

# POSADAS®



## Resultados Operativos y Financieros: Cuarto Trimestre de 2017



## Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Ciudad de México, 22 de Febrero de 2018.

Información relevante respecto del mismo trimestre del año anterior de acuerdo a NIIF:

- Ingresos totales para el 4T17 de \$2,056 millones con un crecimiento del 6% y para el 2017 \$8,907 millones, representando un crecimiento del 12%.
- EBITDA de \$441 millones en el trimestre representando un crecimiento del 12% en comparación con el año anterior y \$1,652 millones para 2017.
- La tarifa efectiva (RevPAR) creció 3.6% en el trimestre y 7.6% en 2017.
- Durante el 2017 abrimos once hoteles con 1,411 cuartos (+6%).
- Tenemos acuerdos firmados para desarrollar 55 hoteles (39% más cuartos de los que actualmente operamos) que estimamos abrir dentro de los próximos 3 años.
- El saldo en caja al 31 de diciembre es de \$1,384 millones (US\$70 millones).
- El 8 de febrero del 2018, firmamos dos contratos para operar hoteles en Cuba: Fiesta Americana All Inclusive Punta Varadero con 633 habitaciones y Fiesta Americana All Inclusive Holguín Costa Verde, con 749 habitaciones.
- El 14 de febrero del 2018, firmamos con FibraHotel la venta por \$2,892 millones y posterior arrendamiento del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

### > Resumen Ejecutivo

Millones de pesos al 31 de diciembre de 2017	4T17	%	Var. AA %	Acumulado 2017	%	Var. AA %
<b>Ingresos Totales</b>	2,055.6	100	6.4	8,907.0	100	11.6
<b>Resultado de Operación</b>	315.5	15	92.2	1,221.6	14	15.9
<b>EBITDA</b>	440.8	21	11.7	1,652.3	19	0.1

El 2017 fue el inicio de nuestros primeros 50 años como Compañía. La alineación de todas las áreas a la estrategia planteada hace unos años está dando sus frutos, aunado con la tendencia de crecimiento y consolidación del sector turístico en México con más de 38.3 millones de llegadas de turistas internacionales y un crecimiento anual de 9%.

El 2017 se vio un tanto afectado en la llegada de turistas norteamericanos atento a la prevención de viajes emitida por el gobierno de los Estados Unidos de América. No obstante, el 10 de enero del 2018 se eliminaron las advertencias emitidas el año anterior, para los destinos turísticos de Cancún y Los Cabos.

Formalizamos nuestra participación como inversionistas y operadores en un proyecto hotelero en la Riviera Maya. En este desarrollo se construirán dos hoteles: un Fiesta Americana con 515 llaves y un Live Aqua con 340 llaves, ambos serán operados por Grupo Posadas y se estima que su apertura ocurra a principios del 2021.

Live Aqua Residence Club abrió su segunda propiedad vacacional, ubicada a un lado del hotel Grand Fiesta Americana Los Cabos All Inclusive Golf & Spa, con 109 módulos y una inversión total de \$434 millones de pesos.

Como parte de nuestro plan de expansión en la región Caribe, firmamos los siguientes contratos para administrar y operar hoteles con inversión de terceros:

Cuba:

- Fiesta Americana All Inclusive Punta Varadero con 633 habitaciones.
- Fiesta Americana All Inclusive Holguín Costa Verde, con 749 habitaciones.

República Dominicana:

- Grand Fiesta Americana en Punta Cana, con 554 habitaciones.

Hemos alcanzado nuestros objetivos con un modelo de negocio sostenible, generando un impacto positivo en cada segmento.

- Para el segmento de Cuentas Corporativas vendimos más de 895 millones de pesos, 11% más que en 2016.
- En OTAS (Online Travel Agencies) logramos un incremento del 18% en cuartos y 14% en ingresos.
- En el segmento de Mayoreo un 16% más en cuartos y 20% en ingresos.

La campaña de promoción VIAJA por todo México se lanzó por octavo año consecutivo y continúa siendo la más relevante del sector turístico nacional, generando 35,779 cuartos noche e ingresos por \$709 millones de pesos, 57% más que el año anterior.

En 2017 presentamos una nueva imagen de Fiesta Rewards para celebrar el 30 aniversario del programa que conoce y reconoce a nuestros socios. Durante 2017 sumamos 65,000 nuevos socios Fiesta Rewards, Apreciare y Motiva, generando 1,854,917 cuartos noche (32% de ocupación total).

Adicionalmente, buscamos mantener un enfoque en el cliente al ofrecer servicios integrales alineados a las necesidades de nuestros huéspedes, así como a las tendencias del mercado. Es por esto que generamos nuevas marcas y nuestras marcas ya consolidadas están evolucionando.

Es así como Grupo Posadas integra a su portafolio de marcas LatinoAmerican, un nuevo concepto hotelero que brinda una novedosa categoría de hospedaje Urban-(G) Local Hotels, adaptándose a un viajero hipermoderno y desenfadado que se mueve en un mundo globalizado.

En el cuarto trimestre le dimos la bienvenida a Re\_Set, un plan de descuentos exclusivos con el que familias y grupos de amigos tendrán la libertad de viajar más en el momento que quieran en México y el extranjero. Surge a partir de la necesidad de conectar con nuevos consumidores y estilos de vida, y como respuesta a las tendencias del mercado y a los cambios tecnológicos.

Durante 2017 realizamos los siguientes acuerdos de venta de hoteles:

- Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo con 168 habitaciones a FibraHotel, la cual se concluirá en el 2020.
- Hotel Fiesta Inn Aeropuerto con 327 habitaciones a Fibra UNO.
- Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún con 507 habitaciones a FibraHotel.

Como resultado de estas operaciones a lo largo de los últimos 3 años hemos podido invertir más de \$3,000 millones de pesos en el mantenimiento y remodelación de nuestros hoteles (principalmente en Fiesta Americana Condesa Cancún y Fiesta Americana Guadalajara), tecnología para canales de distribución, así como en la infraestructura tecnológica de Grupo Posadas.

## > 4T17

Tuvimos un crecimiento en el resultado operativo de nuestros hoteles "Mismos hoteles" a nivel sistema. La tarifa promedio se incrementó en 2.7% y la ocupación en 0.4 puntos porcentuales ("pp") lo que resultó en un crecimiento de la tarifa efectiva (RevPAR) de 3.3%.

Los hoteles de ciudad, los cuales representaron el 83% del total de los cuartos operados a nivel sistema, continúan mostrando un desempeño consistente con un incremento en tarifa efectiva de 2.7%.

Por otro lado, los hoteles de playa reportaron un incremento en la tarifa efectiva de 3.0%.

El saldo en caja al 4T17 de \$1,384 millones contempla el 43% (US\$30 millones) denominado en USD.

La generación de aproximadamente 27% de los ingresos consolidados anuales en USD, funciona como una cobertura directa para los cupones de las Notas con vencimiento en 2022. Al cierre del 2017 las Notas cotizaban en 104.3 con un rendimiento a vencimiento cercano al 6.5%.

A partir del 30 de noviembre 2017, Posadas dejó de operar el Hotel Fiesta Inn Reynosa.

## > Desarrollo de Hoteles

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 55 nuevos hoteles con 9,966 cuartos. De la inversión total de \$26,818 millones (US\$1,359 millones), Posadas contribuirá con el 6.5% de los recursos y el 93.5% será realizado por inversionistas independientes a la Compañía. Esto representará un incremento en la oferta de cuartos de un 39%.

Las aperturas respecto de estos hoteles comenzarán durante el primer trimestre de 2018, y de acuerdo a los compromisos asumidos por los propietarios de dichos inmuebles, se estima que todos estén en operación antes del primer semestre de 2021. La vida promedio de estos contratos de operación es de más de 15 años.

Asimismo, durante 2017 concretamos la renovación a largo plazo de 13 contratos de operación de hoteles.

Aperturas	México		Caribe		Total		%
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	
<b>Live Aqua</b>	3	671	1	119	4	790	7.9
<b>Live Aqua Residence Club</b>	1	45			1	45	0.5
<b>Grand Fiesta Americana</b>	2	468	1	554	3	1,022	10.3
<b>Fiesta Americana</b>	7	1,948	2	1,382	9	3,330	33.4
<b>Fiesta Inn</b>	9	1,283			9	1,283	12.9
<b>Fiesta Inn Loft</b>	7	945			7	945	9.5
<b>One Hoteles</b>	14	1,862			14	1,862	18.7
<b>Gamma</b>	6	567			6	567	5.7
<b>Otros</b>	2	122			2	122	1.2
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>7,911</b>	<b>4</b>	<b>2,055</b>	<b>55</b>	<b>9,966</b>	<b>100</b>

Continuamos con un buen ritmo de aperturas. Durante los últimos doce meses, la compañía ha abierto 11 hoteles representando un total de 1,411 cuartos adicionales.

Aperturas U12M	No. de cuartos	Tipo de Contrato
<b>Fiesta Inn Puerto Vallarta La Isla</b>	144	Operación
<b>One Mexicali</b>	120	Operación
<b>One Guadalajara Expo</b>	126	Operación
<b>Fiesta Inn Silao Aeropuerto del Bajío</b>	142	Operación
<b>One León Antares</b>	126	Operación
<b>One Puebla Serdán</b>	126	Operación
<b>Fiesta Inn Chihuahua Fashion Mall</b>	156	Operación
<b>One Chihuahua Fashion Mall</b>	126	Operación
<b>Fiesta Inn Ciudad de México Forum Buena Vista</b>	129	Operación
<b>Gamma Cuernavaca Puerto Paraíso</b>	102	Franquicia
<b>Live Aqua Residence Club Los Cabos</b>	109	Propio
<b>Inventario Incremental Fiesta Americana Condesa Cancún</b>	5	Propio
<b>Total</b>	<b>1,411</b>	

## > Hoteles Propios y Arrendados (No incluye Propiedades Vacacionales)

4T17 (TT)	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
<b>Cuartos promedio</b>	4,725	0.6	3,539	(2.8)	1,186	12.3
<b>Tarifa Promedio</b>	1,780	4.3	1,616	4.4	2,282	0.6
<b>Ocupación (Var. en pp)</b>	76%	0.7	76%	0.7	74%	0.8
<b>Tarifa Efectiva</b>	1,351	5.2	1,235	5.4	1,698	1.6

Acumulado	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
<b>Cuartos promedio</b>	4,807	(2.4)	3,622	(6.2)	1,185	11.1
<b>Tarifa Promedio</b>	1,742	9.9	1,527	10.0	2,394	4.1
<b>Ocupación (Var. en pp)</b>	75%	(1.1)	75%	(1.3)	76%	(0.4)
<b>Tarifa Efectiva</b>	1,310	8.4	1,144	8.2	1,816	3.5

En el trimestre, los ingresos de este segmento representaron el 54.4% de los ingresos totales de la Compañía. El margen en contribución con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) representó el 25.3%, 2.1 pp mayor que en el 4T16 (margen contribución negocio: 18.3%, 0.1 pp mayor). Esto derivado al mejor desempeño de los hoteles en el mes de diciembre y a que en el 4T16 una tercera parte del inventario de cuartos del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún se encontraba en remodelación.

En los hoteles propios y arrendados continuamos observando un buen desempeño de acuerdo a los siguientes indicadores operativos: el aumento en la tarifa promedio de 4.3% y en la tarifa efectiva de 5.2%.

Los resultados de los hoteles de ciudad mostraron una mejoría en comparación con los registrados en el 4T16. Con 2.8% menos cuartos promedio disponibles debido a la venta de dos hoteles. Con un incremento sostenido de 4.4% en la tarifa promedio y en la tarifa efectiva de 5.4%.

Para efectos comparativos, los hoteles de playa operaron 12.3% más cuartos en comparación con el 4T16 debido a los cuartos que estuvieron en remodelación del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. Los hoteles de playa reportaron un incremento de 0.8% en ocupación con un incremento en la tarifa promedio de 0.6% y una tarifa efectiva de 1.6% mayor en comparación con el mismo periodo del año anterior.

## > Administración

(Incluye hoteles propios, arrendados, franquiciados y administrados. No incluye Propiedades Vacacionales)

4T17 (TT)	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
<b>Cuartos promedio</b>	22,641	7.2	20,118	7.4	2,523	5.4
<b>Tarifa Promedio</b>	1,362	2.3	1,214	2.8	2,502	0.8
<b>Ocupación (Var. en pp)</b>	68%	0.9	68%	0.8	70%	1.5
<b>Tarifa Efectiva</b>	924	3.6	821	4.0	1,749	3.0

Acumulado	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
<b>Cuartos promedio</b>	22,258	7.0	19,736	7.3	2,522	4.9
<b>Tarifa Promedio</b>	1,353	6.9	1,185	6.9	2,562	5.4
<b>Ocupación (Var. en pp)</b>	67%	0.4	67%	(0.0)	72%	3.9
<b>Tarifa Efectiva</b>	912	7.6	792	6.8	1,854	11.3

4T17 (TT) Mismos Hoteles	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
<b>Cuartos promedio</b>	19,166	1.1	16,643	0.5	2,523	5.4
<b>Tarifa Promedio</b>	1,354	2.7	1,179	2.3	2,502	0.8
<b>Ocupación (Var. en pp)</b>	70%	0.4	70%	0.3	70%	1.5
<b>Tarifa Efectiva</b>	943	3.3	821	2.7	1,749	3.0

Acumulado Mismos Hoteles	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
<b>Cuartos promedio</b>	19,165	1.2	16,643	0.7	2,522	4.9
<b>Tarifa Promedio</b>	1,347	6.7	1,154	5.6	2,562	5.4
<b>Ocupación (Var. en pp)</b>	69%	0.9	69%	0.4	72%	3.9
<b>Tarifa Efectiva</b>	934	8.0	795	6.2	1,854	11.3

El negocio de administración considera los servicios de administración de hoteles, licencia de marca y franquicia, así como los del programa de lealtad y call center correspondientes a los hoteles operados por Posadas. Los ingresos del negocio de Administración representaron el 13.0% de los ingresos totales en el trimestre con un margen de contribución NIIF de 26.9%, 10.4 pp mayor al del mismo periodo del año anterior (margen contribución negocio: 41.4%, 1.7 pp menor).

El número de cuartos promedio operados a nivel sistema presentó un incremento de 7.2% en el trimestre. La tarifa promedio y el factor de ocupación registraron un incremento de 2.3% y 0.9 pp, respectivamente, para lograr una mejor tarifa efectiva en 3.6%.

La siguiente información operativa contempla el desempeño de todos los hoteles que operamos en México "mismos hoteles" que 4T16:

Con 1.1% más cuartos promedio disponibles, se reportó una mejoría de 2.7% en la tarifa promedio y en ocupación de 0.4 pp, resultando en un incremento en la tarifa efectiva de 3.3%.

Para los hoteles de ciudad a nivel sistema, observamos una mejora en la tarifa promedio de 2.3%, y en ocupación de 0.3 pp, para alcanzar una tarifa efectiva de 2.7%.

Los hoteles de playa presentaron un incremento en ocupación de 1.5 pp, la tarifa promedio incrementó en 0.8% mientras que la tarifa efectiva se incrementó en 3.0%, con 5.4% más cuartos promedio disponibles correspondientes a los cuartos del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que se encontraban en remodelación el año anterior.

### > Propiedades Vacacionales

Este segmento incluye principalmente los ingresos derivados de la comercialización de tiempo compartido (Fiesta Americana Vacation Club y Live Aqua Residence Club) y otros servicios similares (Kivac), respecto de nuestras Propiedades Vacacionales. Los ingresos de esta división representaron el 31.2% de los ingresos consolidados del grupo durante el 4T17. El margen de contribución NIIF fue de 32.5%, 8.5 pp menor al observado en el 4T16 (margen contribución negocio: 27.3%, 9.0 pp inferior que el año anterior), debido a un mayor costo de producto correspondiente al proyecto Live Aqua Residence Club recién construido en Los Cabos.

Para nuestra operación de resorts, en el 2017, los ingresos del negocio de alimentos y bebidas crecieron 17% en comparación al mismo periodo del año anterior.

La venta de membresías del programa Fiesta Americana Vacation Club, cerró el 2017 con más de 30,000 socios y un crecimiento del 18% en ingresos contra el año anterior. Kivac es la comunidad de viajeros que actualmente tiene 40,000 socios viajando y generando 160,000 cuartos noche.

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de la cartera de venta de membresías a plazos fue de \$4,389 millones representando un incremento del 11% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

### > Otros Negocios

Para el 4T17 se presentan las operaciones de terceros correspondientes a las unidades de negocio Konexo y Conectum, entre otros, con la finalidad de medir la gestión de estos negocios de manera independiente.

### > EBITDA

En el trimestre generamos un EBITDA de \$440.8 millones, comparado con los \$394.7 millones del 4T16, lo que representó un incremento del 12%. Para los últimos doce meses, el EBITDA (NIIF) reportado fue de \$1,652.3 millones (US\$87.9 millones al tipo de cambio promedio de MXN\$18.8052 por USD).

### > Gastos de capital

Para el 2017, los gastos de capital ascendieron a \$803 millones, de éstos el 50% se ejerció para hoteles, el 41% para propiedades vacacionales y el 9% para corporativo. Para el 4T17 el total de gastos de capital ascendió a \$176 millones.



## > Resultado Integral de Financiamiento

Concepto	4T17	4T16	2017	2016
<b>Intereses ganados</b>	(15,413)	(18,690)	(60,399)	(46,802)
<b>Intereses devengados</b>	167,695	176,079	641,173	643,592
<b>Pérdida (Util.) cambiaria</b>	579,913	611,391	(296,807)	1,234,444
<b>Otros gastos (productos) financieros</b>	13,605	72,642	72,097	72,642
<b>Otros Gastos Financieros</b>	7,697	(45,653)	75,560	20,831
<b>Total RIF</b>	<b>753,497</b>	<b>795,770</b>	<b>431,625</b>	<b>1,924,708</b>

Cifras en miles de pesos

Al cierre del trimestre, la cobertura de intereses netos con el efecto de las NIIF, es de 2.8 veces, manteniendo el mismo nivel al reportado en el 4T16.

La pérdida cambiaria en el 4T17 fue de \$580 millones como resultado de la depreciación del MXN/USD de 9.9%, del 30 de septiembre de 2017 al 31 de diciembre de 2017. Es importante mencionar que en el año se registró una utilidad cambiaria de \$297 millones, como resultado de la apreciación del peso con respecto al dólar de 4.5%.

## > Resultado Neto Mayoritario

Como resultado de lo anterior, la pérdida neta en el cuarto trimestre y para el 2017 fue de \$448 millones y \$484 millones, respectivamente.

## > Endeudamiento

Concepto (cifras en millones)	2017		2016	
	US\$	NIIF MXN	US\$	NIIF MXN
<b>Tipo de cambio (fdp)</b>		19.7354		20.6640
<b>EBITDA U12M</b>		1,652		1,650
<b>Efectivo</b>		1,384		1,770
<b>Endeudamiento:</b>				
<b>Senior Notes 2022</b>	400	7,894	400	8,266
<b>Subsidiaria</b>	11	210		
<b>Gastos de emisión (NIIF)</b>		(324)		(394)
<b>Total</b>	411	7,780	400	7,872
<b>Deuda neta a EBITDA</b>		<b>3.9</b>		<b>3.7</b>

La mezcla de la Deuda Total al cierre del trimestre era: 100% a largo plazo, con tasa fija y 97% en USD. La vida promedio de la deuda fue de 4.6 años y solo el 3% era deuda en MXN y con garantía real.

A la fecha de difusión de este reporte, las calificaciones corporativas son:

- Moody´s: escala global "B2" con perspectiva positiva.
- S&P: escala global "B+" con perspectiva positiva.
- Fitch: escala global Issuer Default Rating (IDR) "B" y escala local "BB+(mex)", ambas con perspectiva estable.

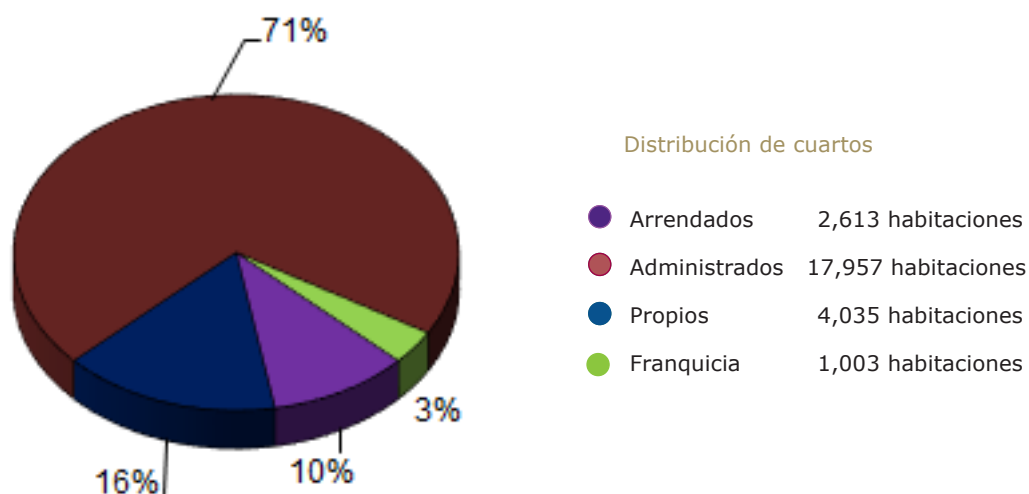
Las calificaciones para la emisión de las notas "7.875% Senior Notes Due 2022" son: Moody´s:"B2"/ S&P:"B+"/ Fitch:"B+ RR3" (*negative watch*).

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4.033.01 fracc. VIII del reglamento interior de la Bolsa Mexicana de Valores, se informa que la cobertura de análisis de deuda de Grupo Posadas es realizada por:

- Bank of America Merrill Lynch, analista: Roy Yackulic roy.yackulic@baml.com (1-646) 855-6945.
- BCP Securities, LLC, analista: Ben Hough bhough@bcpsecurities.com (1-203) 629 2181.

> Grupo Posadas al 31 de diciembre de 2017.

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 162<sup>1</sup> hoteles y 25,608 cuartos propios, arrendados, franquiciados y administrados en los destinos de ciudad y playa más importantes y visitados en México (99% del total de cuartos) y un hotel propio en Estados Unidos (1%). El 83% de los cuartos se encuentran en destinos de ciudad y el 17% en destinos de playa. Posadas opera con las marcas: Live Aqua, Live Aqua Boutique Resort, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explocean, Fiesta Americana Vacation Villas, Live Aqua Residence Club, Fiesta Inn, Fiesta Inn LOFT, Gamma y One Hoteles. Posadas cotiza en la BMV desde 1992.



Marca	México		EE.UU.		Total	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
<b>Live Aqua</b>	4	640			4	640
<b>Grand Fiesta Americana</b>	8	2,226			8	2,226
<b>Fiesta Americana</b>	12	3,530			12	3,530
<b>Fiesta Inn</b>	69	9,640			69	9,640
<b>Fiesta Inn Loft</b>	2	164			2	164
<b>Gamma</b>	12	1,653			12	1,653
<b>Live Aqua Residence Club</b>	2	125			2	125
<b>Fiesta Americana Vacation Club</b>	6	1,597			6	1,597
<b>One Hoteles</b>	45	5,620			45	5,620
<b>Otros</b>	1	213	1	200	2	413
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>25,408</b>	<b>1</b>	<b>200</b>	<b>162</b>	<b>25,608</b>
<b>%</b>		<b>99%</b>		<b>1%</b>		<b>100%</b>

<sup>1</sup> 162 hoteles con 158 contratos de operación.

## > Estado de Resultados NIIF

(millones de pesos)

Concepto	4T17	%	4T16	%	Var %	2017	%	2016	%	Var %
Ingresos Totales	2,055.6	100.0	1,931.1	100.0	6.4	8,907.0	100.0	7,979.3	100.0	11.6
<b>Hoteles Propios y Arrendados</b>										
Ingresos	1,117.8	100.0	1,037.1	100.0	7.8	4,347.1	100.0	4,063.1	100.0	7.0
Costo Directo	835.5	74.7	797.4	76.9	4.8	3,360.2	77.3	3,161.0	77.8	6.3
Contribución NIIF	282.3	25.3	239.8	23.1	17.7	986.9	22.7	902.0	22.2	9.4
<i>Eliminaciones, neto (1)</i>	(77.5)		(51.1)			(282.5)		(245.9)		
<i>Contribución negocio</i>	204.8	18.3	188.7	18.2	8.5	704.4	16.2	656.1	16.1	7.4
<b>Administración</b>										
Ingresos	266.4	100.0	243.1	100.0	9.6	1,017.9	100.0	922.2	100.0	10.4
Costo Directo	194.7	73.1	202.9	83.5	(4.0)	745.5	73.2	687.8	74.6	8.4
Contribución NIIF	71.7	26.9	40.2	16.5	78.4	272.4	26.8	234.4	25.4	16.2
<i>Eliminaciones, neto (1)</i>	88.4		82.2			409.9		377.5		
<i>Contribución negocio</i>	160.1	41.4	122.4	43.1	30.8	682.4	41.4	612.0	43.1	11.5
<b>Propiedades Vacacionales</b>										
Ingresos	642.0	100.0	614.8	100.0	4.4	2,982.4	100.0	2,605.1	100.0	14.5
Costo Directo	433.5	67.5	362.7	59.0	19.5	2,101.5	70.5	1,748.7	67.1	20.2
Contribución NIIF	208.5	32.5	252.1	41.0	(17.3)	880.9	29.5	856.4	32.9	2.9
<i>Eliminaciones, neto (1)</i>	(33.4)		(29.3)			(155.4)		(114.6)		
<i>Contribución negocio</i>	175.0	27.3	222.7	36.2	(21.4)	725.5	24.3	741.8	28.5	(2.2)
<b>Otros Negocios (2)</b>										
Ingresos	29.3	100.0	36.1	100.0	(18.7)	559.7	100.0	389.0	100.0	43.9
Costo Directo	76.7	261.6	32.1	89.0	139.0	539.8	96.5	295.3	75.9	82.8
Contribución NIIF	(47.4)	(161.6)	4.0	11.0	na	19.8	3.5	93.7	24.1	(78.8)
<i>Eliminaciones, neto (1)</i>	27.3		3.2			47.1		1.9		
<i>Contribución negocio</i>	(20.1)	9.3	7.2	1.6	na	66.9	9.3	95.6	1.6	(30.0)
Gastos Corporativos	55.0	2.7	88.6	4.6	(37.9)	440.0	4.9	319.1	4.0	37.9
<i>Eliminaciones, neto (1)</i>	(4.7)		(5.0)			(19.0)		(18.7)		
Depreciación/Amortización y Deterioro	125.3	6.1	230.5	11.9	(45.6)	430.6	4.8	595.4	7.5	(27.7)
Otros (Ingresos) y Gastos	19.3	0.9	52.8	2.7	(63.4)	67.7	0.8	117.7	1.5	(42.5)
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	315.5	15.3	164.2	8.5	92.2	1,221.6	13.7	1,054.5	13.2	15.9
<b>EBITDA</b>	<b>440.8</b>	<b>21.4</b>	<b>394.7</b>	<b>20.4</b>	<b>11.7</b>	<b>1,652.3</b>	<b>18.6</b>	<b>1,649.8</b>	<b>20.7</b>	<b>0.1</b>
Resultado Integral de Financiamiento	753.5	36.7	795.8	41.2	(5.3)	431.6	4.8	1,924.7	24.1	(77.6)
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Partidas en Resultado de Cias. Afiliadas	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>(438.0)</b>	<b>(21.3)</b>	<b>(631.6)</b>	<b>(32.7)</b>	<b>(30.7)</b>	<b>790.0</b>	<b>8.9</b>	<b>(870.2)</b>	<b>(10.9)</b>	<b>na</b>
Operaciones discontinuas	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	1.3	0.0	na
ISR	76.2	3.7	267.2	13.8	(71.5)	2,219.6	24.9	310.5	3.9	614.9
Impuesto Diferido	(71.4)	(3.5)	(380.7)	(19.7)	(81.2)	(957.0)	(10.7)	(484.8)	(6.1)	97.4
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>(442.8)</b>	<b>(21.5)</b>	<b>(518.0)</b>	<b>(26.8)</b>	<b>(14.5)</b>	<b>(472.6)</b>	<b>(5.3)</b>	<b>(697.2)</b>	<b>(8.7)</b>	<b>(32.2)</b>
<b>Interés Minoritario</b>	<b>5.2</b>	<b>0.3</b>	<b>2.3</b>	<b>0.1</b>	<b>128.8</b>	<b>11.3</b>	<b>0.1</b>	<b>8.6</b>	<b>0.1</b>	<b>30.9</b>
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>(448.0)</b>	<b>(21.8)</b>	<b>(520.3)</b>	<b>(26.9)</b>	<b>(13.9)</b>	<b>(483.9)</b>	<b>(5.4)</b>	<b>(705.8)</b>	<b>(8.8)</b>	<b>(31.4)</b>

(1) Eliminaciones, neto: para dimensionar el tamaño correcto de cada segmento de negocio, las comisiones netas (de administración, marca e incentivo, principalmente) fueron eliminados en los estados financieros consolidados.

(2) Incluye los siguientes negocios: Ampersand, Conectum, Konexo, GloboGo, Promoción y Desarrollo, Summas. La venta del hotel Fiesta Inn Aeropuerto en 3T17 por \$435 millones y en el 3T16 la venta del hotel Fiesta Inn Monterrey Valle por \$245 millones.

## > Balance General Consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre 2016 - NIIF (millones de pesos)

CONCEPTO	DIC- 17	%	DIC - 16	%	VAR. %
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activos Circulantes</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,383.6	8.4	1,320.1	8.8	4.8
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,905.7	17.6	2,787.0	18.5	4.3
Impuestos por recuperar	-	0.0	-	0.0	-
Otros activos financieros	-	0.0	450.0	3.0	(100.0)
Inventarios	289.5	1.8	177.8	1.2	62.8
Otros activos no financieros	113.0	0.7	63.7	0.4	77.4
Subtotal de activos circulantes	4,691.7	28.4	4,798.6	31.8	(2.2)
Activos mantenidos para la venta	1,481.5	9.0	64.5	0.4	2,195.8
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>6,173.3</b>	<b>37.3</b>	<b>4,863.1</b>	<b>32.3</b>	<b>26.9</b>
<b>Activos No Circulantes</b>					
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	2,779.0	16.8	2,231.3	14.8	24.5
Inventarios no circulantes	104.1	0.6	151.5	1.0	(31.3)
Otros activos financieros no circulantes	119.6	0.7	40.5	0.3	195.1
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	226.1	1.4	1.1	0.0	19,929.1
Propiedades, planta y equipo	4,601.2	27.8	6,483.1	43.0	(29.0)
Propiedades de inversión	-	0.0	-	0.0	-
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	607.2	3.7	641.2	4.3	(5.3)
Activos por impuestos diferidos	1,615.5	9.8	658.5	4.4	145.3
Otros activos no financieros no circulantes	307.7	1.9	-	0.0	-
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>10,360.3</b>	<b>62.7</b>	<b>10,207.2</b>	<b>67.7</b>	<b>1.5</b>
<b>Total de activos</b>	<b>16,533.6</b>	<b>100.0</b>	<b>15,070.4</b>	<b>100.0</b>	<b>9.7</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivos Circulante</b>					
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,718.9	10.4	942.5	6.3	82.4
Impuestos por pagar a corto plazo	321.7	1.9	362.5	2.4	(11.2)
Otros pasivos financieros a corto plazo	11.7	0.1	4.9	0.0	140.9
Créditos Bancarios	11.2	0.1	0.5	0.0	2,279.7
Otros pasivos no financieros a corto plazo	985.7	6.0	820.1	5.4	20.2
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	182.3	1.1	143.7	1.0	26.8
Subtotal de pasivos circulantes	3,231.5	19.5	2,274.1	15.1	42.1
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	6.3	0.0	7.2	0.0	(12.1)
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>3,237.8</b>	<b>19.6</b>	<b>2,281.3</b>	<b>15.1</b>	<b>41.9</b>
<b>Pasivos Largo Plazo</b>					
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	448.1	2.7	850.8	5.6	(47.3)
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,768.5	47.0	7,871.8	52.2	(1.3)
Créditos bancarios a largo plazo	198.8	1.2	-	0.0	-
Créditos bursátiles a largo plazo	7,569.7	45.8	7,871.8	52.2	(3.8)
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	148.1	0.9	137.5	0.9	7.7
Otras provisiones a largo plazo	401.0	2.4	395.8	2.6	1.3
Total provisiones a largo plazo	549.1	3.3	533.3	3.5	3.0
Pasivo por impuestos diferidos	2,107.2	12.7	605.0	4.0	248.3
<b>Total de pasivos a Largo plazo</b>	<b>10,872.8</b>	<b>65.8</b>	<b>9,860.8</b>	<b>65.4</b>	<b>10.3</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>14,110.6</b>	<b>85.3</b>	<b>12,142.1</b>	<b>80.6</b>	<b>16.2</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Total de la participación controladora	2,240.4	13.6	2,736.3	18.2	(18.1)
Participación no controladora	182.6	1.1	191.9	1.3	(4.9)
<b>Total de capital contable</b>	<b>2,423.0</b>	<b>14.7</b>	<b>2,928.3</b>	<b>19.4</b>	<b>(17.3)</b>
<b>Total de capital contable y pasivos</b>	<b>16,533.6</b>	<b>100.0</b>	<b>15,070.4</b>	<b>100.0</b>	<b>9.7</b>

## > Estados Consolidados de Flujo de Efectivo - NIIF

(Millones de pesos del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	2017	2016
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	(472.6)	(697.2)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		
Operaciones discontinuas	0.0	0.0
Impuestos a la utilidad	1,262.6	(174.3)
Ingresos y gastos financieros, neto	580.8	596.8
Gastos de depreciación y amortización	502.7	668.0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(371.9)	1,439.9
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(105.5)	(120.1)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0.0	0.0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	124.1	54.5
Disminución (incremento) de clientes	(533.8)	(189.8)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(175.6)	53.0
Incremento (disminución) de proveedores	(61.7)	59.3
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	650.9	272.2
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0.0	0.0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,872.6	2,659.4
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	1,400.0	1,962.2
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	816.2	218.8
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	583.8	1,743.4
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	225.0	0.0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	442.0	260.6
Compras de propiedades, planta y equipo	730.8	702.7
Compras de activos intangibles	72.5	202.9
Intereses cobrados	60.4	46.8
Otras entradas (salidas) de efectivo	450.0	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(76.0)	(598.2)
Importes cambios en participaciones en propiedad en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control		
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad		
Importes procedentes de préstamos	210.0	922.6
Reembolsos de préstamos	0.0	793.7
Dividendos pagados	19.2	0.0
Intereses pagados	631.8	687.3
Otras entradas (salidas) de efectivo	(3.4)	(30.5)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(444.4)	(588.9)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes de cambios en la tasa de cambio	63.5	556.3
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0.0	0.0
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	63.5	556.3
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,320.1	763.8
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,383.6	1,320.1

14

Resultados: Cuarto Trimestre 2017