

POSADAS®



Resultados Operativos y Financieros: Cuarto Trimestre de 2018



Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Ciudad de México, 21 de febrero de 2019.

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

- Los ingresos para el 4T18 fueron \$2,088 millones y \$7,910 millones en el 2018.
- El EBITDA en el trimestre fue de \$487 millones y en el 2018 de \$2,425 millones incluyendo la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
- Una utilidad del ejercicio de la participación controladora de \$929 millones.
- Durante el 4T18 abrimos cuatro hoteles con 565 cuartos (+2.1%). Incluyendo el hotel Live Aqua San Miguel de Allende.
- Abrimos 16 hoteles con 2,253 cuartos (9% del inventario total de cuartos) en los U12M.
- El plan de desarrollo considera 49 hoteles (34% más cuartos de los que actualmente operamos) que estimamos abrir dentro de los próximos 4 años.
- El saldo en caja al 31 de diciembre de 2018 es de \$2,734 millones de los cuales el 57% (\$78 millones) está invertido en dólares americanos.
- El índice de apalancamiento neto fue de 2.1x y la cobertura de intereses neto de 5.0x.
- El 20 de febrero anunciamos la oferta para prepagar hasta \$515 millones (US\$26.8 millones) de las "7.875% Senior Notes Due 2022".

> Resumen Ejecutivo

Millones de pesos al 31 de diciembre de 2018	4T18	%	Var. AA %	Acumulado 2018	%	Var. AA %
Ingresos Totales	2,088.2	100	12.4	7,910.4	100	1.0
Resultado de Operación	355.6	17	12.7	2,023.2	26	65.6
EBITDA	487.2	23	10.5	2,425.3	31	46.8
Resultado Neto Mayoritario	(78.3)	(4)	(82.5)	928.7	12	na

Durante 2018, seguimos consolidando el crecimiento de la empresa y manteniendo el liderazgo en la industria. El turismo sigue siendo un sector estratégico para México, con un crecimiento continuo desde 2015 a un ritmo mayor al de la economía. México ocupa el 6º lugar en el ranking de llegadas de turistas internacionales de la Organización Mundial de Turismo.

No obstante, que a inicios del año se eliminaron las advertencias de viaje del año anterior para los destinos turísticos de Cancún y Los Cabos, durante todo el año 2018 el segmento de resorts se vio afectado en la llegada de grupos internacionales.

Adicionalmente, uno de nuestros principales hoteles de este mismo segmento de resorts; el hotel Live Aqua Beach Resort Cancún, fue remodelado en su totalidad, (cuartos, áreas comunes y restaurantes), terminando exitosamente a inicio de 2019.

Durante 2018, logramos nuevamente un año récord en términos de la cantidad de reservas que procesamos a través de nuestra suite de distribución.

- Nuestros canales propios (incluidos grupos) mantienen una contribución de 69% de las reservas.
- El canal web creció alrededor de 17% contra el año anterior.
- El canal de voz se mantuvo como el más importante en contribución a Posadas siendo el 20% de las reservas
- Contamos con 2 millones de seguidores en todas nuestras redes sociales.

En su noveno año, la Campaña VIAJA por todo México representó un crecimiento de 20% en ventas respecto al 2017.

Nuestro programa de lealtad, "Fiesta Rewards" contribuyó con 21% de ocupación en el sistema. Durante el año, se afiliaron un total de 124,200 nuevos socios, llegando a 270,800 socios activos.

Continuando con nuestros proyectos, derivado de la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún (FACC) por un importe neto de \$2,004 millones, al 31 de enero de 2019 hemos invertido \$1,489 millones, con un saldo de \$515 millones que se destinó para la oferta de recompra de las "7.875% Senior Notes Due 2022" de acuerdo al Indenture ("Asset Sale"). El uso de estos recursos nos permitió invertir en las siguientes remodelaciones y nuevos proyectos:

Resorts

- Desarrollo Turístico "Tulkal" en la Riviera Maya:

A la fecha de este reporte se ha realizado una inversión de \$1,052 millones, equivalente al 12.5% del fideicomiso. Durante el 2018 se invirtieron \$746 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 fue aportado por los arrendadores).

El 20 de febrero de 2019, de acuerdo al contrato ("Indenture") de las notas 7.875% Senior Notes Due 2022, la Compañía anunció al mercado a través de la BMV la Oferta ("Offer to Purchase for Cash") para prepagar y cancelar hasta \$515 millones de su deuda con vencimiento en 2022. El plazo de la oferta vence el 20 de marzo de 2019 para ser liquidado el 22 de marzo de 2019.

31/01/2019 (Cifras en MXN millones)		Pagado (21 feb. '18 - 31 ene '19)	
Fuentes:		Usos:	
Venta FACC	2,892	Tulkal 12.5%	(746)
ISR FACC	(682)	Live Aqua Cancún Beach Resort	(167)
PTU	(191)	Remodelación FACC	(35)
Gastos venta FACC	(16)	Capex / Inversiones 365 días	(316)
		Fideicomiso	(224)
Total (Net Cash Proceeds)	2,004		(1,489)
		Excedente para recompra de Notas	515

Otros proyectos en fase de determinación

- Inventario Live Aqua Residence Club (LARC):

Proyecto en San Miguel de Allende, de 45 habitaciones con una inversión por realizarse de \$216 millones. Se estima inicie operaciones durante 2020.

- Corredor Reforma:

Proyecto de remodelación del hotel Fiesta Americana Reforma con 616 habitaciones.

Gastos de Capital

Para el 4T18, los gastos de capital ascendieron a \$179 millones. Para 2018, ascendieron a \$671 millones, de éstos el 73% se ejerció para hoteles, el 22% para propiedades vacacionales y el 5% para corporativo.

4T18

En este trimestre observamos una disminución en el resultado operativo de nuestros hoteles a nivel sistema, afectando la ocupación en 2.5 puntos porcentuales ("pp"). Sin embargo, la tarifa promedio tuvo un incremento marginal, lo que resultó en un decremento en la tarifa efectiva (RevPAR) de 3.2%.

Los hoteles de ciudad, los cuales representaron el 84% del total de los cuartos operados a nivel sistema, registraron un desempeño en tarifa efectiva similar al del año anterior. Por otro lado, los hoteles de playa reportaron un comportamiento inferior en 10.7% en comparación al mismo periodo del año anterior.

El saldo en caja al 4T18 de \$2,734 millones contempla el 57% (US\$78 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 101.0 con un rendimiento a vencimiento de 7.5%.

> Desarrollo de Hoteles

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 49 nuevos hoteles con 9,298 cuartos. De la inversión total de \$29,718 millones (US\$1,509 millones), Posadas contribuirá con el 5.3% de los recursos y el 94.7% 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 primer trimestre de 2019, y de acuerdo a los compromisos asumidos por los propietarios de dichos inmuebles, se estima que la mayoría estén en operación antes del primer trimestre de 2022. La vida promedio de estos contratos de operación es de más de 15 años.

Adicionalmente, concretamos la firma a largo plazo de 22 nuevos contratos de hoteles con 3,162 cuartos.

Aperturas	México		Caribe		Total		%
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	
Live Aqua	3	1,059			3	1,059	11.4
Live Aqua Residence Club	1	45			1	45	0.5
Grand Fiesta Americana	2	436	1	554	3	990	10.6
Fiesta Americana	8	2,173	2	1,382	10	3,555	38.2
Fiesta Inn	7	975			7	975	10.5
Fiesta Inn Loft	5	685			5	685	7.4
Gamma	8	593			8	593	6.4
One	10	1,274			10	1,274	13.7
Otros	2	122			2	122	1.3
Total	46	7,362	3	1,936	49	9,298	100

Continuamos con un buen ritmo de aperturas. Durante los últimos doce meses, la compañía ha abierto 16 hoteles representando un total de 2,253 cuartos adicionales. Durante el 2018 la compañía acordó no continuar operando dos hoteles y vendió un hotel en la ciudad de Laredo, Texas.

Aperturas U12M	No. de cuartos	Tipo de Contrato
Fiesta Inn Ciudad del Carmen Laguna de Términos	133	Administrado
Fiesta Inn Morelia Altozano	155	Administrado
Gamma Tampico	136	Franquiciado
Fiesta Inn Tuxtla Fashion Mall	128	Administrado
Gamma Boca del Río 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 Satélite	223	Administrado
Gamma Ciudad Juárez	160	Franquiciado
Live Aqua San Miguel de Allende	153	Administrado
Fiesta Inn Aguascalientes Patio	126	Administrado
One Tijuana Otay	126	Administrado
Inventario incremental Fiesta Inn Cancún las Américas	35	Administrado
Total	2,253	

> Hoteles Propios y Arrendados
(No incluye Propiedades Vacacionales)

4T18 (TT)	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	4,612	(2.4)	3,574	1.0	1,038	(12.5)
Tarifa Promedio	1,779	(0.0)	1,641	1.5	2,258	(1.0)
Ocupación (Var. en pp)	74%	(1.8)	74%	(2.2)	74%	(0.5)
Tarifa Efectiva	1,319	(2.4)	1,218	(1.4)	1,668	(1.8)

Acumulado	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	4,646	(0.9)	3,562	0.7	1,083	(5.7)
Tarifa Promedio	1,773	1.5	1,573	2.9	2,413	0.8
Ocupación (Var. en pp)	75%	(0.8)	75%	(0.6)	77%	(1.2)
Tarifa Efectiva	1,337	0.5	1,178	2.0	1,858	(0.7)

En el trimestre, los ingresos de este segmento representaron el 40.7% de los ingresos totales de la Compañía. El margen en contribución con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) representó el 11.7%, 8.4 pp menor que en el 4T17 (margen contribución negocio: 7.5%, 7.1 pp menor). Esto derivado principalmente de la remodelación del hotel Live Aqua Beach Resort Cancún, una disminución de llegadas de grupos a Resorts, así como el componente de rentas resultante de la venta y posterior arrendamiento del hotel Fiesta Inn Aeropuerto.

En los hoteles propios y arrendados observamos una disminución marginal en la tarifa promedio y en la ocupación de 1.8 pp, resultando en un decremento en la tarifa efectiva de 2.4%.

Los resultados de los hoteles de ciudad mostraron una mejoría en comparación con el 4T17, con un incremento de 1.5% en la tarifa promedio, la ocupación disminuyó en 2.2 pp, resultando en un decremento en la tarifa efectiva de 1.4%. 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 12.5% menos cuartos en comparación con el 4T17, debido a la remodelación del hotel Live Aqua Beach Resort Cancún. Los hoteles de playa reportaron un decremento de 0.5 pp en ocupación y 1.0% en la tarifa promedio, derivando en una tarifa efectiva menor en 1.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

> Administración

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

4T18 (TT)	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	24,094	6.4	21,720	8.0	2,375	(5.9)
Tarifa Promedio	1,369	0.5	1,261	3.8	2,332	(6.8)
Ocupación (Var. en pp)	65%	(2.5)	65%	(2.4)	67%	(2.9)
Tarifa Efectiva	895	(3.2)	822	0.1	1,562	(10.7)

Acumulado	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	23,384	5.2	20,964	6.2	2,420	(2.7)
Tarifa Promedio	1,376	1.7	1,229	3.7	2,546	(0.6)
Ocupación (Var. en pp)	66%	(1.2)	66%	(1.1)	71%	(2.1)
Tarifa Efectiva	912	(0.2)	808	2.0	1,815	(3.5)

4T18 (TT) Mismos Hoteles	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	21,384	(0.4)	19,010	0.3	2,375	(5.9)
Tarifa Promedio	1,399	1.7	1,284	4.8	2,332	(6.8)
Ocupación (Var. en pp)	68%	(1.7)	68%	(1.5)	67%	(2.9)
Tarifa Efectiva	946	(0.8)	869	2.5	1,562	(10.7)

Acumulado Mismos Hoteles	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	21,418	(0.0)	18,998	0.3	2,420	(2.7)
Tarifa Promedio	1,401	2.7	1,248	4.5	2,546	(0.6)
Ocupación (Var. en pp)	68%	(0.3)	68%	(0.1)	71%	(2.1)
Tarifa Efectiva	956	2.3	847	4.4	1,815	(3.5)

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 14.6% de los ingresos totales en el trimestre con un margen de contribución NIIF de 29.4%, 3.6 pp menos que el margen del mismo periodo del año anterior (margen contribución negocio: 48.4%, 6.9 pp menor).

El Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún se reclasificó en el estado de resultados como un hotel administrado, es decir los ingresos y costos se eliminaron en el 4T18 para todo el 2018 y las comisiones cobradas por administrar el hotel fueron registradas en el segmento de administración como un ingreso.

El número de cuartos promedio operados a nivel sistema presentó un incremento de 6.4% en el trimestre. La tarifa promedio se incrementó marginalmente mientras que el factor de ocupación disminuyó 2.5 pp, resultando en una disminución de 3.2% en tarifa efectiva.

La siguiente información operativa contempla el desempeño de todos los hoteles que operamos en México "mismos hoteles" que 4T17:

Se reportó un incremento de 1.7% en la tarifa promedio y una disminución en ocupación de 1.7 pp, resultando en un decremento en la tarifa efectiva de 0.8%.

Para los hoteles de ciudad a nivel sistema, observamos una disminución en ocupación de 1.5 pp, compensada con una mejoría en la tarifa promedio de 4.8% para alcanzar un incremento en la tarifa efectiva de 2.5%.

Los hoteles de playa presentaron un decremento en ocupación de 2.9 pp, la tarifa promedio disminuyó en 6.8% resultando en una tarifa efectiva menor en 10.7%, con 5.9% menos cuartos promedio disponibles correspondientes al hotel Live Aqua Beach Resort Cancún que se encontraba en remodelación durante el trimestre.

> 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 y Re_Set), respecto de nuestras Propiedades Vacacionales. Los ingresos de esta división representaron el 42.6% de los ingresos consolidados del grupo durante el 4T18. El margen de contribución NIIF fue de 29.7%, 2.7 pp menor al observado en el 4T17 (margen contribución negocio: 25.4%, 1.8 pp menor que el año anterior).

Para nuestra operación de resorts, en el 4T18, los ingresos del negocio de alimentos y bebidas crecieron 12% en comparación al mismo periodo del año anterior.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la cartera de venta de membresías a plazos fue de \$5,000 millones representando un incremento del 14% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

> Otros Negocios

Para el 4T18 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 \$487 millones, comparado con los \$441 millones reportados del 4T17. Para los últimos doce meses, el EBITDA (NIIF) reportado fue de \$1,272 millones (US\$66 millones al tipo de cambio promedio de MXN\$19.16 por USD). Adicionando el EBITDA de la venta de FACC, generamos \$2,425 millones.

> Resultado Integral de Financiamiento

Concepto	4T18	4T17	2018	2017
Intereses ganados	(34,358)	(15,413)	(172,765)	(60,399)
Intereses devengados	169,327	167,695	653,537	641,173
Pérdida (Util.) cambiaria	242,908	579,913	(81,335)	(296,807)
Otros gastos (productos) financieros	17,904	17,904	71,616	72,097
Otros Gastos Financieros	2,864	3,398	11,899	75,560
Total RIF	398,645	753,497	482,952	431,625

Cifras en miles de pesos

Al cierre del trimestre (U12M), la cobertura de intereses netos con el efecto de las NIIF, es de 5.0x.

La pérdida cambiaria en el 4T18 fue de \$243 millones como resultado de la depreciación del MXN/USD de 5.2%, del 30 de septiembre de 2018 al 31 de diciembre de 2018.

> Resultado Neto Mayoritario

Como resultado de lo anterior, la pérdida neta en el trimestre fue de \$78 millones mientras que para el 2018 se registró una utilidad de \$929 millones la cual incluye la utilidad del FACC registrada en el primer trimestre de 2018.

> Endeudamiento

Concepto (cifras en millones)	4T18		4T17	
	US\$	NIIF MXN	US\$	NIIF MXN
Tipo de cambio (fdp)		19.6829		19.7354
EBITDA U12M		2,425		1,652
Efectivo		2,734		1,384
Endeudamiento:				
Senior Notes 2022	400	7,786	400	7,894
Subsidiaria	10	189	11	210
Gastos de emisión (NIIF)		(253)		(324)
Total	410	7,722	411	7,780
Deuda neta a EBITDA		2.1		3.9

La mezcla de la Deuda Total al cierre del trimestre era: 100% a largo plazo, 100% con tasa fija y 98% en USD. La vida promedio de la deuda fue de 3.6 años y solo el 2% 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.

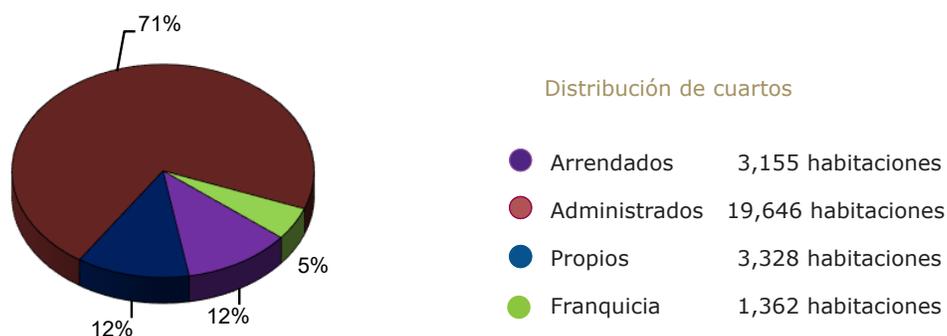
Las calificaciones para la emisión de las notas "7.875% Senior Notes Due 2022" son: Moody´s:"B2"/ S&P:"B+"/ Fitch:"B RR4".

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, bhough@bcpscurities.com, (1-203) 629 2181.

> Grupo Posadas al 31 de diciembre de 2018.

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 175¹ hoteles y 27,491 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 Exploream, 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.



Marca	Total	
	Hoteles	Cuartos
Live Aqua	5	793
Grand Fiesta Americana	8	2,226
Fiesta Americana	13	3,753
Live Aqua Residence Club	2	125
Fiesta Inn	73	10,217
Fiesta Inn Loft	1	120
Fiesta Inn Express	1	117
Gamma	16	2,209
Fiesta Americana Vacation Villas	6	1,597
One Hoteles	49	6,121
Otros	1	213
Total	175	27,491

¹ 175 hoteles con 171 contratos de operación.

> Estado de Resultados NIIF (millones de pesos)

Concepto	4T18	%	4T17	%	Var %	2018	%	2017	%	Var %
Ingresos Totales	2,088	100.0	1,857.1*	100.0	12.4	7,910.4	100.0	7,830.0*	100.0	1.0
Hoteles Propios y Arrendados										
Ingresos	850.4	100.0	1,011.0*	100.0	(15.9)	3,403.8	100.0	3,617.2*	100.0	(5.9)
Costo Directo	751.2	88.3	808.7*	80.0	(7.1)	2,903.5	85.3	2,888.5*	79.9	0.5
Contribución NIIF	99.2	11.7	202.4	20.0	(51.0)	500.4	14.7	728.7	20.1	(31.3)
Eliminaciones, neto (1)	(35.2)		(54.4)			(175.8)		(212.0)		
Contribución negocio	64.0	7.5	147.9*	14.6	(56.8)	324.5	9.5	516.7*	14.3	(37.2)
Administración										
Ingresos	304.9	100.0	289.8*	100.0	5.2	1,177.2	100.0	1,105.7*	100.0	6.5
Costo Directo	215.3	70.6	194.1	67.0	10.9	786.8	66.8	703.5	63.6	11.8
Contribución NIIF	89.6	29.4	95.7	33.0	(6.4)	390.4	33.2	402.2	36.4	(2.9)
Eliminaciones, neto (1)	58.0		64.4			238.8		280.2		
Contribución negocio	147.5	48.4	160.1	55.3	(7.9)	629.2	53.4	682.4	61.7	(7.8)
Propiedades Vacacionales										
Ingresos	889.8	100.0	642.0	100.0	38.6	3,148.7	100.0	2,982.4	100.0	5.6
Costo Directo	625.2	70.3	433.5	67.5	44.2	2,219.2	70.5	2,100.2	70.4	5.7
Contribución NIIF	264.5	29.7	208.5	32.5	26.9	929.5	29.5	882.1	29.6	5.4
Eliminaciones, neto (1)	(38.4)		(33.5)			(184.2)		(156.7)		
Contribución negocio	226.1	25.4	175.0	27.3	29.2	745.4	23.7	725.5	24.3	2.7
Otros Negocios (2)										
Ingresos	43.2	100.0	(85.7)	100.0	na	180.7	100.0	124.7	100.0	45.0
Costo Directo	75.8	175.6	65.6	(76.5)	15.6	386.3	213.8	268.4	215.3	43.9
Contribución NIIF	(32.6)	(75.6)	(151.3)	176.5	(78.4)	(205.6)	(113.8)	(143.7)		43.1
Eliminaciones, neto (1)	20.6		179.5			140.9		107.6		
Contribución negocio	(12.0)	(27.9)	28.2	(32.9)	na	(64.6)	(35.8)	(36.1)	(29.0)	79.0
Gastos Corporativos										
Gastos Corporativos	102.5	4.9	55.0	3.0	86.3	379.4	4.8	440.0	5.6	(13.8)
Eliminaciones, neto (1)	(4.9)		(4.7)			19.7		19.0		
Depreciación/Amortización y Deterioro	131.6	6.3	125.3	6.7	5.0	402.1	5.1	430.6	5.5	(6.6)
Otros (Ingresos) y Gastos (3)	(169.1)	(8.1)	(140.6)*	(7.6)	20.2	(1,190.1)	(15.0)	(223.0)*	(2.8)	433.7
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	355.6	17.0	315.5	17.0	12.7	2,023.2	25.6	1,221.6	15.6	65.6
EBITDA sin FACC						1,272.4	16.1	1,652.3	21.1	(23.0)
EBITDA	487.2	23.3	440.8	23.7	10.5	2,425.3	30.7	1,652.3	21.1	46.8
Resultado Integral de Financiamiento	398.6	19.1	753.5	40.6	(47.1)	483.0	6.1	431.6	5.5	11.9
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	15.0	0.7	0.0	0.0	na	15.0	0.2	0.0	0.0	na
Utilidad antes de Impuestos	(28.0)	(1.3)	(438.0)	(23.6)	(93.6)	1,555.3	19.7	790.0	10.1	96.9
Operaciones discontinuas	31.2	1.5	0.0	0.0	na	31.2	0.4	0.0	0.0	na
ISR	44.8	2.1	76.2	4.1	(41.2)	112.1	1.4	2,219.6	28.3	(94.9)
Impuesto Diferido	(28.0)	(1.3)	(71.4)	(3.8)	(60.8)	479.9	6.1	(957.0)	(12.2)	na
Utilidad Neta Consolidada	(76.1)	(3.6)	(442.8)	(23.8)	(82.8)	932.1	11.8	(472.6)	(6.0)	na
Interés Minoritario	2.3	0.1	5.2	0.3	(56.8)	3.4	0.0	11.3	0.1	(70.2)
Resultado Neto Mayoritario	(78.3)	(3.8)	(448.0)	(24.1)	(82.5)	928.7	11.7	(483.9)	(6.2)	na

* Cifras ajustados por la venta del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para efectos de comparabilidad con el año anterior.

(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: Gasto corporativo de tecnología y los negocios: Ampersand, GloboGo, Compras, Promoción y Desarrollo. Así como las operaciones de terceros correspondientes a Konexo y Conectum.

(3) Incluye: 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.

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

CONCEPTO	DIC-18	%	DIC - 17	%	VAR. %
ACTIVO					
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,733.9	15.9	1,383.6	8.5	97.6
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,836.6	16.5	2,728.6	16.7	4.0
Impuestos por recuperar	-	0.0	-	0.0	-
Otros activos financieros	-	0.0	-	0.0	-
Inventarios	168.0	1.0	289.5	1.8	(42.0)
Otros activos no financieros	107.6	0.6	113.0	0.7	(4.8)
Subtotal de activos circulantes	5,846.0	34.0	4,514.6	27.6	29.5
Activos mantenidos para la venta	-	0.0	1,481.5	9.1	(100.0)
Total de activos circulantes	5,846.0	34.0	5,996.1	36.7	(2.5)
Activos No Circulantes					
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	3,219.2	18.7	2,649.4	16.2	21.5
Inventarios no circulantes	-	0.0	104.1	0.6	(100.0)
Otros activos financieros no circulantes	24.1	0.1	119.6	0.7	(79.8)
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1,054.6	6.1	226.1	1.4	366.4
Propiedades, planta y equipo	4,936.2	28.7	4,601.2	28.2	7.3
Propiedades de inversión	-	0.0	-	0.0	-
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	721.5	4.2	725.4	4.4	(0.5)
Activos por impuestos diferidos	1,145.6	6.7	1,615.5	9.9	(29.1)
Otros activos no financieros no circulantes	223.1	1.3	307.7	1.9	(27.5)
Total de activos no circulantes	11,324.3	66.0	10,348.9	63.3	9.4
Total de activos	17,170.3	100.0	16,345.1	100.0	5.0
PASIVO					
Pasivos Circulante					
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,563.2	9.1	1,371.9	8.4	13.9
Impuestos por pagar a corto plazo	329.3	1.9	321.7	2.0	2.4
Otros pasivos financieros a corto plazo		0.0		0.0	-
Créditos Bancarios	23.5	0.1	11.2	0.1	109.5
Otros pasivos no financieros a corto plazo	855.0	5.0	985.7	6.0	(13.3)
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	309.0	1.8	182.3	1.1	69.5
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,080.0	17.9	2,872.8	17.6	7.2
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta		0.0	6.3	0.0	(100.0)
Total de pasivos circulantes	3,080.0	17.9	2,879.1	17.6	7.0
Pasivos Largo Plazo					
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	932.9	5.4	918.7	5.6	1.6
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,785.8	45.3	7,768.5	47.5	0.2
Créditos bancarios a largo plazo	165.2	1.0	198.8	1.2	(16.9)
Créditos bursátiles a largo plazo	7,620.6	44.4	7,569.7	46.3	0.7
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	146.6	0.9	148.1	0.9	(1.0)
Otras provisiones a largo plazo	212.4	1.2	212.4	1.3	0.0
Total provisiones a largo plazo	359.1	2.1	360.5	2.2	(0.4)
Pasivo por impuestos diferidos	1,824.7	10.6	1,995.3	12.2	(8.5)
Total de pasivos a Largo plazo	10,902.5	63.5	11,043.0	67.6	(1.3)
Total pasivos	13,982.5	81.4	13,922.1	85.2	0.4
CAPITAL CONTABLE					
Total de la participación controladora	3,002.7	17.5	2,240.4	13.7	34.0
Participación no controladora	185.1	1.1	182.6	1.1	1.4
Total de capital contable	3,187.8	18.6	2,423.0	14.8	31.6
Total de capital contable y pasivos	17,170.3	100.0	16,345.1	100.0	5.0

> Estados Consolidados de Flujo de Efectivo - NIIF

(Millones de pesos del 1° de Enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	2018	2017
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	932.1	(472.6)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		
Operaciones discontinuas	0.0	0.0
Impuestos a la utilidad	578.6	1,262.6
Ingresos y gastos financieros, neto	480.8	580.8
Gastos de depreciación y amortización	402.1	430.6
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(21.0)	(371.9)
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(1,344.4)	(105.5)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(15.0)	0.0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	122.2	(138.4)
Disminución (incremento) de clientes	(638.7)	(533.8)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	23.4	(57.4)
Incremento (disminución) de proveedores	(8.3)	(61.7)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	282.6	591.8
Otras partidas distintas al efectivo		
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	71.6	72.1
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(66.1)	1,669.3
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	866.0	1,196.7
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	325.4	816.2
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	540.6	380.5
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	746.5	225.0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	2,946.1	442.0
Compras de propiedades, planta y equipo	638.2	468.4
Compras de activos intangibles	32.5	131.6
Intereses cobrados	172.8	60.4
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	450.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1,701.6	127.4
Importes procedentes de préstamos	0.0	210.0
Reembolsos de préstamos	21.2	
Dividendos pagados	198.4	19.2
Intereses pagados	672.3	631.8
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	(891.9)	(444.3)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1,350.3	63.5
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	1,350.3	63.5
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,383.6	1,320.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,733.9	1,383.6