y equipo					
	Terrenos	Desarrollos turísticos	Otros inmuebles	Mobiliario y equipo de transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ -	\$ (50,432)	\$ (13,810)	\$ (28,571)	\$ (92,813)
Adiciones	-	(18,353)	(1,842)	(1,888)	(22,083)
Disposiciones	-	-	3,378	1,225	4,603
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>-</u>	<u>(295)</u>	<u>-</u>	<u>(32)</u>	<u>(327)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	-	(69,080)	(12,274)	(29,266)	(110,620)
Adiciones	-	(18,166)	(1,542)	(2,411)	(22,119)
Disposiciones	-	<u>-</u>	11,651	<u>-</u>	11,651
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>-</u>	<u>(4,966)</u>	<u>-</u>	<u>(905)</u>	<u>(5,871)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>-</u>	<u>(92,212)</u>	<u>(2,165)</u>	<u>(32,582)</u>	<u>(126,959)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 35,420</u>	<u>\$ 225,203</u>	<u>\$ 4,733</u>	<u>\$ 13,060</u>	<u>\$ 278,416</u>

10. Inversión en negocios conjuntos

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

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2014	2013
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	-
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%

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

- (i) De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Compañía posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S. A. de C. V., Fideicomiso CIB 2182 y SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.
- (ii) La fecha de cierre para efectos de informe de las asociadas es la misma que para la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los importes de los negocios conjuntos son:

	2014	2013
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	\$ 206,283	\$ 241,702
Fideicomiso CIB 2182	87,337	-
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	<u>52,139</u>	<u>49,448</u>
	<u>\$ 345,759</u>	<u>\$ 291,150</u>

11. Otros activos

	31/12/2014	31/12/2013
Pagos anticipados de comisiones	\$ 15,286	\$ 14,302
Otros pagos anticipados	9,959	13,774
Depósitos en garantía	5,200	7,242
Otras inversiones	<u>3,545</u>	<u>17,624</u>
	<u>\$ 33,990</u>	<u>\$ 52,942</u>

12. Instrumentos financieros

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

b. **Categorías de instrumentos financieros**

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	31/12/14	31/12/13
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 884,055	\$ 413,956
Cuentas por cobrar	136,034	114,131
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	111,662	35,851
Pasivos financieros costo amortizado		
Deuda financiera	\$ 944,837	\$ 911,148
Cuentas y documentos por pagar a contratistas	2,984	17,513
Cuentas por pagar a partes relacionadas	175,988	144,470
Acreedores diversos	247,846	203,310

- c. **Objetivos de la administración del riesgo financiero** - La Compañía busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Compañía 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 Compañía y los límites de exposición son revisados por los auditores internos de forma continua. La administración de la Compañía reporta trimestralmente los riesgos y las políticas implementadas para mitigarlos a los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, que son órganos del Consejo de Administración.

- d. **Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de precio, de tasas de interés y cambiarios.

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

e. **Riesgo cambiario**

La Compañía 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	
	31/12/14	31/12/13
Activos monetarios	45,570	26,332
Pasivos monetarios	<u>(87,601)</u>	<u>(102,693)</u>
Posición pasiva - Neta	<u>(42,031)</u>	<u>(76,361)</u>

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

	31/12/14	31/12/13
Dólar bancario	\$ 14.7180	\$ 13.0547

– Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

La sensibilidad de la Compañía a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$42,031 al 31 de diciembre de 2014, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa el 1.29% del capital contable a esa fecha.

f. **Riesgo de tasas de interés**

La Compañía contrató un crédito sindicado por 100 millones de dólares americanos, el cual genera intereses a una tasa London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) más 1.75, y originalmente era pagadero a partir del mes de marzo de 2009 y hasta el mismo mes de 2014.

Durante el ejercicio 2011, la compañía realizó la restructuración del crédito sindicado, que modificó el plazo de pago del mismo hasta el mes de marzo del 2017 e incrementó la tasa de interés a LIBOR más 2.25. El saldo de este crédito al 31 de diciembre de 2014 se ubica en \$62.5 millones de dólares americanos.

– **Análisis de sensibilidad para la tasa de interés del crédito sindicado**

La Compañía se encuentra principalmente expuesta a la variación en la tasa LIBOR.

La sensibilidad de la Compañía a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia LIBOR es de \$625 mil dólares americanos.

g. **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Compañía. En el caso de la Compañía, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Compañía tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$86,797 y por las cuales la Compañía tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al 31 de diciembre de 2014 al riesgo de crédito asciende a aproximadamente \$1,131,751.

h. **Riesgo de liquidez**

La Compañía 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 Nota13. La Compañía realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

La siguiente tabla detalla el vencimiento contractual restante de la Compañía para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Compañía 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 Compañía deberá hacer el pago:

31/12/2014	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Deuda financiera	\$ 227,143	\$ 735,635	\$ 962,778
Contratistas	2,984	-	2,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9,329	166,659	175,988
Acreedores diversos	<u>116,473</u>	<u>131,373</u>	<u>247,846</u>
Total	<u>\$ 355,929</u>	<u>\$ 1,033,667</u>	<u>\$ 1,389,596</u>

i. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

– **Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado**

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

13. Deuda financiera

31/12/2014 31/12/2013

La Compañía contrató un crédito sindicado por 100 millones de dólares americanos, el cual genera intereses a una tasa London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) más 1.75 puntos porcentuales, y originalmente era pagadero a partir de marzo de 2009 y hasta marzo de 2014. Durante el ejercicio 2009 la Compañía realizó el primer y segundo pago del préstamo por 2.5 millones de dólares americanos cada uno y durante el ejercicio 2010 se realizó el tercer y cuarto pago del préstamo por 5.0 millones de dólares americanos cada uno.

Durante el ejercicio 2011, la Compañía realizó la restructuración del crédito sindicado, que modificó el plazo de pago del mismo hasta el mes de marzo de 2017 e incrementó la tasa de interés a LIBOR más 2.25 puntos porcentuales. La Compañía realizó el quinto pago al principal de 15.0 millones de dólares americanos durante el ejercicio 2011, el sexto pago de 2.5 millones de dólares americanos durante el ejercicio 2013 y el séptimo y octavo pago que suman 5.0 millones de dólares americanos durante el ejercicio 2014. El saldo de este crédito al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se ubica en \$62.5 y \$67.5 millones de dólares americanos, respectivamente.

\$ 919,875 \$ 881,193

Dicho financiamiento establece obligaciones de hacer y no hacer para la Compañía; adicionalmente, requiere que con base en los estados financieros consolidados, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras, asociadas con índices de cobertura respecto al efectivo disponible, índices de deuda consolidada a capitalización, así como de la relación de ciertos activos respecto del adeudo vigente; al 31 de diciembre de 2014 la Compañía ha cumplido con estas obligaciones.

	31/12/2014	31/12/2013
El 21 de octubre de 2010, la Compañía, a través de su subsidiaria Promociones Bosques 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. Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía ha cumplido con las obligaciones derivadas de dicho contrato.	24,962	29,955
Total	<u>\$ 944,837</u>	<u>\$ 911,148</u>

Los vencimientos de la deuda financiera son:

Año	31/12/14	31/12/13
2014	\$ -	\$ 73,088
2015	214,862	190,580
2016	317,888	281,963
2017	<u>412,087</u>	<u>365,517</u>
	<u>\$ 944,837</u>	<u>\$ 911,148</u>

14. Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados

	31/12/14	31/12/13
Acreedores diversos	\$ 247,846	\$ 203,310
Anticipos de clientes	<u>351,575</u>	<u>356,639</u>
	<u>\$ 599,421</u>	<u>\$ 559,949</u>

Del saldo de acreedores diversos, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, \$131,373 y \$83,863 respectivamente, corresponden a depósitos de membresías de campo de golf, 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 13, se encuentran registrados en acreedores diversos, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, por el crédito sindicado ascienden a \$64 y \$62 respectivamente. Por los créditos simples contratados con IXE ascienden a \$68 y \$82 respectivamente.

15. Capital contable

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2014	2013	2014	2013
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	311,347,055	\$ 7,550	\$ 7,022
Capital variable (Serie B)	<u>310,846,189</u>	<u>297,894,249</u>	<u>7,224</u>	<u>6,719</u>
Total	<u>635,730,056</u>	<u>609,241,304</u>	<u>\$ 14,774</u>	<u>\$ 13,741</u>

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

- b. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$ 158,933 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de 26,488,752 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 13,536,812 pertenecen a la serie “A” y 12,951,940 a la serie “B”, para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.039 más una prima por suscripción por acción de \$5.961.

El 16 de octubre de 2014 DINE concluyó el período para el ejercicio del derecho de preferencia para suscribir el aumento antes mencionado, con la suscripción y pago de 13,536,812 acciones de la serie “A” y 12,951,940 acciones de la serie “B”, emitidas en virtud del aumento antes mencionado.

Con lo anterior, la Compañía obtuvo nuevos recursos por \$158,932

- c. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2013, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$ 152,428 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de 38,107,078 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 19,474,241 pertenecen a la serie “A” y 18,632,837 a la serie “B”, para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.026 más una prima por suscripción por acción de \$3.974.

El 08 de octubre de 2013 DINE concluyó exitosamente el proceso de aumento de capital decretado en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2013, con la suscripción y pago de 19,233,071 acciones de la serie “A” y 18,402,056 acciones de la serie “B”, emitidas en virtud del aumento antes mencionado.

Con lo anterior, la Compañía obtuvo nuevos recursos por \$150,541 que le permitirán continuar con su plan de negocios a largo plazo.

- d. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la reserva asciende a \$2,139.
- e. 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 Compañía 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.

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

La Compañía está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el capital mínimo fijo es de \$7,550,015 Pesos.

16. Participación no controladora

	31/12/2014	31/12/2013
Saldo al inicio del año	\$ 243,242	\$ 264,456
Participación en el resultado del año	7,303	(31,535)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	12,034	1,239
Reembolso de capital participación no controladora	(80,698)	-
Adquisición de participación no controladora	<u>-</u>	<u>9,082</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 181,881</u>	<u>\$ 243,242</u>

17. Operaciones en monedas distintas al peso Mexicano

- a. La Compañía 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 2014 y 2013, se muestra en la Nota 12.
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía 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:

	31/12/14 (Miles de dólares estadounidenses)	31/12/13
Ventas netas	37,580	27,349
Ingreso por intereses	25	6
Otros ingresos	4,049	1,931
Gastos de administración	(1,797)	(2,756)
Gastos de venta	(1,469)	(341)
Gastos por intereses	(1,876)	(2,058)

- c. Los tipos de cambio en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros, fueron como sigue:

	31/12/14	31/12/13
Dólar bancario	<u>\$ 14.7180</u>	<u>\$ 13.0547</u>

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	31/12/14	31/12/13
Con afiliadas:		
Servicios administrativos	\$ (13,509)	\$ (28,906)
Arrendamiento	(3,701)	(3,805)
Con otras partes relacionadas:		
Ingresos	\$ 95,730	\$ 13,395
Honorarios	(225)	(179)

- b. La Compañía tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$9,927 y \$8,657 al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

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

	31/12/14	31/12/13
Por cobrar-		
Promotora el Estero S.A. de C.V.	\$ 44,806	\$ 35,851
Directivos	<u>66,856</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 111,662</u>	<u>\$ 35,851</u>
Por pagar-		
Accionistas	\$ 171,810	\$ 144,433
Desc Corporativo S.A. de C.V.	3,149	37
Aeropycsa S.A. de C.V.	<u>1,029</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 175,988</u>	<u>\$ 144,470</u>

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

	31/12/14	31/12/13
Beneficios directos	<u>\$ 48,003</u>	<u>\$ 26,832</u>

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

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

19. Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación

	31/12/2014	31/12/2013
Beneficios a empleados	\$ 88,327	\$ 60,175
Gastos de venta y mercadotecnia	62,608	77,373
Honorarios y servicios de administración	46,358	61,104
Otros gastos	42,224	22,774
Mantenimiento y reparaciones	38,172	28,429
Otros impuestos y derechos	5,091	13,305
"Fees" por cierre de proyecto	<u>-</u>	<u>35,035</u>
	<u>\$ 282,780</u>	<u>\$ 298,195</u>

20. Efecto en conversión de moneda extranjera

Para consolidar los estados financieros de subsidiarias con moneda funcional diferente (dólar) a la moneda de registro (peso), la compañía utiliza el procedimiento descrito en la nota 3. El efecto reflejado en el Estado consolidado de utilidad (pérdida) integral al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se compone de la siguiente forma:

	2014	2013
Inventarios inmobiliarios	\$ 260,495	\$ (10,191)
Inmuebles, mobiliario y equipo	15,880	256
Otros activos	7,393	(2,118)
Impuestos a la utilidad diferidos	(73,364)	13,361
Utilidades retenidas	<u>(75,161)</u>	<u>(11,798)</u>
Efecto en conversión de moneda extranjera	<u>\$ 135,243</u>	<u>\$ (10,490)</u>
Participación controladora	123,209	(11,729)
Participación no controladora	<u>12,034</u>	<u>1,239</u>
Efecto en conversión de moneda extranjera	<u>\$ 135,243</u>	<u>\$ (10,490)</u>

21. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR.

ISR - La tasa fue 30% para 2013 y conforme a la nueva Ley de ISR continuará al 30% para 2014 y años posteriores.

IETU - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

Hasta el año 2013, el impuesto a la utilidad causado es el que resultaba mayor entre el ISR y el IETU.

- a. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la pérdida antes de impuestos a la utilidad es:

	31/12/2014	31/12/2013
Tasa legal	(30%)	(30%)
Diferencias permanentes-		
Gastos no deducibles, ingresos no acumulables y otros	(1,580%)	(7%)
Ajustes al impuesto diferido atribuibles a cambios en las tasas impositivas y leyes	-	1%
Cancelación IETU diferido	-	5%
Reserva de IMPAC, pérdidas fiscales y otros - Neta de disminuciones por recuperación del beneficio	3,944%	36%
Tasa efectiva	<u>2,334%</u>	<u>5%</u>

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

	31/12/2014	31/12/2013
Activo (pasivo) por ISR diferido:		
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 65,284	\$ 89,127
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(435,881)	(419,936)
Inmuebles, mobiliario y equipo	11,788	(53,883)
Otros activos	(7,544)	(3,822)
Anticipos de clientes	67,591	55,519
Reservas acumuladas	28,120	18,827
Anticipo a Contratistas	(554)	(1,169)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	122,441	216,298
IMPAC por recuperar	<u>7,686</u>	<u>54,459</u>
Total pasivo ISR	<u>\$ (141,069)</u>	<u>\$ (44,580)</u>

c. Saldos de impuestos diferidos

ISR	Saldo al 1 de enero de 2013	Reconocido en los resultados	Reconocido en los otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2013	Reconocido en los resultados	Reconocido en los otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2014
Diferencias temporales							
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 38,184	\$ 50,943	\$ -	\$ 89,127	\$ (23,843)	\$ -	\$ 65,284
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(510,003)	76,733	13,334	(419,936)	52,888	(68,833)	(435,881)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(58,185)	4,274	28	(53,883)	70,196	(4,525)	11,788
Otros activos	(5,815)	1,994	(1)	(3,822)	(3,716)	(6)	(7,544)
Anticipos de clientes	55,196	323	-	55,519	12,072	-	67,591
Reservas acumuladas	18,880	(53)	-	18,827	9,293	-	28,120
Anticipo de contratistas	(4,582)	3,413	-	(1,169)	615	-	(554)
	(466,325)	137,627	13,361	(315,337)	117,505	(73,364)	(271,196)
Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	340,100	(123,802)	-	216,298	(93,857)	-	122,441
IMPAC por recuperar	79,073	(24,614)	-	54,459	(46,773)	-	7,686
	419,173	(148,416)	-	270,757	(140,630)	-	130,127
	(47,152)	(10,789)	13,361	(44,580)	(23,125)	(73,364)	(141,069)
IETU							
Diferencias temporales							
Otros activos	(6)	6	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	996	(996)	-	-	-	-	-
Inmuebles, mobiliario y equipo	(3,557)	3,557	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	(7,523)	7,523	-	-	-	-	-
	(10,090)	10,090	-	-	-	-	-
Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados							
Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones adquiridas hasta 2007	1,461	(1,461)	-	-	-	-	-
Crédito por pérdidas de IETU	3,096	(3,096)	-	-	-	-	-
	4,557	(4,557)	-	-	-	-	-
	(5,533)	5,533	-	-	-	-	-
Total de pasivo	\$ (52,685)	\$ 5,256	\$ 13,361	\$ (44,580)	\$ (23,125)	\$ (73,364)	\$ (141,069)

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2014 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas amortizables	IMPAC recuperable
2015	\$ 197,547	\$ 28,887
2016	355,440	28,887
2017	126,486	28,887
2018	48,800	-
2019	235,176	-
2020	67,912	-
2021	107,706	-
2022	270,556	-
2023	184,757	-
2024	<u>72,288</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,666,668</u>	<u>\$ 86,661</u>

- e. 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
2015	\$ 193,572
2016	355,440
2017	108,900
2018	2,887
2019	167,701
2020	53,091
2021	4,209
2022	223,320
2023	145,696
2024	<u>3,714</u>
	<u>\$ 1,258,530</u>

- f. Y algunos efectos de IMPAC por recuperar

Año de vencimiento	Reserva de IMPAC
2015	28,887
2016	25,044
2017	<u>25,044</u>
Total	<u>\$ 78,975</u>

22. Información por segmentos

La Compañía 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 compañía está desarrollando un total de 55 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 51 villas. Así mismo, se finalizó la comercialización de la primera etapa del proyecto “Kupuri” compuesto de 14 lotes unifamiliares con frente y vista al mar. Durante el segundo trimestre del 2014 se inició con la comercialización de la segunda etapa del proyecto, que incluye 10 lotes, de los cuales a la fecha se han vendido 9. La compañía está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

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

Residence Club Four Seasons – Ubicado dentro de Punta Mita; El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y 2 de propiedad total, se terminó de vender durante el 2014.

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 Compañía 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 46 departamentos. A la fecha, los primeros dos edificios están completamente vendidos y del tercer edificio se tiene apartado el 39% de los 46 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 a destinar una última porción del terreno para uso comercial, habitacional, de oficinas y club deportivo. 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 27%. 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 Compañía 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 31/12/14	Costo 31/12/14	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 483,818	\$ 283,690	\$ 200,128
Bosques de Santa Fe	330,505	259,236	71,269
Punta Ixtapa	112,001	89,600	22,401
Lagos de la Estadía	66,997	31,608	35,389
Otros	<u>13,662</u>	<u>2,575</u>	<u>11,087</u>
	<u>\$ 1,006,983</u>	<u>\$ 666,709</u>	<u>\$ 340,274</u>

Proyecto	Ventas 31/12/13	Costo 31/12/13	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 229,636	\$ 154,665	\$ 74,971
Bosques de Santa Fe	451,329	360,330	90,999
Punta Ixtapa	120,655	95,098	25,557
Otros	<u>4,289</u>	<u>3,255</u>	<u>1,034</u>
	<u>\$ 805,909</u>	<u>\$ 613,348</u>	<u>\$ 192,561</u>

Las ventas al 31 de diciembre de 2014 aumentaron con respecto del mismo período de 2013, debido principalmente a que se entregaron productos de los proyectos Torres del Parque, Punta Mita y Punta Ixtapa, que conforme a la normatividad contable vigente, no podían ser registrados hasta que se diera dicha entrega, así como las ventas del proyecto Lagos de la Estadía.

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto	31/12/14	31/12/13
Punta Mita	\$ 86,797	\$ 70,002

El riesgo de quebrantos por las cuentas incobrables es muy bajo ya que se cuenta con la reserva de dominio del inmueble vendido hasta que el cliente finiquita el pago.

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	31/12/14	31/12/13
Punta Mita	\$ 2,259,660	\$ 2,147,283
Bosques de Santa Fe	588,903	800,118
Punta Ixtapa	285,381	349,901
Lagos de la Estadía	99,418	131,025
Terreno Rosarito	85,481	85,481
La Estadía	<u>4,231</u>	<u>2,446</u>
	<u>\$ 3,323,074</u>	<u>\$ 3,516,254</u>

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

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

Proyecto	31/12/14	31/12/13
Punta Mita	\$ 241,383	\$ 245,887
Otros (Principalmente oficinas)	<u>37,033</u>	<u>72,227</u>
	<u>\$ 278,416</u>	<u>\$ 318,114</u>

Los principales activos fijos con los que cuenta DINE al 31 de diciembre de 2014, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita y los 2 campos de Golf Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son los siguientes:

Proyecto	31/12/14	31/12/13
Bosques de Santa Fe	\$ 181,659	\$ 150,007
Punta Mita	97,521	149,788
Punta Ixtapa	72,395	52,601
La Estadía	<u>-</u>	<u>4,243</u>
	<u>\$ 351,575</u>	<u>\$ 356,639</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.

23. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de compañías subsidiarias consolidadas en los estados financieros adjuntos.

A continuación se muestra un detalle de las cuentas por cobrar y acciones de las compañías, que se han otorgado en garantía.

	Tipo de activo en garantía
Cantiles de Mita	Cuentas por cobrar y acciones
Cañada de Santa Fe (subsidiaria de Cantiles de Mita a través de Corporativo Dine)	Cuentas por cobrar y acciones
Promociones Bosques (subsidiaria de Cantiles de Mita)	Cuentas por cobrar y acciones
Operadora de Nayarit	Acciones
Bosques de Chiluca (subsidiaria de Operadora de Nayarit)	Acciones
Corporativo Dine (subsidiaria de Cantiles de Mita)	Cuentas por cobrar y acciones

24. Contingencias

La Compañía al igual que sus activos no están sujetos, 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.

25. IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes - La Compañía ha aplicado en su mayoría las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido analizadas y en algunos casos, se han implementado:

- IFRS 9, *Instrumentos Financieros*
- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7
- Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de Inversión*.
- Modificaciones a IAS 32, - *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

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 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

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

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a 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. 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 compañías 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) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de 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 la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones - Compensación de Activos y Pasivos Financieros* - Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

Modificaciones a la IFRS 10, *Entidades de Inversión* - Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Compañía cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que la Entidad:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones.
- Compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para generar retornos mediante la apreciación de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
- Medir y evaluar el desempeño sustancialmente de todas sus inversiones con base en el valor razonable

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones - Compensación de Activos y Pasivos Financieros* - Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

Estas normas aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando las cinco normas se apliquen de manera anticipada al mismo tiempo.

La Compañía adoptó en los estados financieros consolidados de la Entidad para el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2014 excepto por la IFRS 9 y las modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, cuya vigencia inicia el 1 de enero de 2015 y 2016, respectivamente, y la aplicación de estas normas no tiene, ni tendrá un impacto importante en los montos reportados en los estados financieros consolidados.

26. Autorización de la emisión de los estados financieros

El 17 de febrero de 2015 en sesión de Consejo de Administración, se autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *