

POSADAS®



Resultados Operativos y Financieros: Tercer Trimestre de 2018



Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Ciudad de México, 25 de octubre de 2018.

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

- Los ingresos para el 3T18 fueron \$2,091 millones.
- El EBITDA en el trimestre fue de \$276 millones.
- Durante el 3T18 abrimos seis hoteles con 912 cuartos (+3.5%). Incluyendo el hotel Fiesta Americana Satélite y el primer Fiesta Inn Express.
- Abrimos 18 hoteles con 2,393 cuartos (9% del inventario total de cuartos) en los U12M.
- El plan de desarrollo considera 48 hoteles (34% más cuartos de los que actualmente operamos) que estimamos abrir dentro de los próximos 4 años.
- El saldo en caja al 30 de septiembre de 2018 es de \$2,702 millones de los cuales el 68% (\$94 millones) está invertido en dólares americanos.
- El índice de apalancamiento neto fue de 2.0x y la cobertura de intereses neto de 4.8x.

> Resumen Ejecutivo

Millones de pesos al 30 de Septiembre de 2018	3T18	%	Var. AA %	Acumulado 2018	%	Var. AA %
Ingresos Totales	2,091.1	100	(14.7)	7,733.8	100	18.4
Resultado de Operación	181.1	9	(18.7)	1,667.6	22	84.0
EBITDA	275.5	13	(12.3)	1,938.1	25	60.0

El EBITDA del trimestre presentó un menor dinamismo debido principalmente a la disminución de llegadas de grupos internacionales a hoteles Resorts, lo cual representó un desafío en optimización de tarifas en hoteles de playa.

Adicionalmente, uno de nuestros principales hoteles del segmento Resorts; el hotel Live Aqua Beach Resort Cancún, se encuentra en remodelación, impactando en factores de ocupación y tarifa promedio, detonando pérdidas mayores a las esperadas al inicio del 2018. El hotel se encuentra en la última etapa de remodelación de habitaciones y áreas comunes, las cuales generarán un flujo incremental para 2019. Aislado este hotel, la tarifa efectiva sería mayor en 2pp.

Por otro lado, en los hoteles de ciudad vamos de acuerdo a lo planeado manteniendo una tarifa promedio mayor en 5% en comparación al mismo periodo del año anterior, considerando las seis aperturas de hoteles. Así mismo, los programas vacacionales continúan con un buen desempeño al mejorar el margen en 1.5 pp durante este trimestre.

Continuando con nuestros proyectos, derivado de la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún (FACC) por un importe neto de \$1,983 millones, hemos invertido \$878 millones, con un saldo por invertir incluyendo intereses ganados de \$1,175 millones. El monto anterior está siendo destinado principalmente a las siguientes remodelaciones y nuevos proyectos:

Resorts

- Desarrollo Turístico "Tulkal" en la Riviera Maya: La inversión total de \$1,028 millones ha sido completada, la cual representa la inversión del 12.5% en el fideicomiso. Durante este trimestre, inició la construcción para aperturar en 2021. Durante el 2018 se han invertido \$730 millones.

- Hotel Live Aqua Beach Resort Cancún: Remodelación de habitaciones y áreas públicas del hotel por \$453 millones de los cuales corresponden a Posadas \$276 millones (el remanente será aportado por los arrendadores). La remodelación se encuentra en la última etapa, la totalidad del inventario estará disponible la segunda quincena de diciembre 2018, dando cumplimiento a los compromisos pactados para la temporada alta del próximo invierno.

- Inventario Live Aqua Residence Club (LARC): Proyecto en San Miguel de Allende, de 45 habitaciones con una inversión por realizarse de \$216 millones, el cual continúa en fase de determinación. Se estima inicie operaciones durante 2019.

- Corredor Reforma: Proyecto de remodelación del hotel Fiesta Americana Reforma con 616 habitaciones, el cual continúa en fase de determinación.

Gastos de Capital

Para el 3T18, los gastos de capital ascendieron a \$190 millones. Para los 9M18, ascendieron a \$492 millones, de éstos el 54% se ejerció para hoteles, el 24% para propiedades vacacionales y el 22% para corporativo.

3T18

En este trimestre observamos una disminución en el resultado operativo de nuestros hoteles a nivel sistema, afectando la ocupación en 2.4 puntos porcentuales ("pp"). Sin embargo, la tarifa promedio tuvo un incremento de 3.8%, lo que resultó en un incremento marginal en la tarifa efectiva (RevPAR) de 0.2%.

Los hoteles de ciudad, los cuales representaron el 84% del total de los cuartos operados a nivel sistema, registraron un desempeño positivo con un incremento en tarifa efectiva de 1.6%. Por otro lado, los hoteles de playa reportaron un comportamiento equivalente al desempeño del año anterior.

El saldo en caja al 3T18 de \$2,702 millones contempla el 68% (US\$94 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. A la fecha de publicación de este reporte las Notas cotizaban en 103.5 con un rendimiento a vencimiento de 6.5%.

> Desarrollo de Hoteles

Al 30 de septiembre de 2018, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 48 nuevos hoteles con 9,320 cuartos. De la inversión total de \$30,177 millones (US\$1,612 millones), Posadas contribuirá con el 5.2% de los recursos y el 94.8% será realizado por inversionistas independientes a la Compañía. Esto representará un incremento en la oferta de cuartos de un 34%.

Las aperturas respecto de estos hoteles comenzarán durante el cuarto trimestre de 2018, y de acuerdo a los compromisos asumidos por los propietarios de dichos inmuebles, se estima que la mayoría estén en operación antes del segundo semestre de 2022. La vida promedio de estos contratos de operación es de más de 15 años.

Aperturas	México		Caribe		Total		%
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	
Live Aqua	4	1,121	1	119	5	1,240	13.3
Live Aqua Residence Club	1	45			1	45	0.5
Grand Fiesta Americana	2	468	1	554	3	1,022	11.0
Fiesta Americana	8	2,173	2	1,382	10	3,555	38.1
Fiesta Inn	7	959			7	959	10.3
Fiesta Inn Loft	5	685			5	685	7.3
One Hoteles	9	1,142			9	1,142	12.3
Gamma	6	550			6	550	5.9
Otros	2	122			2	122	1.3
Total	44	7,265	4	2,055	48	9,320	100

Continuamos con un buen ritmo de aperturas. Durante los últimos doce meses, la compañía ha abierto 18 hoteles representando un total de 2,393 cuartos adicionales.

Aperturas U12M	No. de cuartos	Tipo de Contrato
Fiesta Inn Chihuahua Fashion Mall	156	Administrado
One Chihuahua Fashion Mall	126	Administrado
Fiesta Inn Ciudad de México Forum Buenavista	129	Administrado
Gamma Cuernavaca Puerto Paraiso	102	Franquiciado
LARC Los Cabos	109	Propio
Fiesta Inn Ciudad del Carmen Laguna de Términos	133	Administrado
Fiesta Inn Morelia Altozano	155	Administrado
Gamma Tampico	136	Franquiciado
Gamma Chapala	83	Franquiciado
Fiesta Inn Tuxtla Fashion Mall	128	Administrado
Gamma Boca del Rio Oliba	63	Franquiciado
One Puebla Angelópolis Periférico	126	Administrado
Gamma Guadalajara Centro Histórico	197	Administrado
One Monterrey Tecnológico	126	Administrado
One Ciudad de México la Raza	123	Administrado
One Acapulco Diamante	126	Administrado
Fiesta Inn Express Querétaro constituyentes	117	Administrado
Fiesta Americana México Satelite	223	Administrado
Inventario incremental Fiesta Inn Cancún las Americas	35	Administrado
Total	2,393	

> Hoteles Propios y Arrendados
(No incluye Propiedades Vacacionales)

3T18 (TT)	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	4,574	(3.2)	3,574	1.0	1,000	(15.7)
Tarifa Promedio	1,637	3.0	1,504	4.2	2,160	6.1
Ocupación (Var. en pp)	75%	(0.9)	77%	0.1	70%	(4.9)
Tarifa Efectiva	1,232	1.7	1,155	4.3	1,508	(0.9)

Acumulado	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	4,657	(0.4)	3,559	0.6	1,099	(3.4)
Tarifa Promedio	1,771	2.1	1,550	3.5	2,460	1.2
Ocupación (Var. en pp)	76%	(0.5)	75%	(0.1)	78%	(1.5)
Tarifa Efectiva	1,343	1.5	1,165	3.3	1,918	(0.7)

En el trimestre, los ingresos de este segmento representaron el 44.2% de los ingresos totales de la Compañía. El margen en contribución con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) representó el 6.1%, 9.3 pp menor que en el 3T17 (margen contribución negocio: 1.7%, 8.4 pp menor). Esto derivado principalmente del componente de rentas, como resultado de la venta y posterior arrendamiento de los hoteles Fiesta Inn Aeropuerto y Fiesta Americana Condesa Cancún, así como la remodelación en curso de los cuartos del hotel Live Aqua Beach Resort Cancún y una disminución de llegadas de grupos a Resorts. Al sumar el pago de rentas de estos dos hoteles a la contribución, el margen de negocio PROFORMA sería de 8.7%, 2.4 pp menor que el del 3T17.

En los hoteles propios y arrendados observamos un aumento en la tarifa promedio de 3.0% y una disminución en la ocupación de 0.9 pp resultando en un incremento en la tarifa efectiva de 1.7%.

Los resultados de los hoteles de ciudad mostraron una mejoría en comparación con el 3T17, con un incremento sostenido de 4.2% en la tarifa promedio y en la tarifa efectiva de 4.3%. Asimismo, se registraron 1.0% más cuartos promedios disponibles debido al inventario incremental del hotel Fiesta Inn Cancún Las Américas.

Para efectos comparativos, los hoteles de playa operaron 15.7% menos cuartos en comparación con el 3T17, debido a los cuartos que estuvieron en remodelación del hotel Live Aqua Beach Resort Cancún. Los hoteles de playa reportaron un decremento de 4.9 pp en ocupación, con un incremento en la tarifa promedio de 6.1%, derivando en una tarifa efectiva menor en 0.9% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

> Administración

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

3T18 (TT)	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	23,453	4.9	21,116	6.5	2,337	(7.4)
Tarifa Promedio	1,296	3.8	1,189	4.8	2,285	7.6
Ocupación (Var. en pp)	67%	(2.4)	67%	(2.1)	65%	(4.9)
Tarifa Efectiva	864	0.2	795	1.6	1,487	0.1

Acumulado	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	23,145	4.8	20,709	5.6	2,436	(1.5)
Tarifa Promedio	1,378	2.1	1,218	3.6	2,610	1.1
Ocupación (Var. en pp)	67%	(0.8)	66%	(0.6)	73%	(1.9)
Tarifa Efectiva	918	0.9	803	2.7	1,898	(1.4)

3T18 (TT) Mismos Hoteles	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	21,397	(0.6)	19,060	0.3	2,337	(7.4)
Tarifa Promedio	1,321	5.0	1,209	5.8	2,285	7.6
Ocupación (Var. en pp)	69%	(1.5)	69%	(1.1)	65%	(4.9)
Tarifa Efectiva	906	2.7	835	4.1	1,487	0.1

Acumulado Mismos Hoteles	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	21,473	0.1	19,038	0.3	2,436	(1.5)
Tarifa Promedio	1,401	3.1	1,235	4.5	2,610	1.1
Ocupación (Var. en pp)	68%	0.1	68%	0.4	73%	(1.9)
Tarifa Efectiva	959	3.3	838	5.0	1,898	(1.4)

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 12.4% de los ingresos totales en el trimestre con un margen de contribución NIIF de 27.5%, margen 4.0 pp mayor al del mismo periodo del año anterior (margen contribución negocio: 50.7%, 8.7 pp menor).

El número de cuartos promedio operados a nivel sistema presentó un incremento de 4.9% en el trimestre. La tarifa promedio se incrementó en 3.8% mientras que el factor de ocupación disminuyó 2.4 pp, resultando en una disminución marginal en tarifa efectiva.

La siguiente información operativa contempla el desempeño de todos los hoteles que operamos en México "mismos hoteles" que 3T17:

Se reportó un incremento de 5.0% en la tarifa promedio y una disminución en ocupación de 1.5 pp, resultando en un incremento en la tarifa efectiva de 2.7%.

Para los hoteles de ciudad a nivel sistema, observamos una disminución en ocupación de 1.1 pp, compensada con una mejoría en la tarifa promedio de 5.8% para alcanzar un incremento en la tarifa efectiva de 4.1%.

Los hoteles de playa presentaron un decremento en ocupación de 4.9 pp, la tarifa promedio creció en 7.6% resultando en una tarifa efectiva marginalmente mayor, con 7.4% menos cuartos promedio disponibles correspondientes al hotel Live Aqua Beach Resort Cancún que se encuentra en remodelación.

> 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 29.2% de los ingresos consolidados del grupo durante el 3T18. El margen de contribución NIIF fue de 32.1%, 2.5 pp mayor al observado en el 3T17 (margen contribución negocio: 25.8%, 1.5 pp mayor que el año anterior).

Para nuestra operación de resorts, en el 3T18, los ingresos del negocio de alimentos y bebidas crecieron 16% en comparación al mismo periodo del año anterior.

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de la cartera de venta de membresías a plazos fue de \$4,697 millones representando un incremento del 12% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

> Otros Negocios

Para el 3T18 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 \$276 millones, comparado con los \$314 millones reportados (\$281 millones en bases comparables) del 3T17. Para los últimos doce meses, el EBITDA (NIIF) reportado fue de \$1,392 millones (US\$73 millones al tipo de cambio promedio de MXN\$19.1052 por USD). Adicionando el EBITDA de la venta de FACC generamos \$2,379 millones, últimos 12 meses.

> Resultado Integral de Financiamiento

Concepto	3T18	3T17	2018	2017
Intereses ganados	(32,192)	(12,483)	(138,407)	(44,986)
Intereses devengados	160,452	153,029	484,210	473,478
Pérdida (Util.) cambiaria	(252,168)	22,180	(324,244)	(876,720)
Otros gastos (productos) financieros	17,904	17,904	53,712	54,193
Otros Gastos Financieros	1,728	3,345	9,035	72,162
Total RIF	(104,275)	183,976	84,307	(321,873)

Cifras en miles de pesos

Al cierre del trimestre (U12M), la cobertura de intereses netos con el efecto de las NIIF, es de 4.8x.

La utilidad cambiaria en el 3T18 fue de \$252 millones como resultado de la apreciación del MXN/USD de 4.9%, del 30 de junio de 2018 al 30 de septiembre de 2018.

> Resultado Neto Mayoritario

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta en el trimestre fue de \$195 millones y para el 2018 se registró una utilidad de \$1,007 millones la cual incluye la utilidad del FACC registrada en el primer trimestre de 2018.

> Endeudamiento

Concepto (cifras en millones)	3T18		3T17	
	US\$	NIIF MXN	US\$	NIIF MXN
Tipo de cambio (fdp)		18.7231		17.9500
EBITDA U12M		2,379		1,606
Efectivo		2,702		1,306
Endeudamiento:				
Senior Notes 2022	400	7,489	400	7,180
Subsidiaria	10	194	12	210
Gastos de emisión (NIIF)		(271)		(342)
Total	410	7,413	412	7,048
Deuda neta a EBITDA		2.0		3.6

La mezcla de la Deuda Total al cierre del trimestre era: 100% a largo plazo, 100% con tasa fija y 97% en USD. La vida promedio de la deuda fue de 3.8 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.

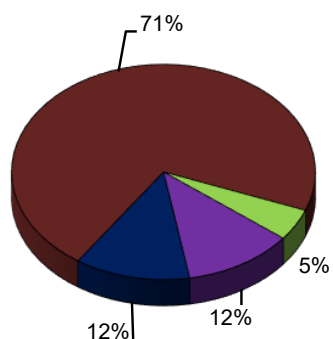
Las calificaciones para la emisión de las notas "7.875% Senior Notes Due 2022" son: Moody´s:"B2"/ S&P:"B+"/ Fitch:"B RR4".

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: Janina Magnasco, janina.magnasco@baml.com, (1-646) 855-2665.
- BCP Securities, LLC, analista: Ben Hough, bough@bcpscurities.com, (1-203) 629 2181.

> Grupo Posadas al 30 de septiembre de 2018.

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 173¹ hoteles y 27,053 cuartos propios, arrendados, franquiciados y administrados en los destinos de ciudad y playa más importantes y visitados en México. El 84% de los cuartos se encuentran en destinos de ciudad y el 16% en destinos de playa. Posadas opera con las marcas: Live Aqua Beach Resort, Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Boutique Resort, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Exploreat, Fiesta Americana Vacation Villas, Live Aqua Residence Club, Fiesta Inn, Fiesta Inn LOFT, Fiesta Inn Express, Gamma y One Hoteles. Posadas cotiza en la BMV desde 1992.



Distribución de cuartos

Arrendados	3,155 habitaciones
Administrados	19,285 habitaciones
Propios	3,328 habitaciones
Franquicia	1,285 habitaciones

Marca	Total	
	Hoteles	Cuartos
Live Aqua	4	640
Grand Fiesta Americana	8	2,226
Fiesta Americana	13	3,753
Live Aqua Residence Club	2	125
Fiesta Inn	72	10,091
Fiesta Inn Loft	2	164
Fiesta Inn Express	1	117
Gamma	16	2,132
Fiesta Americana Vacation Villas	6	1,597
One Hoteles	48	5,995
Otros	1	213
Total	173	27,053

¹ 173 hoteles con 169 contratos de operación.

> Estado de Resultados NIIF (millones de pesos)

Concepto	3T18	%	3T17	%	Var %	2018	%	2017	%	Var %
Ingresos Totales	2,091	100.0	2,131.5	100.0	(1.9)	7,733.8	100.0	6,531.5	100.0	18.4
Hoteles Propios y Arrendados										
Ingresos	924.9	100.0	941.5	100.0	(1.8)	3,176.5	100.0	3,229.3	100.0	(1.6)
Costo Directo	868.4	93.9	796.2	84.6	9.1	2,719.2	85.6	2,524.7	78.2	7.7
Contribución NIIF	56.6	6.1	145.3	15.4	(61.1)	457.3	14.4	704.6	21.8	(35.1)
Eliminaciones, neto (1)	(40.9)		(50.0)			(196.8)		(205.0)		
Contribución negocio	15.6	1.7	95.4	10.1	(83.6)	260.6	8.2	499.6	15.5	(47.8)
Contribución negocio PROFORMA (2)	80.5	8.7	111.7	11.9	(28.0)	514.6	16.2	515.9	16.0	(0.3)
Administración										
Ingresos	259.7	100.0	238.8	100.0	8.7	815.3	100.0	751.4	100.0	8.5
Costo Directo	188.3	72.5	182.7	76.5	3.1	573.5	70.3	550.7	73.3	4.1
Contribución NIIF	71.3	27.5	56.1	23.5	27.1	241.8	29.7	200.7	26.7	20.5
Eliminaciones, neto (1)	60.4		85.9			239.9		321.5		
Contribución negocio	131.8	50.7	142.0	59.5	(7.2)	481.7	59.1	522.2	69.5	(7.8)
Propiedades Vacacionales										
Ingresos	850.2	100.0	806.1	100.0	5.5	2,258.9	100.0	2,340.4	100.0	(3.5)
Costo Directo	577.1	67.9	567.4	70.4	1.7	1,594.0	70.6	1,668.0	71.3	(4.4)
Contribución NIIF	273.1	32.1	238.7	29.6	14.4	664.9	29.4	672.4	28.7	(1.1)
Eliminaciones, neto (1)	(53.6)		(42.9)			(145.7)		(121.9)		
Contribución negocio	219.5	25.8	195.8	24.3	12.1	519.2	23.0	550.5	23.5	(5.7)
Otros Negocios (3)										
Ingresos	56.3	100.0	145.0	100.0	(61.2)	1,483.1	100.0	210.4	100.0	605.0
Costo Directo	97.4	172.9	44.2	30.5	120.3	307.5	20.7	143.1	68.0	114.8
Contribución NIIF	(41.1)	(72.9)	100.8	69.5	na	1,175.6	79.3	67.2	32.0	1,648.6
Eliminaciones, neto (1)	39.1		11.8			117.3		19.7		
Contribución negocio	(2.0)	(3.6)	112.6	77.7	na	1,292.9	87.2	87.0	41.3	1,386.8
Gastos Corporativos										
Gastos Corporativos	93.6	4.5	216.3	10.1	(56.7)	276.9	3.6	385.0	5.9	(28.1)
Eliminaciones, neto (1)	(4.9)		(4.7)			14.8		0.0		
Depreciación/Amortización y Deterioro	94.5	4.5	91.4	4.3	3.3	270.5	3.5	305.3	4.7	(11.4)
Otros (Ingresos) y Gastos	(9.1)	(0.4)	10.6	0.5	na	324.5	4.2	48.4	0.7	570.0
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	181.1	8.7	222.7	10.4	(18.7)	1,667.6	21.6	906.1	13.9	84.0
EBITDA sin FACC						951.6	12.3	1,211.5	18.5	(21.5)
EBITDA						275.5	13.2	314.1	14.7	(12.3)
Resultado Integral de Financiamiento	(104.3)	(5.0)	184.0	8.6	na	84.3	1.1	(321.9)	(4.9)	na
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
Utilidad antes de Impuestos						285.3	13.6	38.7	1.8	637.7
Operaciones discontinuas	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
ISR	25.5	1.2	24.0	1.1	6.1	67.3	0.9	2,143.3	32.8	(96.9)
Impuesto Diferido	64.4	3.1	(51.7)	(2.4)	na	507.8	6.6	(885.5)	(13.6)	na
Utilidad Neta Consolidada						195.4	9.3	66.4	3.1	194.4
Interés Minoritario						0.0	0.0	1.2	0.1	na
Resultado Neto Mayoritario						195.4	9.3	65.2	3.1	199.6
						1,007.1	13.0	(35.9)	(0.5)	na

(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 arrendamientos de los hoteles Fiesta Inn Aeropuerto (FIAPT) y Fiesta Americana Condesa Cancún (FACC) de \$65 millones para el 3T18, \$16 millones para el 3T17, \$254 millones para 9M18 y \$16 millones para 9M17.

(3) Incluye: (i) EBITDA de la venta del FACC registrado en el 1T18 por \$1,346 millones y EBITDA de la venta del FIAPT registrado en el 3T17 por \$115 millones. (ii) Gasto corporativo de tecnología. (iii) Los negocios: Ampersand, Conectum, Konexo, GloboGo, Compras, Promoción y Desarrollo.

> Balance General Consolidado al 30 de Septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 - NIIF (millones de pesos)

CONCEPTO	SEP-18	%	DIC - 17	%	VAR. %
ACTIVO					
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,701.5	16.0	1,383.6	8.5	95.3
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,911.9	17.2	2,728.6	16.7	6.7
Impuestos por recuperar	-	0.0	-	0.0	-
Otros activos financieros	-	0.0	-	0.0	-
Inventarios	207.8	1.2	289.5	1.8	(28.2)
Otros activos no financieros	113.0	0.7	113.0	0.7	0.0
Subtotal de activos circulantes	5,934.2	35.1	4,514.6	27.6	31.4
Activos mantenidos para la venta	-	0.0	1,481.5	9.1	(100.0)
Total de activos circulantes	5,934.2	35.1	5,996.1	36.7	(1.0)
Activos No Circulantes					
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	2,930.6	17.3	2,649.4	16.2	10.6
Inventarios no circulantes	-	0.0	104.1	0.6	(100.0)
Otros activos financieros no circulantes	49.3	0.3	119.6	0.7	(58.8)
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1,027.0	6.1	226.1	1.4	354.1
Propiedades, planta y equipo	4,885.7	28.9	4,601.2	28.2	6.2
Propiedades de inversión	-	0.0	-	0.0	-
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	705.1	4.2	725.4	4.4	(2.8)
Activos por impuestos diferidos	1,107.6	6.6	1,615.5	9.9	(31.4)
Otros activos no financieros no circulantes	259.4	1.5	307.7	1.9	(15.7)
Total de activos no circulantes	10,964.8	64.9	10,348.9	63.3	6.0
Total de activos	16,899.0	100.0	16,345.1	100.0	3.4
PASIVO					
Pasivos Circulante					
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,278.9	7.6	1,360.2	8.3	(6.0)
Impuestos por pagar a corto plazo	332.9	2.0	321.7	2.0	3.5
Otros pasivos financieros a corto plazo	155.9	0.9	11.7	0.1	1,227.8
Créditos Bancarios	23.0	0.1	11.2	0.1	104.8
Otros pasivos no financieros a corto plazo	937.1	5.5	985.7	6.0	(4.9)
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	536.8	3.2	182.3	1.1	194.6
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,264.6	19.3	2,872.8	17.6	13.6
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0.2	0.0	6.3	0.0	(97.5)
Total de pasivos circulantes	3,264.8	19.3	2,879.1	17.6	13.4
Pasivos Largo Plazo					
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	985.1	5.8	918.7	5.6	7.2
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,390.1	43.7	7,768.5	47.5	(4.9)
Créditos bancarios a largo plazo	171.4	1.0	198.8	1.2	(13.8)
Créditos bursátiles a largo plazo	7,218.7	42.7	7,569.7	46.3	(4.6)
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	173.8	1.0	148.1	0.9	17.3
Otras provisiones a largo plazo	212.4	1.3	212.4	1.3	0.0
Total provisiones a largo plazo	386.2	2.3	360.5	2.2	7.1
Pasivo por impuestos diferidos	1,646.5	9.7	1,995.3	12.2	(17.5)
Total de pasivos a Largo plazo	10,407.8	61.6	11,043.0	67.6	(5.8)
Total pasivos	13,672.6	80.9	13,922.1	85.2	(1.8)
CAPITAL CONTABLE					
Total de la participación controladora	3,043.5	18.0	2,240.4	13.7	35.8
Participación no controladora	182.9	1.1	182.6	1.1	0.2
Total de capital contable	3,226.4	19.1	2,423.0	14.8	33.2
Total de capital contable y pasivos	16,899.0	100.0	16,345.1	100.0	3.4

> Estados Consolidados de Flujo de Efectivo - NIIF

(Millones de pesos del 1° de Enero al 30 de Septiembre de 2018 y 2017)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	2018	2017
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	1,008.2	(29.8)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		
Operaciones discontinuas	0.0	0.0
Impuestos a la utilidad	575.1	1,257.8
Ingresos y gastos financieros, neto	345.8	428.5
Gastos de depreciación y amortización	270.5	305.3
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(404.9)	(1,086.1)
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(1,344.8)	(116.7)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0.0	0.0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	82.4	101.4
Disminución (incremento) de clientes	(371.4)	(86.1)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	72.8	(63.1)
Incremento (disminución) de proveedores	(124.5)	(163.6)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	326.4	403.1
Otras partidas distintas al efectivo	(131.7)	(35.5)
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	53.7	54.2
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(650.5)	999.2
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	357.6	969.3
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	324.4	812.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	33.2	157.4
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	733.8	225.0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	2,940.5	435.0
Compras de propiedades, planta y equipo	482.0	539.9
Compras de activos intangibles	9.7	212.9
Intereses cobrados	138.4	45.0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	450.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1,853.4	(47.8)
Importes procedentes de préstamos	0.0	288.4
Reembolsos de préstamos	15.6	78.4
Dividendos pagados	198.4	12.1
Intereses pagados	354.7	318.4
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0.0	0.0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	(3.4)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(568.7)	(123.9)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1,317.9	(14.3)
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	1,317.9	(14.3)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,383.6	1,320.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,701.5	1,305.8