

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**  
**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR	INICIO AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
<b>10000000</b>	<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>15,689,041</b>	<b>15,961,963</b>	<b>16,463,159</b>
<b>11000000</b>	<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>5,836,282</b>	<b>2,509,058</b>	<b>2,504,759</b>
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	327,719	422,454	577,619
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	1,655,637	1,594,739	1,731,787
11030010	CLIENTES	1,932,374	1,910,186	2,009,062
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-276,737	-315,447	-277,275
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0	0
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0	0	0
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0	0
11050000	INVENTARIOS	292,913	402,624	137,864
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	3,560,013	89,241	57,489
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	130,001	89,241	57,489
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
11060030	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	3,430,012	0	0
11060040	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0	0
11060060	OTROS	0	0	0
<b>12000000</b>	<b>ACTIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>9,852,759</b>	<b>13,452,905</b>	<b>13,958,400</b>
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,506,078	1,534,951	1,534,449
12020000	INVERSIONES	465,574	422,171	517,284
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	39,896	38,347	36,659
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	425,678	383,824	480,625
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	7,695,521	10,910,274	11,347,398
12030010	INMUEBLES	10,916,068	14,639,068	14,672,422
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	2,379,729	3,228,276	3,091,395
12030030	OTROS EQUIPOS	0	0	0
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-5,692,152	-7,120,728	-6,576,971
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	91,876	163,658	160,552
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	0	0
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	185,586	585,509	559,269
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0	0
12060020	MARCAS	0	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	370,041	392,242
12060031	CONCESIONES	0	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	185,586	215,468	167,027
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	0	0	0
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0	0
12080021	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
12080030	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0	0
12080050	OTROS	0	0	0
<b>20000000</b>	<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>9,766,806</b>	<b>10,826,564</b>	<b>10,799,221</b>
<b>21000000</b>	<b>PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>4,205,452</b>	<b>2,107,625</b>	<b>1,911,642</b>
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	500,276	944,571	570,117
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	2,250,000	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	3,058	9,590	7,511
21040000	PROVEEDORES	365,174	476,093	579,099
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	0	0	0
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	0	0	0

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011

**(MILES DE PESOS)**

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR	INICIO AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	1,086,944	677,371	754,915
21060010	INTERESES POR PAGAR	70,387	143,398	122,789
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	61,125	16,748	86,373
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0	0
21060060	PROVISIONES	36,368	100,754	137,718
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA CIRCULANTES	586,487	0	0
21060070	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
21060080	OTROS	332,577	416,471	408,035
<b>22000000</b>	<b>PASIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>5,561,354</b>	<b>8,718,939</b>	<b>8,887,579</b>
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	563,959	1,223,859	1,635,985
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	2,540,627	5,011,208	4,629,410
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	3,176	5,492	8,597
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1,809,795	1,996,333	2,265,838
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	643,797	482,047	347,749
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	326,126	161,235	34,577
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	56,322	45,102	42,525
22050050	PROVISIONES	0	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0	0
22050060	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
22050070	OTROS	261,349	275,710	270,647
<b>30000000</b>	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>5,922,235</b>	<b>5,135,399</b>	<b>5,663,938</b>
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	5,074,389	4,303,242	4,813,958
30030000	CAPITAL SOCIAL	489,427	489,427	489,427
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	133,529	133,529	134,159
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	79,022	80,734	80,734
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	939,563	118,814	66,814
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	-3,322	-3,322	-3,322
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	2,107,569	1,846,156	2,462,638
30080010	RESERVA LEGAL	97,883	97,883	97,883
30080020	OTRAS RESERVAS	559,669	559,669	569,057
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	1,188,605	1,839,141	1,795,698
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	261,412	-650,537	0
30080050	OTROS	0	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	1,328,601	1,637,904	1,583,508
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	2,337,681	2,337,681	2,462,495
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	-5,839	-5,839	-12,402
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	-191,691	117,612	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	78,364	78,364	23,116
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-889,914	-889,914	-889,701
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	847,846	832,157	849,980

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03**      AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA DATOS INFORMATIVOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011  
(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**  
**Impresión Final**

REF	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR	INICIO AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	294,710	417,113	370,321
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	2,919,229	3,110,116	2,915,665
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	619,634	619,634	620,264
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	56,322	45,102	42,525
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	471	471	494
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	3,673	3,593	3,609
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	5,196	5,121	4,632
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	513,838,544	490,035,512	488,903,112
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	18,899,099	18,878,999	18,250,199
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(\*) DATOS EN UNIDADES

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03**      AÑO **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
<b>40010000</b>	<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>4,663,157</b>	<b>1,624,539</b>	<b>4,087,861</b>	<b>1,469,355</b>
40010010	SERVICIOS	4,663,157	1,624,539	4,087,861	1,469,355
40010020	VENTA DE BIENES	0	0	0	0
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	0	0	0	0
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	0	0	0	0
<b>40020000</b>	<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>3,674,494</b>	<b>1,277,212</b>	<b>3,255,520</b>	<b>1,230,227</b>
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	988,663	347,327	832,341	239,128
<b>40030000</b>	<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>490,518</b>	<b>151,692</b>	<b>471,566</b>	<b>138,000</b>
<b>40040000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO</b>	<b>498,145</b>	<b>195,635</b>	<b>360,775</b>	<b>101,128</b>
<b>40050000</b>	<b>OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO</b>	<b>-60,039</b>	<b>-20,836</b>	<b>-111,892</b>	<b>-57,592</b>
<b>40060000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)</b>	<b>438,106</b>	<b>174,799</b>	<b>248,883</b>	<b>43,536</b>
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	310,215	130,213	-288,674	-530,179
40070010	INTERESES GANADOS	9,611	3,449	618	-3,426
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	205,673	106,516	-197,726	-294,962
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	94,931	20,248	-91,566	-231,791
40080000	GASTOS FINANCIEROS	414,928	130,584	440,868	149,984
40080010	INTERESES PAGADOS	375,720	118,996	401,320	135,559
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	0	0
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	39,208	11,588	39,548	14,425
<b>40090000</b>	<b>INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO</b>	<b>-104,713</b>	<b>-371</b>	<b>-729,542</b>	<b>-680,163</b>
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	1,715	654	2,067	730
<b>40110000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>335,108</b>	<b>175,082</b>	<b>-478,592</b>	<b>-635,897</b>
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	104,502	41,260	-131,256	-187,401
40120010	IMPUESTO CAUSADO	-110,748	-5,453	39,112	16,168
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	215,250	46,713	-170,368	-203,569
<b>40130000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS</b>	<b>230,606</b>	<b>133,822</b>	<b>-347,336</b>	<b>-448,496</b>
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	64,301	-6,041	58,182	18,288
<b>40150000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>294,907</b>	<b>127,781</b>	<b>-289,154</b>	<b>-430,208</b>
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	33,495	12,619	-4,446	-7,023
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	261,412	115,162	-284,708	-423,185
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0.53	0.24	-0.58	-0.87
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0.52	0.23	-0.57	-0.86

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03**

AÑO **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES OTROS RESULTADOS INTEGRALES (NETOS DE IMPUESTOS)

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 2011

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
<b>40200000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>294,907</b>	<b>127,781</b>	<b>-289,154</b>	<b>-430,208</b>
	<b>PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	<b>PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS</b>				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
<b>40280000</b>	<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>40290000</b>	<b>TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>40300000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL</b>	<b>294,907</b>	<b>127,781</b>	<b>-289,154</b>	<b>-430,208</b>
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	33,495	12,619	-4,446	-7,023
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	261,412	115,162	-284,708	-423,185

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03**

AÑO **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

### DATOS INFORMATIVOS

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 2011

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
9200010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	324,619	106,239	352,504	98,056
9200020	PTU CAUSADA	0	0	0	0

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03**

AÑO **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

**DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)**

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 2011

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	7,610,387	5,743,908
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	452,711	253,889
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	-245,410	-332,924
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	-179,753	-414,212
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	512,842	556,958

(\*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(\*\*) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES, para las emisoras

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
50010000	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>335,108</b>	<b>-478,592</b>
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	-40,202	189,438
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	-40,202	189,438
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	505,609	222,975
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	324,619	352,504
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	14,852	4,411
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	-1,715	-2,067
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-9,611	-618
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	177,464	-131,255
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	42,411	704,394
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS	375,720	401,320
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	-238,378	211,507
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	-94,931	91,567
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	<b>FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>842,926</b>	<b>638,215</b>
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-307,292	-554,490
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-244,299	-304,601
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	29,417	10,125
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-85,402	-134,237
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-90,676	-126,890
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	141,549	104,621
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-57,881	-103,508
50070000	<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>535,634</b>	<b>83,725</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-45,390	-140,444
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-67,244	-130,632
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	8,155	618
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	13,699	-10,430
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-573,149	-91,993
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	502,967	982,065
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	-318,104	-55,374
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-1,308,037	-788,479
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	-34,815	-3,096
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-7,670	0
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	848,000	52,000
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-236,682	-269,091
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	-10,018
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-18,808	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO  
INDIRECTO)**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-82,905	-148,712
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-11,830	-6,453
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	422,454	577,619
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	327,719	422,454

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS  
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL  
CONTABLE

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2011</b>	489,427	134,159	80,734	66,815	-3,322	569,057	3,477,089	0	4,813,959	849,980	5,663,939
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,336	-4,336
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	52,000	0	0	0	0	52,000	0	52,000
RECOMPRA DE ACCIONES	0	-630	0	0	0	-9,388	0	0	-10,018	0	-10,018
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3,096	-3,096
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	75,095	75,095	0	75,095
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	-284,709	0	-284,709	-4,446	-289,155
<b>SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2011</b>	489,427	133,529	80,734	118,815	-3,322	559,669	3,192,380	75,095	4,646,327	838,102	5,484,429
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2012</b>	489,427	133,529	80,734	118,815	-3,322	559,669	2,806,780	117,612	4,303,244	832,157	5,135,401
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7,669	-7,669
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	848,000	0	0	0	0	848,000	0	848,000
RECOMPRA DE ACCIONES	0	-1	0	0	0	-1	0	0	-2	0	-2
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,283	-4,283
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	-1,712	-27,252	0	0	0	0	-28,964	-5,852	-34,816
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	261,412	-309,303	-47,891	33,495	-14,396
<b>SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2012</b>	489,427	133,528	79,022	939,563	-3,322	559,668	3,068,192	-191,691	5,074,387	847,848	5,922,235

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

## COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

DATOS PRESENTADOS CON RESPECTO AL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR EN BASES IFRS:

- INGRESOS TOTALES Y EBITDA CRECEN 10.6% Y 98.5%, RESPECTIVAMENTE
- LA TARIFA EFECTIVA DE LOS HOTELES DE LA CADENA SUBIÓ 7% EN PESOS
- CONCLUYE EXITOSAMENTE LA VENTA DEL NEGOCIO HOTELERO EN SUDAMÉRICA
- RECURSOS EN CAJA DESPUÉS DE LA VENTA DE APROXIMADAMENTE MXN\$3,400 MILLONES (US\$265 MILLONES)
- PLAN DE DESARROLLO CONSIDERA 30 HOTELES Y 20% MÁS CUARTOS DURANTE LOS PRÓXIMOS 30 MESES
- POSIBLE ENAJENACIÓN DE 12 HOTELES A FIBRAHOTEL

“EN RELACIÓN AL TERCER TRIMESTRE DE 2012, NUEVAMENTE OBSERVAMOS UN INCREMENTO IMPORTANTE EN LA TASA DE CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS Y DEL EBITDA IMPULSADO PRINCIPALMENTE POR UN MUY BUEN DESEMPEÑO DE LOS HOTELES A NIVEL CADENA” COMENTÓ JOSÉ CARLOS AZCÁRRAGA, DIRECTOR GENERAL DE POSADAS.

EL EBITDA CRECIÓ 98.5% DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2012 EL CUAL COMPARA FAVORABLEMENTE CON EL 3T11, EN PARTE DEBIDO AL ENCAPSULAMIENTO DEL NEGOCIO DE SUDAMÉRICA PARA AMBOS AÑOS QUE SE HA REGISTRADO EN LA CUENTA DE OPERACIONES DISCONTINUAS ABAJO DE EBITDA. TAMBIÉN, ESTE RESULTADO SE DEBIÓ A QUE TODOS LOS SEGMENTOS -ES DECIR HOTELES PROPIOS Y ARRENDADOS, ADMINISTRACIÓN Y CLUB VACACIONAL- PRESENTARON INCREMENTOS EN SUS MÁRGENES.

DURANTE EL 3T12 CONTINUAMOS REGISTRANDO UN BUEN RESULTADO OPERATIVO EN NUESTROS HOTELES A NIVEL SISTEMA. LA TARIFA PROMEDIO SE INCREMENTÓ EN 2.3% Y LA OCUPACIÓN AUMENTÓ 3.1 PUNTOS PORCENTUALES (“PP”) LO QUE RESULTÓ EN UN CRECIMIENTO DE LA TARIFA EFECTIVA DE 7.3%.

LOS HOTELES DE CIUDAD, LOS CUALES REPRESENTAN EL 84% DEL TOTAL DE LOS CUARTOS OPERADOS A NIVEL SISTEMA, CONTINÚAN MEJORANDO CONSISTENTEMENTE CON UN INCREMENTO EN TARIFA EFECTIVA DE 4.5%. EL MARGEN OPERATIVO PARA ESTOS HOTELES FUE SUPERIOR AL DEL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR EN 1.9PP.

POR OTRO LADO, ES IMPORTANTE DESTACAR EL AÚN MEJOR DESEMPEÑO DE LOS HOTELES DE PLAYA CON UN INCREMENTO EN TARIFA EFECTIVA DE 28.0%. EL MARGEN OPERATIVO DE ESTOS HOTELES FUE SUPERIOR AL DEL 3T11 EN 9.1PP. ESTO, DEBIDO A QUE CONTINUAMOS OBSERVANDO UN MAYOR FLUJO DE TURISTAS HACIA LOS DESTINOS DE PLAYA.

EL SALDO EN CAJA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 FUE DE \$393.4 MILLONES (US\$30.6 MILLONES) INCLUYENDO LA CAJA DE SUDAMÉRICA. DESPUÉS DE LA VENTA DE SUDAMÉRICA EL SALDO EN CAJA ES DE APROXIMADAMENTE MXN\$3,400 MILLONES (US\$265 MILLONES)

CON LA ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (IFRS), A PARTIR DEL 1° DE ENERO DE 2012, SE ESTÁN ADOPTANDO LOS SIGUIENTES CAMBIOS IMPORTANTES EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA PRESENTADA: 1.- PARA PRESENTAR LOS RESULTADOS DE LOS DIFERENTES SEGMENTOS, NO ELIMINAMOS CIERTAS TRANSACCIONES INTERCOMPAÑÍAS EN NUESTRO ESTADO DE RESULTADOS DE ACUERDO A NIF’S HASTA EL 1° DE ENERO DE 2012. DE ACUERDO AL CRITERIO ESTABLECIDO EN IAS 27, ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES Y CONSOLIDADOS, ESTAS TRANSACCIONES SE ELIMINARON A PARTIR DEL 1° DE ENERO DE 2012. SE ELIMINAN LOS GASTOS E INGRESOS INTERCOMPAÑÍAS CORRESPONDIENTES A LAS COMISIONES POR LA OPERACIÓN DE HOTELES, LOS GASTOS CORRESPONDEN AL SEGMENTO DE HOTELES PROPIOS Y ARRENDADOS QUE EQUIVALEN A LOS INGRESOS POR COMISIONES DE LOS HOTELES PROPIOS Y ARRENDADOS REGISTRADOS EN EL SEGMENTO DE ADMINISTRACIÓN. ANTERIORMENTE, ESTOS GASTOS E INGRESOS NO SE ELIMINABAN. TAMBIÉN SE ELIMINAN LAS COMISIONES INTERCOMPAÑÍAS DE LOS NEGOCIOS DE SERVICIOS COMO CONECTUM (SERVICIOS ADMINISTRATIVOS) Y KONEXO (CALL CENTER), PRINCIPALMENTE. CON ESTA MEDIDA LOS INGRESOS CONSOLIDADOS DISMINUYEN PERO EL MARGEN DE EBITDA MEJORA.

2.- TODAS LAS OPERACIONES DEL NEGOCIO HOTELERO DE SUDAMÉRICA SE REGISTRARON EN LA CUENTA DE RESULTADOS “OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO” Y EN EL BALANCE GENERAL TODAS LAS CUENTAS DEL ACTIVO SE PRESENTAN EN LA CUENTA “ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA” Y

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

## COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 2 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

LOS PASIVOS EN LA CUENTA "PASIVOS PARA VENTA". PARA MAYOR CLARIDAD ESTAMOS INCLUYENDO EL ESTADO DE RESULTADOS PARA EL 3T12 CON COMISIONES Y SUDAMÉRICA.

### DESARROLLO DE HOTELES

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, LA COMPAÑÍA TIENE ACUERDOS PARA OPERAR 30 NUEVOS HOTELES CON 3,563 CUARTOS. ESTE PLAN DE DESARROLLO REPRESENTA UN INCREMENTO EN LA OFERTA DE CUARTOS DE 20% Y DE ÉSTE, CON UN HOTEL FIESTA INN EN CENTROAMÉRICA, EL 80% CORRESPONDE A LOS FORMATOS ECONÓMICO Y DE NEGOCIOS.

ESTOS HOTELES REPRESENTAN UNA INVERSIÓN TOTAL DE USD\$276 MILLONES, DE LOS CUÁLES GRUPO POSADAS CONTRIBUIRÁ CON UN PORCENTAJE APROXIMADO DEL 11%, QUE CORRESPONDE PRINCIPALMENTE A LA ÚLTIMA FASE DEL CLUB VACACIONAL EN LOS CABOS. LAS APERTURAS INICIARÁN A PARTIR DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2012, Y SE ESPERA QUE TODOS ESTÉN EN OPERACIÓN ANTES DE DICIEMBRE DE 2014 DE ACUERDO A LOS COMPROMISOS ASUMIDOS POR LOS PROPIETARIOS DE DICHOS INMUEBLES.

### HOTELES PROPIOS Y ARRENDADOS

EN EL TRIMESTRE, LOS INGRESOS DE ESTE SEGMENTO REPRESENTARON EL 46% DE LOS INGRESOS TOTALES DE LA COMPAÑÍA. CON RESPECTO AL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR, ESTE SEGMENTO TUVO UN INCREMENTO DE 9.8% EN SUS INGRESOS Y DE 21.0% EN EBITDA LO CUAL REPRESENTA UNA MEJORA DE 1.4PP EN EL MARGEN. ESTO SE EXPLICA POR LOS AUMENTOS EN LA TARIFA PROMEDIO DE 4.0% Y EN OCUPACIÓN DE 3.3 PP, LO QUE RESULTÓ EN UNA TARIFA EFECTIVA MAYOR EN 9.2%. ESTE RITMO DE CRECIMIENTO ES SIMILAR AL DEL PROMEDIO ACUMULADO PARA 2012. EL NÚMERO DE CUARTOS PROMEDIO DISPONIBLE DECRECIÓ MARGINALMENTE EN 0.9%.

LOS RESULTADOS DE LOS HOTELES DE CIUDAD MOSTRARON UNA MEJORÍA EN COMPARACIÓN CON LOS REGISTRADOS EN EL 3T11. CON 0.2% MENOS CUARTOS PROMEDIO OPERADOS, UN INCREMENTO DE 2.6% EN LA TARIFA PROMEDIO Y UN FACTOR DE OCUPACIÓN SUPERIOR EN 2.2PP, LA TARIFA EFECTIVA FUE MAYOR EN 6.0%.

LOS HOTELES DE PLAYA OPERARON EN PROMEDIO, 6.6% MENOS CUARTOS, DEBIDO AL TRASPASO DEL HOTEL FA COZUMEL REEF AL NEGOCIO DEL CLUB VACACIONAL YA QUE A PARTIR DEL 1° DE JULIO DE 2012 ESTE HOTEL EMPEZÓ A SER COMERCIALIZADO POR ESTA UNIDAD DE NEGOCIOS. POR OTRO LADO, ESTOS HOTELES TUVIERON UN INCREMENTO EN LA TARIFA PROMEDIO DE 16.8% Y EN OCUPACIÓN DE 10.9PP, LO QUE RESULTÓ EN UN INCREMENTO EN TARIFA EFECTIVA DE 40.4% EN COMPARACIÓN CON EL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR; EN PARTE DEBIDO AL BUEN DESEMPEÑO DE LOS HOTELES DURANTE EL PERIODO VACACIONAL DE VERANO. ESTE RITMO DE CRECIMIENTO ES MUY SUPERIOR AL OBSERVADO DURANTE LOS 6 TRIMESTRES PREVIOS Y REFLEJA CÓMO SE HA IDO CONSOLIDANDO EL FORMATO TODO INCLUIDO PARA LOS HOTELES LIVE AQUA CANCÚN Y FA CONDESA CANCÚN.

### ADMINISTRACIÓN

LOS INGRESOS DEL NEGOCIO DE ADMINISTRACIÓN REPRESENTARON EL 23% DE LOS INGRESOS TOTALES EN EL TRIMESTRE, DECRECIENDO 6.8% CON RELACIÓN AL 3T11.

EL NÚMERO DE CUARTOS PROMEDIO OPERADOS A NIVEL SISTEMA PRESENTÓ UN INCREMENTO DE 4.1% EN EL TRIMESTRE, MIENTRAS QUE SE REPORTÓ UNA MEJORÍA DE 2.3% EN LA TARIFA PROMEDIO, Y UNA MAYOR OCUPACIÓN DE 3.1PP, RESULTANDO EN UN INCREMENTO EN LA TARIFA EFECTIVA DE 7.3%.

PARA LOS HOTELES DE CIUDAD A NIVEL SISTEMA, OBSERVAMOS QUE EL NÚMERO DE CUARTOS PROMEDIO OPERADOS PRESENTÓ UN INCREMENTO DE 4.4% CON UNA LIGERA MEJORÍA EN LA TARIFA PROMEDIO DE 0.7%, LA CUAL FUE ACOMPAÑADA DE UN INCREMENTO EN OCUPACIÓN DE 2.4PP PARA ALCANZAR UNA TARIFA EFECTIVA SUPERIOR EN 4.5%.

LOS HOTELES DE PLAYA PRESENTARON UN INCREMENTO DE 2.4% EN LOS CUARTOS PROMEDIO OPERADOS INCLUYENDO LA RECIENTE APERTURA DEL HOTEL FI CANCÚN LAS AMÉRICAS. LA TARIFA PROMEDIO, LA OCUPACIÓN Y LA TARIFA EFECTIVA TUVIERON UN MAGNÍFICO DESEMPEÑO SUBIENDO EN 12.1%, 8.1PP Y 28.0%, RESPECTIVAMENTE.

DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2012, LA COMPAÑÍA HA ABIERTO DOS NUEVOS HOTELES Y SEIS EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, LO QUE SIGNIFICA QUE HA CASI DUPLICADO EL NÚMERO DE APERTURAS EN COMPARACIÓN A LOS HOTELES ABIERTOS AL 3T11 (U12M). LOS OCHO HOTELES REPRESENTAN UN TOTAL DE 1,013 CUARTOS ADICIONALES: FIESTA INN SAN CRISTOBAL DE LAS

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

## COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

CASAS, CAESAR BUSINESS PUERTO MONTT CHILE (INCLUIDO EN LA VENTA DE SUDAMÉRICA), ONE CULIACÁN FORUM, ONE CIUDAD DEL CARMEN, FIESTA INN CANCÚN LAS AMÉRICAS, FI PUEBLA LAS ANIMAS, ONE GUADALAJARA CENTRO HISTÓRICO Y ONE XALAPA LAS ANIMAS.

### CLUB VACACIONAL Y OTROS

EL SEGMENTO CLUB VACACIONAL Y OTROS INCLUYE PRINCIPALMENTE EL NEGOCIO FIESTA AMERICANA CLUB VACACIONAL (FAVC), EL CUAL REPRESENTÓ EL 96% DE ESTA LÍNEA DE NEGOCIO EN EL TRIMESTRE. LOS INGRESOS DE ESTA DIVISIÓN REPRESENTARON EL 31% DE LOS INGRESOS CONSOLIDADOS DEL GRUPO DURANTE EL 3T12 Y REGISTRARON UN INCREMENTO DE 29.6% EN COMPARACIÓN CON EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.

DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2012 OBSERVAMOS UN MEJOR DESEMPEÑO EN ESTE NEGOCIO, PRINCIPALMENTE EN LA VENTA DE MEMBRESÍAS.

A PARTIR DEL 1° DE JULIO DE 2012, EL HOTEL FIESTA AMERICANA COZUMEL REEF PASO A SER OPERADO POR LA UNIDAD DE NEGOCIO DEL CLUB VACACIONAL CON LO CUAL SE INCREMENTO EL INVENTARIO DE MEMBRESÍAS DISPONIBLE PARA VENTA.

### EBITDA

EN EL TERCER TRIMESTRE SE GENERÓ UN EBITDA EXCLUYENDO EL NEGOCIO DE SUDAMÉRICA (ENCAPSULADO EN EL RUBRO DE "OPERACIONES DISCONTINUAS") DE \$281.0 MILLONES QUE COMPARA FAVORABLEMENTE CONTRA \$141.6 DEL 3T11, EL MARGEN RESPECTO A INGRESOS CONSOLIDADOS PARA EL TERCER TRIMESTRE DE CADA AÑO FUE DE 17.3% Y 9.6%, RESPECTIVAMENTE. EL EBITDA INCLUYENDO SUDAMÉRICA FUE DE \$324.6 MILLONES Y \$180.6 MILLONES PARA EL 3T12 Y 3T11, RESPECTIVAMENTE.

PARA LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, EL EBITDA (IFRS) FUE DE \$1,001.7 MILLONES (US\$76.6) MILLONES, 8.6% MAYOR AL OBSERVADO AL 3T11 DE \$922.7 MILLONES (U12M).

### GASTOS DE CAPITAL

LOS GASTOS DE CAPITAL DURANTE EL TRIMESTRE FUERON \$41.9 MILLONES DE LOS CUALES EL 85% SE DESTINARON A MANTENIMIENTO DE HOTELES Y EL REMANENTE A CORPORATIVOS.

### RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

AL CIERRE DEL TRIMESTRE, EN BASES COMPARABLES Y DE ACUERDO A NIF'S, LA COBERTURA DE INTERESES NETOS FUE DE 2.4 VECES, MISMO INDICADOR QUE EL OBSERVADO EN EL 3T11. CON EL EFECTO DE LAS IFRS, LA COBERTURA ES DE 1.9 VECES, 0.1 VECES MENOR QUE LA OBSERVADA EN EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.

LA UTILIDAD CAMBIARIA NO REALIZADA FUE PRODUCTO DE LA APRECIACIÓN DE 3.8% DEL MXN CONTRA EL USD DEL 2T12 AL 3T12.

EL NOCIONAL DE OPERACIONES CON DERIVADOS ES DE US\$28.9 MILLONES. AL CIERRE DEL 3T12 NO SE TENÍA IMPORTE ALGUNO DEPOSITADO PARA LLAMADAS DE MARGEN. (VER ARCHIVO IFRSTRIM, TABLA #1).

### RESULTADO NETO MAYORITARIO

COMO RESULTADO DE LO ANTERIOR, LA UTILIDAD NETA EN EL TRIMESTRE Y LA ACUMULADA PARA EL 2012 FUERON DE \$115.2 MILLONES Y \$261.4 MILLONES, RESPECTIVAMENTE.

### SITUACIÓN FINANCIERA

EL SALDO EN CAJA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 FUE DE \$393.4 MILLONES INCLUYENDO LA CAJA DE SUDAMÉRICA. LAS PRINCIPALES PARTIDAS DE USO DE EFECTIVO DURANTE EL TRIMESTRE FUERON, ENTRE OTRAS, LA AMORTIZACIÓN DE PASIVOS Y EL PAGO DE INTERESES.

LA DEUDA NETA AL CIERRE DEL 3T12 SE UBICÓ EN USD\$385.3 MILLONES DE ACUERDO A NIF'S Y EN USD\$434.4MILLONES CON EFECTO DE IFRS.

LA RAZÓN DE DEUDA NETA A EBITDA FUE DE 4.4 VECES, 1.1 VECES MENOR QUE LA OBSERVADA EN EL 3T11 EN BASES COMPARABLES (NIF) Y DE 5.6 VECES CON EFECTO DE IFRS, 1.9 VECES MENOR QUE LA OBSERVADA EN EL 3T11, MISMAS BASES.

LA MEZCLA DE LA DEUDA NETA CON EL EFECTO DE IFRS ERA LA SIGUIENTE AL CIERRE DEL SEGUNDO TRIMESTRE: 46% DE CORTO PLAZO, 59% EN USD Y 49% EN TASA FIJA. LA VIDA PROMEDIO DE LA DEUDA ERA DE 1.8 AÑOS Y EL 19% ESTABA GARANTIZADA CON ACTIVOS INMOBILIARIOS Y LA

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

## **COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

PAGINA 4 / 5

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

MAYORÍA (17%) CONTRATADA A NIVEL DE SUBSIDIARIAS SIN RECURSO PARA GRUPO POSADAS. A LA FECHA DE DIFUSIÓN DE ESTE REPORTE, LAS CALIFICACIONES VIGENTES PARA LOS "9.25% SENIOR NOTES 2015" Y LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES: POSADAS-08 SON: FITCH: ESCALA GLOBAL ISSUER DEFAULT RATING (IDR) "B-" Y ESCALA LOCAL (CAVAL) "B+", AMBAS CON PERSPECTIVA NEGATIVA. MOODY'S: ESCALA GLOBAL "B3" Y PERSPECTIVA NEGATIVA. S&P: ESCALA GLOBAL "CCC+" Y ESCALA LOCAL (CAVAL) "MXB+", AMBAS CON PERSPECTIVA NEGATIVA PERO EN CREDIT WATCH CON IMPLICACIONES POSITIVAS.

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 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 JP MORGAN.

### EVENTOS POSTERIORES

#### 1. EN RELACIÓN CON LA VENTA DEL NEGOCIO HOTELERO EN SUDAMÉRICA:

EL 10 DE OCTUBRE DE 2012, LA OPERACIÓN FUE CERRADA CON ACCOR, UNO DE LOS OPERADORES HOTELEROS LÍDERES A NIVEL MUNDIAL POR UN MONTO DE US\$275 MILLONES MAS EXCEDENTES DE CAPITAL DE TRABAJO INCLUYE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS, LOS CONTRATOS DE OPERACIÓN Y LAS MARCAS CAESAR PARK Y CAESAR BUSINESS. ESTOS RECURSOS SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN LA CAJA DE POSADAS.

POSADAS PLANEA UTILIZAR LOS RECURSOS OBTENIDOS PARA EL PAGO DE PASIVOS, LO QUE REFORZARÁ SU ESTRUCTURA DE CAPITAL, Y PARA CONSOLIDAR SU ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO, MANTENIENDO SU ENFOQUE EN EL NEGOCIO TURÍSTICO DENTRO DEL MERCADO MEXICANO.

CONFORME A LOS TÉRMINOS DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS, EL MONTO DE LA OPERACIÓN ESTÁ SUJETO A POSIBLES AJUSTES USUALES EN ESTE TIPO DE TRANSACCIONES, POR LO QUE POSADAS CONSTITUYÓ UN DEPÓSITO EN GARANTÍA POR UN MONTO APROXIMADO DEL 10% DE LA CONTRAPRESTACIÓN PACTADA HASTA LA DETERMINACIÓN DEFINITIVA DEL PRECIO.

AL CIERRE DEL 3T12, GRUPO POSADAS OPERABA 3 HOTELES CAESAR PARK Y 8 HOTELES CAESAR BUSINESS EN BRASIL, 2 HOTELES CAESAR PARK EN ARGENTINA Y 2 HOTELES CAESAR BUSINESS EN CHILE.

2. EL 17 DE JULIO DE 2012 DISPUSIMOS DE UNA LÍNEA DE CRÉDITO GARANTIZADA DE CORTO PLAZO POR UN IMPORTE DE \$160 MILLONES, LA CUAL FUE LIQUIDADADA EN SU TOTALIDAD EL 17 DE OCTUBRE DE 2012.

3. EL 12 DE OCTUBRE INICIO OPERACIONES, BAJO UN CONTRATO DE OPERACIÓN, EL HOTEL LIVE AQUA BOSQUES EN LA CIUDAD DE MÉXICO CON 135 HABITACIONES.

4. EL 19 DE OCTUBRE DE 2012, POSADAS PAGO EL SALDO DE US\$5.6 MILLONES DEL CRÉDITO CONVERTIBLE CELEBRADO CON EL IFC EN 1999.

5. EL 22 DE OCTUBRE DE 2012, POSADAS INFORMÓ QUE HABÍA CELEBRADO UN CONTRATO CON FIBRAHOTEL, RESPECTO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA ENAJENAR LOS INMUEBLES Y EQUIPO DE DOCE UNIDADES HOTELERAS LOCALIZADAS EN EL CENTRO Y NORTE DEL PAÍS QUE ACTUALMENTE OPERAN BAJO MARCAS FIESTA INN Y ONE HOTELES. LA PARTICIPACIÓN DE POSADAS EN TODOS ESTOS HOTELES ES MAYORITARIA.

DICHA COMPRAVENTA ESTÁ SUJETA AL CUMPLIMIENTO DE CIERTAS CONDICIONES DE RELEVANCIA, SIENDO LAS PRINCIPALES EL ÉXITO DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE FIBRAHOTEL, LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA Y LA APROBACIÓN DE CIERTOS ACREEDORES.

EL PRECIO ESTÁ SUJETO A POSIBLES AJUSTES QUE SON USUALES EN ESTE TIPO DE TRANSACCIONES. ASIMISMO, LA VENTA RESULTARÁ EN LA RECEPCIÓN DE EFECTIVO A CAMBIO DE TALES ACTIVOS Y OPORTUNAMENTE SE HARÁ DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

## **COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

PAGINA 5 / 5

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

POSADAS SEGUIRÁ OPERANDO LOS HOTELES EN TÉRMINOS Y CONDICIONES DE MERCADO Y LOS RECURSOS RECIBIDOS SE USARÁN PARA CONTINUAR SU DESARROLLO EN MÉXICO.

AL RESPECTO DE LA POSIBLE TRANSACCIÓN, RUBÉN CAMIRO, DIRECTOR CORPORATIVO DE FINANZAS DE GRUPO POSADAS COMENTÓ: "VEMOS CON BENEPLÁCITO QUE EL MERCADO HOTELERO EN MÉXICO ESTÁ POR ALCANZAR UN MAYOR NIVEL DE INSTITUCIONALIZACIÓN. LA DECISIÓN DE APOYAR EL NACIMIENTO Y DESARROLLO DE LAS FIBRAS HOTELERAS ES CONCORDANTE CON NUESTRO COMPROMISO DE SEGUIR SIENDO LA COMPAÑÍA HOTELERA LÍDER EN MÉXICO."

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, GRUPO POSADAS ES LA OPERADORA LATINOAMERICANA DE HOTELES MÁS GRANDE Y OPERA 119 HOTELES Y 20,375 CUARTOS EN MÉXICO (86% DEL TOTAL DE CUARTOS), BRASIL (11%), ESTADOS UNIDOS (1%), ARGENTINA (1%) Y CHILE (1%), Y EN DIFERENTES FORMATOS (PROPIOS, ARRENDADOS Y ADMINISTRADOS). 84% DE LOS CUARTOS SE ENCUENTRAN EN DESTINOS DE CIUDAD Y EL 16% RESTANTE EN DESTINOS DE PLAYA. NUESTRAS MARCAS SON: LIVE AQUA, FIESTA AMERICANA GRAND, FIESTA AMERICANA, FIESTA AMERICANA VACATION VILLAS, FIESTA INN (FI) Y ONE HOTELS EN MÉXICO, CAESAR PARK Y CAESAR BUSINESS EN BRASIL, ARGENTINA Y CHILE.

DESPUÉS DE LA VENTA DE SUDAMÉRICA, POSADAS ES LA OPERADORA DE HOTELES LÍDER EN MÉXICO CON 104 HOTELES Y 17,730 CUARTOS PROPIOS, ARRENDADOS Y ADMINISTRADOS EN LOS DESTINOS DE CIUDAD Y PLAYA MAS IMPORTANTES Y VISITADOS EN MÉXICO (99% DEL TOTAL DE CUARTOS) Y ESTADOS UNIDOS (1%). APROXIMADAMENTE EL 82% DE LOS CUARTOS SE ENCUENTRAN EN DESTINOS DE CIUDAD Y EL 18% EN DESTINOS DE PLAYA. POSADAS OPERA CON LAS MARCAS: LIVE AQUA, FIESTA AMERICANA GRAND, FIESTA AMERICANA, FIESTA AMERICANA VACATION VILLAS, FIESTA INN (FI), ONE HOTELES Y THE EXPLOREAN. POSADAS COTIZA EN LA BMV DESDE 1992. PARA MAYOR INFORMACIÓN VISITE [WWW.POSADAS.COM](http://WWW.POSADAS.COM)

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 23

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

## 1. ACTIVIDADES

LA PRINCIPAL ACTIVIDAD DE GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V. (POSADAS) Y SUBSIDIARIAS (LA COMPAÑÍA) ES LA OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE HOTELES. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE 2011 Y 2010 LA COMPAÑÍA OPERABA UN TOTAL DE 119 HOTELES CON 20,375 CUARTOS, 112 HOTELES CON 19,602 CUARTOS, Y 111 HOTELES CON 19,849 CUARTOS, RESPECTIVAMENTE. LA COMPAÑÍA OPERA PRINCIPALMENTE HOTELES BAJO LAS MARCAS FIESTA AMERICANA, FIESTA INN Y ONE HOTELS EN MÉXICO Y CAESAR PARK Y CAESAR BUSINESS EN BRASIL, ARGENTINA Y CHILE.

LA COMPAÑÍA CELEBRÓ CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN CON TODOS LOS HOTELES QUE OPERA. DEL TOTAL DE HOTELES QUE LA COMPAÑÍA OPERABA AL 30 SEPTIEMBRE DE 2012, 33 HOTELES SON PROPIOS, 20 SON OPERADOS BAJO CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, Y EXISTEN OTROS HOTELES QUE LA COMPAÑÍA ADMINISTRA PARA TERCEROS, QUE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 ASCIENDEN A 66. PARA EFECTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ESTOS HOTELES SE REFIEREN COMO HOTELES "PROPIOS", "ARRENDADOS" Y "ADMINISTRADOS".

POSADAS RECIBE HONORARIOS DE ACUERDO A LOS CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN QUE TIENE CON TODOS LOS HOTELES QUE OPERA. ALGUNOS HONORARIOS INCLUYENDO ADMINISTRACIÓN, USO DE MARCA, SERVICIO DE RESERVACIONES Y USO DE TECNOLOGÍA, ENTRE OTROS, ESTÁN EN FUNCIÓN DE LOS INGRESOS DE LOS HOTELES. POSADAS TAMBIÉN RECIBE UN INCENTIVO BASADO EN EL RESULTADO DE OPERACIÓN DE LOS HOTELES.

ADICIONALMENTE, LA COMPAÑÍA OPERA UN NEGOCIO DENOMINADO FIESTA AMERICANA VACATION CLUB (FAVC), POR MEDIO DEL CUAL LOS SOCIOS COMPRAN UN "DERECHO DE USO DE 40 AÑOS" REPRESENTADO POR PUNTOS ANUALES DE FAVC. LOS PUNTOS DE FAVC PUEDEN SER UTILIZADOS PARA ESTANCIAS EN LOS CUATRO COMPLEJOS DE FAVC UBICADOS EN LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; ACAPULCO, GUERRERO Y; CANCÚN Y CHETUMAL, QUINTANA ROO, MÉXICO, ASÍ COMO EN CUALQUIERA DE LOS HOTELES QUE OPERA LA COMPAÑÍA. DE FORMA ADICIONAL LOS SOCIOS DE FAVC PUEDEN UTILIZAR SUS PUNTOS EN LOS COMPLEJOS DE RESORTS CONDOMINIUM INTERNATIONAL (RCI) Y HILTON GRAND VACATIONS CLUBS O CUALQUIER COMPLEJO AFILIADO A ÉSTOS EN DISTINTAS PARTES DEL MUNDO. DURANTE 2010, LA COMPAÑÍA COMENZÓ A COMERCIALIZAR UN NUEVO PRODUCTO DENOMINADO "KÍVAC" EL CUAL CONSISTE EN LA VENTA DE PUNTOS, CON UNA VIGENCIA DE HASTA 5 AÑOS CANJEABLES POR HOSPEDAJE EN CUALQUIERA DE LOS HOTELES DE LA COMPAÑÍA.

LA INDUSTRIA HOTELERA ES ESTACIONAL Y PARTICULARMENTE SENSIBLE A LOS CAMBIOS MACROECONÓMICOS Y SOCIALES, DANDO LUGAR A VARIACIONES EN LOS INGRESOS Y COSTOS RELATIVOS DURANTE LOS PERÍODOS DE DOCE MESES. LA EMPRESA BUSCA REDUCIR EL IMPACTO DE LA ESTACIONALIDAD EN SUS RESULTADOS A TRAVÉS DE ESTRATEGIAS COMERCIALES TALES COMO CONVENIOS CON INSTITUCIONES, PRECIOS COMPETITIVOS Y LA PROMOCIÓN INTENSIVA. POR LO TANTO, EL IMPACTO DE LA ESTACIONABILIDAD EN LOS ESTADOS DE UTILIDAD INTEGRAL Y DE POSICIÓN FINANCIERA NO ES SIGNIFICATIVA.

EL PRINCIPAL CENTRO DE NEGOCIOS DE LA COMPAÑÍA SE ENCUENTRA EN PASEO DE LA REFORMA 155, COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL.

## 2. EVENTOS SIGNIFICATIVOS

A. EL 16 DE JULIO DE 2012, LA COMPAÑÍA INFORMÓ QUE LLEGÓ A UN ACUERDO CON ACCOR, S. A. (ACCOR), UNO DE LOS OPERADORES HOTELEROS LÍDERES A NIVEL MUNDIAL, PARA VENDER SUS OPERACIONES EN SUDAMÉRICA, POR UN VALOR TOTAL DE \$270.7 MILLONES DE DÓLARES. ACCOR ADQUIRIRÁ LOS ACTIVOS DE POSADAS EN LA REGIÓN, LOS CUALES INCLUYEN 15 HOTELES, PROPIOS, ARRENDADOS Y ADMINISTRADOS (DE LOS CUALES 4 SON PROPIOS), ASÍ COMO LAS MARCAS DE CAESAR PARK Y CAESAR BUSINESS Y UNA RED DE HOTELES BAJO SU ADMINISTRACIÓN EN BRASIL, ARGENTINA

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 2 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

Y CHILE.

LA COMPAÑÍA UTILIZARÁ LOS FONDOS PARA PAGAR DEUDA Y REFORZARÁ SU ESTRUCTURA DE CAPITAL PARA CONSOLIDAR SU ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO. LA TRANSACCIÓN PERMITIRÁ A POSADAS CENTRARSE EN SU NEGOCIO PRINCIPAL EN MÉXICO Y FORTALECER SU POSICIÓN EN LA INDUSTRIA HOTELERA MEXICANA.

EL MONTO DE LA TRANSACCIÓN ESTÁ SUJETO A POSIBLES AJUSTES, USUALES EN ESTE TIPO DE TRANSACCIONES, TALES COMO LOS RELACIONADOS CON LAS MÉTRICAS DE RENDIMIENTO Y OTROS DETERMINADOS EN EL CONTRATO.

EL 10 DE OCTUBRE DE 2012, LA TRANSACCIÓN SE CERRÓ OFICIALMENTE. EL PRECIO INICIAL DE COMPRA SE AJUSTÓ POR CIERTAS VARIABLES CONTEMPLADAS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y, POR TANTO, LA COMPAÑÍA RECIBIÓ RECURSOS POR LA CANTIDAD DE US\$238.7 MILLONES, INCLUYENDO EL REPAGO DE UN BONO EMITIDO POR US\$25 MILLONES. EL REMANENTE DE 32 MILLONES SE MANTENDRÁ EN UNA CUENTA DE DEPÓSITO RESTRINGIDO (ESCROW), EN LA QUE ACCOR ES FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR. ESTOS RECURSOS SE LIBERARÁN A LA COMPAÑÍA EN DISTINTAS FECHAS, EMPEZANDO EN 2014 Y TERMINANDO EN 2019, AL CUMPLIMIENTO DE CIERTAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA,

A LA A FECHA DE EMISIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS, POSADAS OPERA 3 HOTELES "CAESAR PARK" Y 8 HOTELES "CAESAR BUSINESS" EN BRASIL, 2 HOTELES "CAESAR PARK" EN ARGENTINA, Y 2 HOTELES "CAESAR BUSINESS" EN CHILE.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA APROBÓ LA TRANSACCIÓN Y LA VENTA DEL SEGMENTO DE SUDAMÉRICA, EN SU REUNIÓN DE 4 DE JULIO DE 2012. POR CONSIGUIENTE, LOS ACTIVOS A CORTO Y LARGO PLAZO RELACIONADOS CON ÉSTA OPERACIÓN, INCLUYENDO MARCAS Y OTROS ACTIVOS, SE PRESENTAN COMO "ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA" Y LOS PASIVOS DE ÉSTA OPERACIÓN SE PRESENTAN COMO "PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA" EN EL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012. NO SE PRESENTA DE ÉSTA FORMA PARA PERÍODOS ANTERIORES PORQUE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE REPORTE FINANCIERO (IFRS POR SUS SIGLAS EN INGLÉS). PROHIBEN EXPLÍCITAMENTE ESTÁ PRESENTACIÓN DE FORMA RETROSPECTIVA.

LA VENTA DE ÉSTE SEGMENTO REPRESENTA UNA OPERACIÓN DISCONTINUA Y SE PRESENTA COMO TAL EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL ADJUNTO POR LOS TRES Y NUEVE MESES QUE TERMINAN EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012. EN CONTRASTE CON LA PRESENTACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS DISPONIBLES PARA VENTA, LA PRESENTACIÓN COMPARATIVA CONTRA EL PERÍODO ANTERIOR EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL ES REQUERIDA POR IFRS.

VER NOTAS 9 Y 16 PARA CONOCER EL DETALLE DE ACTIVOS Y PASIVOS CLASIFICADOS COMO DISPONIBLES PARA LA VENTA, Y EL DETALLE DE LA OPERACIÓN DISCONTINUA.

## B.ACTIVOS DISPONIBLES PARA VENTA - FIBRAHOTEL

DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2012, UN FIDEICOMISO DE RECIENTE CREACIÓN, FIBRAHOTEL, SE CONSTITUYÓ PARA ADQUIRIR, POSEER Y DESARROLLAR HOTELES EN MÉXICO, PARA LOS SEGMENTOS DE SERVICIO LIMITADO, BUSINESS CLASS, BUSINESS CLASS SUPERIOR Y ESTANCIA EXTENDIDA. SE PREVÉ QUE DURANTE 2012 EL FIDEICOMISO HARÁ UNA OFERTA PÚBLICA INICIAL EN MÉXICO JUNTO CON COLOCACIONES PRIVADAS EN OTROS MERCADOS INTERNACIONALES (LA "COLOCACIÓN"). EN OCTUBRE DE 2012, LA COMPAÑÍA FIRMÓ UN ACUERDO CON FIBRAHOTEL PARA VENDER AL FIDEICOMISO LOS ACTIVOS Y EQUIPOS DE DOCE HOTELES, UBICADOS EN EL CENTRO Y NORTE DE MÉXICO, QUE ACTUALMENTE OPERA BAJO LAS MARCAS FIESTA INN Y ONE HOTELS. POSADAS ES EL ACCIONISTA MAYORITARIO DE DICHS HOTELES.

LA TRANSACCIÓN ESTÁ SUJETA AL CUMPLIMIENTO DE CIERTAS CONDICIONES, PRINCIPALMENTE LA COLOCACIÓN EN MÉXICO, ASÍ COMO A OBTENER LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN FEDERAL DE

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 3 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

COMPETENCIA, Y EL CONSENTIMIENTO DE CIERTOS ACREEDORES.

ADICIONALMENTE, EL PRECIO ESPERADO DE LA TRANSACCIÓN ESTÁ SUJETO A AJUSTES COMUNES PARA ÉSTE TIPO DE TRANSACCIONES. LA VENTA RESULTARÁ EN UNA ENTRADA DE EFECTIVO A CAMBIO DE DICHSOS ACTIVOS. A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS, LA COMPAÑÍA OPERA LOS HOTELES DE MANERA HABITUAL.

ESTA TRANSACCIÓN FUÉ APROBADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN JUNTA DEL 24 DE SEPTIEMBRE, 2012. AL CUMPLIR CON LOS REQUISITOS CONTABLES REQUERIDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, EL VALOR TOTAL DE LOS ACTIVOS SUJETOS A LA TRANSACCIÓN, QUE INCLUYEN SÓLO LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE LOS HOTELES INVOLUCRADOS, SE PRESENTA COMO "ACTIVOS DISPONIBLES PARA VENTA" EN EL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012, Y EL VALOR ASCIENDE A \$1,409,766

ADEMÁS, COMO LA COMPAÑÍA CONTINUARÁ OPERANDO LOS HOTELES UNA VEZ QUE SEAN VENDIDOS, NO SE PRESENTA NINGUNA OPERACIÓN DISCONTINUA EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL. SIN EMBARGO, COMO RESULTADO DE LA VENTA, LOS HOTELES DEJARÁN DE SER CLASIFICADOS COMO HOTELES PROPIOS Y SE PRESENTARÁN COMO HOTELES ADMINISTRADOS DENTRO DEL PORTAFOLIO DE HOTELES DE LA COMPAÑÍA. VER LA NOTA 9 PARA EL DETALLE DE LOS ACTIVOS CLASIFICADOS COMO DISPONIBLES PARA VENTA.

## C. EMISIÓN DE CONVERTIBLE

CON FECHA 7 DE MARZO DE 2012, EN ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA, SE APROBÓ LLEVAR A CABO UNA OFERTA PRIVADA DE OBLIGACIONES SUBORDINADAS FORZOSAMENTE CONVERTIBLES EN 183,257,227 ACCIONES DE LAS SERIES "A" Y "L" DE LA COMPAÑÍA, HASTA POR UN MONTO DE \$900,000. LAS OBLIGACIONES ESTARÁN SUBORDINADAS A TODOS LOS PASIVOS DE LA COMPAÑÍA Y SE EMITIRÁN EN DOS TRAMOS, EL PRIMERO DE HASTA \$679,172 Y EL SEGUNDO POR \$220,828; PODRÁ HABER GARANTÍAS REALES SOBRE LAS OBLIGACIONES PARA ASEGURAR QUE LA COMPAÑÍA CUMPLA CON SUS OBLIGACIONES. ESTOS INSTRUMENTOS DEVENGARÁN INTERESES A UNA TASA FIJA DEL 9% ANUAL CAPITALIZABLES TRIMESTRALMENTE Y CONVERTIBLES EN UN PLAZO NO MAYOR A 27 MESES A UN PRECIO DE SEIS PESOS POR ACCIÓN Y, SI SE PAGARAN ANTICIPADAMENTE, LA TASA DE INTERÉS SERÍA DEL 16% ANUAL FIJA. LOS RECURSOS DE LA EMISIÓN SE UTILIZARÁN EN SU MAYORÍA PARA EL REPAGO DE DEUDA GARANTIZADA. ASIMISMO, SE APROBÓ LA EMISIÓN DE 183,257,000 ACCIONES DE LA SERIE "A" SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, MISMAS QUE QUEDARÁN EN TESORERÍA Y GARANTIZARÁN LA CONVERSIÓN DE LAS OBLIGACIONES, Y QUE SE SUSCRIBIRÁN Y PAGARÁN MEDIANTE SU CONVERSIÓN. DEBIDO A QUE LA COMPAÑÍA PUEDE EVITAR EL PAGO EN EFECTIVO EN RELACIÓN CON EL MONTO DEL CAPITAL A TRAVÉS DE LA ENTREGA DE UN NÚMERO FIJO DE ACCIONES DE CAPITAL PROPIO, ESTA CARACTERÍSTICA NO DA LUGAR A UN PASIVO FINANCIERO Y, EN CONSECUENCIA, LOS INSTRUMENTOS SE PRESENTAN DENTRO DE "APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL".

LOS RECURSOS OBTENIDOS HAN SIDO UTILIZADOS POR LA COMPAÑÍA PARA PAGAR EN FORMA ANTICIPADA SUS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

D. DURANTE FEBRERO DE 2012, SE LIQUIDÓ ANTICIPADAMENTE EL CONTRATO DE SWAPS DE MONEDA EXTRANJERA (CCS, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL CERTIFICADO BURSÁTIL CON NOCIONAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 DE \$834.7 MILLONES EQUIVALENTE A US79.0 MILLONES Y SE DISMINUYÓ EL CCS CORRESPONDIENTE AL CERTIFICADO BURSÁTIL CON NOCIONAL DE \$677.8 MILLONES EQUIVALENTE A US65.8 MILLONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, PARA QUEDAR EN \$317.1 MILLONES Y US30.8 MILLONES AL 31 DE JUNIO DE 2012.

E. LA COMPAÑÍA TIENE UNA DEUDA CONVERTIBLE POR US8 MILLONES CON EL INTERNATIONAL FINANCE CORPORATE (IFC) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011. EN JUNIO DE 2012, LA COMPAÑÍA REALIZÓ UN PAGO ANTICIPADO POR US2.4 MILLONES EQUIVALENTES A \$31,182 QUE SE MUESTRA COMO PARTE DEL PAGO PARCIAL DE DEUDA CONVERTIBLE EN EL ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE DE

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 4 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

2012.

F.EL 13 DE AGOSTO DE 2010, LA COMPAÑÍA ENAJENÓ SU PARTICIPACIÓN ACCIONARIA EN NUEVO GRUPO AERONÁUTICO, S. A. DE C. V. (ANTES GRUPO MEXICANA DE AVIACIÓN, S. A. DE C. V., "MEXICANA") A TERCEROS EN UN VALOR SIMBÓLICO. LA COMPAÑÍA MANTENÍA UN 30.41% DE INVERSIÓN EN MEXICANA, Y SE ENCONTRABA REGISTRADA BAJO EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN. ESTA VENTA NO TUVO UNA REPERCUSIÓN IMPORTANTE EN LOS RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA YA QUE LA INVERSIÓN EN MEXICANA SE ENCONTRABA RESERVADA ÍNTEGRAMENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009.

ASIMISMO Y COMO RESULTADO DEL PROCESO QUE DESENCADENÓ EL CONCURSO MERCANTIL DE MEXICANA, DURANTE 2010 LA COMPAÑÍA RESERVÓ LA TOTALIDAD DE LAS CUENTAS POR COBRAR QUE SOSTENÍA CON DIVERSAS COMPAÑÍAS DEL GRUPO MEXICANA POR \$171,233. ASIMISMO, DURANTE 2011 SE HAN INCURRIDO EN DIVERSOS GASTOS CON MOTIVO DE ESTA DESINCORPORACIÓN POR UN MONTO DE \$27,486, LOS CUALES HAN SIDO REGISTRADOS EN EL RUBRO DE "OTROS GASTOS, NETO" EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE UTILIDAD INTEGRAL.

### 3.BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A.DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.- LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE LA COMPAÑÍA HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD (IAS, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) NO. 34 "INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA" Y ESTÁN SUJETOS A LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (IFRSS, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) NO. 1 "ADOPCIÓN INICIAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA", DEBIDO A QUE SON PARTE DEL PERÍODO CUBIERTO POR LOS PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS BAJO IFRSS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.

ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS HAN SIDO PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS Y VIGENTES O EMITIDAS Y ADOPTADAS ANTICIPADAMENTE, A LA FECHA DE PREPARACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS. LAS NORMAS E INTERPRETACIONES QUE SERÁN APLICABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, INCLUYENDO AQUELLAS QUE SERÁN APLICABLES DE MANERA OPCIONAL, NO SE CONOCEN CON CERTEZA A LA FECHA DE PREPARACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE LA COMPAÑÍA HAN SIDO PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS MEXICANAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIF). LAS NIFS DIFIEREN EN ALGUNOS ASPECTOS DE LAS IFRS. EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS, LA ADMINISTRACIÓN HA MODIFICADO ALGUNAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD, PRESENTACIÓN Y CONTABILIDAD APLICADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIFS PARA CUMPLIR CON LAS IFRS. LAS CIFRAS COMPARATIVAS CON RESPECTO A 2011, FUERON ACTUALIZADAS PARA REFLEJAR ESTOS AJUSTES.

LAS CONCILIACIONES Y DESCRIPCIONES DE LOS EFECTOS DE LA TRANSICIÓN DE LAS NIFS A LAS IFRS SOBRE EL CAPITAL DE LA COMPAÑÍA Y SU UTILIDAD INTEGRAL NETA Y LOS FLUJOS DE EFECTIVO SE PRESENTAN EN LA NOTA 18.

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO INCLUYEN TODA LA INFORMACIÓN REQUERIDA EN UN ESTADO FINANCIERO ANUAL COMPLETO, POR LO TANTO DEBEN LEERSE CONJUNTAMENTE CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS DE LA COMPAÑÍA Y SUS RESPECTIVAS NOTAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011. LAS REVELACIONES INCLUIDAS EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS INCLUYEN TODAS AQUELLAS QUE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA CONSIDERA NECESARIAS PARA ENTENDER LA TRANSICIÓN A IFRS, ENFOCÁNDOSE, PARA TAL

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 5 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

PROPÓSITO, EN EL PERÍODO COMPARATIVO ANUAL. LOS RESULTADOS DE LOS PERÍODOS INTERMEDIOS NO SON NECESARIAMENTE INDICATIVOS DE LOS RESULTADOS PARA EL AÑO COMPLETO.

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS HAN SIDO PREPARADOS SOBRE LA BASE DE COSTO HISTÓRICO, EXCEPTO POR CIERTOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (INCLUYENDO INSTRUMENTOS DERIVADOS) DESIGNADOS A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS.

LA PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DE ACUERDO CON LA IAS 34 REQUIERE EL USO DE CIERTAS ESTIMACIONES CONTABLES. TAMBIÉN REQUIERE QUE LA ADMINISTRACIÓN EJERZA SU JUICIO EN EL PROCESO DE APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA COMPAÑÍA. LAS ÁREAS QUE INVOLUCRAN UN MAYOR GRADO DE JUICIO O COMPLEJIDAD O LAS ÁREAS DONDE LAS HIPÓTESIS Y ESTIMACIONES SON SIGNIFICATIVAS PARA LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS SE DESCRIBEN EN LA NOTA 4.

B.BASES DE CONSOLIDACIÓN.- LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS INCLUYEN LOS DE GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V. Y LOS DE SUS SUBSIDIARIAS EN LAS QUE TIENE CONTROL. CONTROL ES EL PODER PARA GOBERNAR LAS POLÍTICAS FINANCIERAS Y OPERATIVAS DE UNA ENTIDAD, DE MODO QUE SE OBTIENEN BENEFICIOS DE SUS ACTIVIDADES.

LOS INGRESOS Y GASTOS DE LAS COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS ADQUIRIDAS O ENAJENADAS DURANTE EL EJERCICIO SE INCLUYEN EN EL ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO INTERMEDIO DE UTILIDAD INTEGRAL A PARTIR DE LA FECHA EFECTIVA DE ADQUISICIÓN Y HASTA LA FECHA EFECTIVA DE ENAJENACIÓN, SEGÚN CORRESPONDA. LAS UTILIDADES INTEGRALES DE LAS SUBSIDIARIAS SE ATRIBUYEN A LA PARTICIPACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA AÚN SI LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA MANTIENE DÉFICIT.

CUANDO SEA NECESARIO, SE REALIZAN AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS SUBSIDIARIAS PARA ADAPTAR SUS POLÍTICAS CONTABLES A LAS UTILIZADAS POR LA COMPAÑÍA.

TODAS LAS OPERACIONES Y SALDOS INTERCOMPAÑÍA, SE ELIMINAN EN SU TOTALIDAD EN EL PROCESO DE CONSOLIDACIÓN.

LOS CAMBIOS EN LA PARTICIPACIÓN DE LA COMPAÑÍA EN UNA SUBSIDIARIA QUE NO RESULTEN EN LA PÉRDIDA DE CONTROL SE CONTABILIZAN COMO TRANSACCIONES DE CAPITAL. EL VALOR EN LIBROS DE LAS PARTICIPACIONES DE LA COMPAÑÍA Y LAS PARTICIPACIONES MINORITARIAS SE AJUSTA PARA REFLEJAR LOS CAMBIOS EN SU PARTICIPACIÓN RELATIVA EN LA SUBSIDIARIA. CUALQUIER DIFERENCIA ENTRE EL MONTO DE AJUSTE DE LAS PARTICIPACIONES MINORITARIAS Y EL VALOR RAZONABLE DE LA COMPENSACIÓN PAGADA O RECIBIDA SE RECONOCE DIRECTAMENTE EN EL CAPITAL Y SE ATRIBUYE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADA.

CUANDO LA COMPAÑÍA PIERDE EL CONTROL EN UNA SUBSIDIARIA, LA GANANCIA O PÉRDIDA POR LA ELIMINACIÓN SE CALCULA COMO LA DIFERENCIA ENTRE (I) EL TOTAL DEL VALOR RAZONABLE DE LA COMPENSACIÓN RECIBIDA Y EL VALOR RAZONABLE DE LOS INTERESES RETENIDOS Y (II) EL VALOR EN LIBROS PREVIO DE LOS ACTIVOS (INCLUYENDO EL CRÉDITO MERCANTIL), Y PASIVOS DE LA SUBSIDIARIA Y CUALESQUIERA PARTICIPACIONES MINORITARIAS. LOS MONTOS RECONOCIDOS PREVIAMENTE BAJO OTRA UTILIDAD INTEGRAL EN RELACIÓN CON LA SUBSIDIARIA SE CONTABILIZAN (ES DECIR, SE RECLASIFICAN AL ESTADO DE RESULTADOS O SE TRANSFIEREN DIRECTAMENTE A UTILIDADES RETENIDAS) DE LA MISMA MANERA QUE SE REQUERIRÍA SI LOS ACTIVOS Y PASIVOS RELEVANTES SE ELIMINARAN. EL VALOR RAZONABLE DE CUALQUIER INVERSIÓN CONSERVADA EN LA ANTERIOR SUBSIDIARIA A LA FECHA EN QUE SE PIERDE EL CONTROL SE CONSIDERA COMO EL VALOR RAZONABLE AL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO INICIAL PARA LA POSTERIOR CONTABILIZACIÓN CONFORME A IAS 39, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN O, CUANDO APLIQUE, EL COSTO DEL RECONOCIMIENTO INICIAL DE UNA INVERSIÓN EN UNA ENTIDAD ASOCIADA O BAJO CONTROL CONJUNTO.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 6 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

LAS PRINCIPALES INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS SON LAS SIGUIENTES:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN (%)
POSADAS DE MÉXICO, S. A. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS	100
INMOBILIARIA HOTELERA POSADAS, S. A. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS	100
SERVICIOS HOTELEROS POSADAS, S. A. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS	100
POSADAS USA, INC., Y SUBSIDIARIAS	100
FONDO INMOBILIARIO POSADAS, S. A. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS	52

C.INVERSIÓN EN ASOCIADAS.- UNA ASOCIADA ES UNA ENTIDAD SOBRE LA CUAL LA COMPAÑÍA TIENE INFLUENCIA SIGNIFICATIVA Y QUE NO ES NI UNA SUBSIDIARIA NI CONSTITUYE UNA PARTICIPACIÓN EN UN NEGOCIO CONJUNTO. INFLUENCIA SIGNIFICATIVA ES EL PODER DE PARTICIPAR EN LAS DECISIONES DE POLÍTICA FINANCIERA Y DE OPERACIÓN, PERO NO CONTROL O CONTROL CONJUNTO SOBRE LA MISMA.

LOS SALDOS Y OPERACIONES DE LAS ASOCIADAS SE INCORPORAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, EXCEPTO CUANDO LA INVERSIÓN ES CLASIFICADA COMO MANTENIDA PARA LA VENTA, EN CUYO CASO SE CONTABILIZA DE ACUERDO CON LA IFRS 5, ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS. BAJO EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, LAS ASOCIADAS SE CONTABILIZAN EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL COSTO AJUSTADO POR LOS CAMBIOS POSTERIORES A LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE LA COMPAÑÍA SOBRE LOS ACTIVOS NETOS DE LA ASOCIADA, MENOS CUALQUIER DETERIORO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES INDIVIDUALES. LAS PÉRDIDAS DE UNA ASOCIADA EN EXCESO DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMPAÑÍA EN ESA ASOCIADA (QUE INCLUYE TODOS LOS INTERESES A LARGO PLAZO QUE, EN SUSTANCIA, FORMAN PARTE DE LA INVERSIÓN NETA DE LA COMPAÑÍA EN SU CAPITAL) SE RECONOCEN EN LA MEDIDA EN QUE LA COMPAÑÍA HA INCURRIDO EN OBLIGACIONES LEGALES, IMPLÍCITAS O PAGOS EFECTUADOS EN NOMBRE DE LA ASOCIADA.

CUALQUIER EXCESO DEL COSTO DE ADQUISICIÓN SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMPAÑÍA EN EL VALOR RAZONABLE NETO DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES IDENTIFICABLES, PRESENTES EN LA FECHA DE ADQUISICIÓN, SE RECONOCE COMO CRÉDITO MERCANTIL. EL CRÉDITO MERCANTIL SE INCLUYE EN EL IMPORTE EN LIBROS DE LA INVERSIÓN Y SE EVALÚAN POR DETERIORO COMO PARTE DE ESA INVERSIÓN. CUALQUIER EXCESO DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMPAÑÍA EN EL VALOR RAZONABLE NETO DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES IDENTIFICABLES, SOBRE EL COSTO DE ADQUISICIÓN, DESPUÉS DE LA MISMA ADQUISICIÓN, SE RECONOCE INMEDIATAMENTE EN UTILIDAD O PÉRDIDA.

CUANDO UNA ENTIDAD DEL GRUPO REALIZA OPERACIONES CON UNA ASOCIADA DE LA COMPAÑÍA, LAS UTILIDADES Y PÉRDIDAS SON ELIMINADAS EN EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LA COMPAÑÍA ASOCIADA.

D.MONEDA EXTRANJERA.- EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE CADA SUBSIDIARIA DE LA COMPAÑÍA, LAS TRANSACCIONES EN MONEDAS DISTINTAS A LA MONEDA FUNCIONAL DE LA ENTIDAD (MONEDA EXTRANJERA) SE RECONOCEN A LOS TIPOS DE CAMBIO VIGENTES EN LA FECHA DE LAS TRANSACCIONES. AL FINAL DE CADA PERIODO, LAS PARTIDAS MONETARIAS DENOMINADAS EN MONEDA EXTRANJERA SE CONVIERTEN NUEVAMENTE A LOS TIPOS VIGENTES EN ESA FECHA. LAS PARTIDAS NO MONETARIAS REGISTRADAS A VALOR RAZONABLE QUE SE DENOMINAN EN MONEDA EXTRANJERA SE CONVIERTEN NUEVAMENTE UTILIZANDO LOS TIPOS DE CAMBIO VIGENTES A LA FECHA EN QUE SE DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE. LAS PARTIDAS NO MONETARIAS QUE SE MIDEN EN TÉRMINOS DE COSTO HISTÓRICO EN UNA MONEDA EXTRANJERA NO SON RECONVERTIDOS.

LAS DIFERENCIAS CAMBIARIAS EN PARTIDAS MONETARIAS SON RECONOCIDAS EN LOS RESULTADOS DEL PERIODO EN QUE FUERON GENERADOS, EXCEPTO POR:

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 7 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

- DIFERENCIAS CAMBIARIAS EN PRÉSTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA RELATIVOS A LOS ACTIVOS EN CONSTRUCCIÓN PARA FUTURO USO PRODUCTIVO, QUE SE INCLUYEN EN EL COSTO DE DICHSO ACTIVOS CUANDO SON CONSIDERAN COMO UN AJUSTE A LOS COSTOS POR INTERESES SOBRE DICHSO PRÉSTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA;
- DIFERENCIAS CAMBIARIAS EN TRANSACCIONES CELEBRADAS PARA CUBRIR CIERTOS RIESGOS CAMBIARIOS, Y
- DIFERENCIAS CAMBIARIAS SOBRE LAS PARTIDAS MONETARIAS POR COBRAR O POR PAGAR DE OPERACIONES EN EL EXTRANJERO, PARA LAS CUALES LA LIQUIDACIÓN NO ESTÁ PLANEADA Y NO ES PROBABLE QUE OCURRA (POR LO TANTO FORMA PARTE DE LA INVERSIÓN NETA EN LA OPERACIÓN EN EL EXTRANJERO), SON RECONOCIDOS INICIALMENTE EN OTRAS PARTIDAS DE UTILIDAD INTEGRAL Y ES RECLASIFICADO DEL CAPITAL A UTILIDAD O PÉRDIDA EN LA DISPOSICIÓN TOTAL O PARCIAL DE LA INVERSIÓN NETA.

PARA EFECTOS DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS, LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA DE LA COMPAÑÍA SE REGISTRAN EN PESOS MEXICANOS UTILIZANDO LOS TIPOS DE CAMBIO VIGENTES AL CIERRE DEL PERÍODO DE PRESENTACIÓN DE LOS INFORMES. LAS PARTIDAS DE INGRESOS Y GASTOS SE CONVIERTEN AL TIPO DE CAMBIO PROMEDIO DEL PERÍODO, A MENOS QUE LA FLUCTUACIÓN CAMBIARA SIGNIFICATIVAMENTE DURANTE ESE PERÍODO, EN CUYO CASO SE USARÁN LOS TIPOS DE CAMBIO EXISTENTES EN LAS FECHAS DE LAS TRANSACCIONES. LAS DIFERENCIAS DE CAMBIO QUE SURGEN, SE RECONOCEN EN EL RESULTADO INTEGRAL Y SERÁN ACUMULADAS EN EL CAPITAL CONTABLE (ATRIBUIDO A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA SEGÚN CORRESPONDA).

LAS MONEDAS DE REGISTRO Y FUNCIONAL DE LAS OPERACIONES EXTRANJERAS SON COMO SIGUE:

PAÍS	MONEDA FUNCIONAL
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA	DÓLAR AMERICANO
BRASIL	REAL BRASILEÑO
ARGENTINA	PESO ARGENTINO
CHILE	PESO CHILENO

EN LA ENAJENACIÓN DE UN NEGOCIO EN EL EXTRANJERO (ES DECIR, UNA ENAJENACIÓN DE TODA LA PARTICIPACIÓN DE LA COMPAÑÍA EN UN NEGOCIO EN EL EXTRANJERO, O UNA ENAJENACIÓN QUE IMPLIQUE LA PÉRDIDA DE CONTROL SOBRE UNA DEPENDIENTE QUE INCLUYA UN NEGOCIO EN EL EXTRANJERO, O LA PÉRDIDA DEL CONTROL CONJUNTO SOBRE UNA ENTIDAD CONTROLADA DE FORMA CONJUNTA QUE INCLUYE UN OPERACIÓN EN EL EXTRANJERO, O LA PÉRDIDA DE INFLUENCIA SIGNIFICATIVA SOBRE UNA ASOCIADA QUE INCLUYE UN NEGOCIO EN EL EXTRANJERO), TODA LA FLUCTUACIÓN CAMBIARIA ACUMULADA EN RELACIÓN CON ESA OPERACIÓN ATRIBUIBLE A LA COMPAÑÍA SE CLASIFICARÁ EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL. LAS FLUCTUACIONES CAMBIARIAS QUE HAN SIDO PREVIAMENTE RECONOCIDAS A LAS PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS SE CANCELARAN, PERO NO SE RECONOCERÁN EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

EN EL CASO DE UNA ENAJENACIÓN PARCIAL (ES DECIR, SIN PÉRDIDA DE CONTROL) DE UNA SUBSIDIARIA QUE INCLUYE UN NEGOCIO EN EL EXTRANJERO, LA PARTE PROPORCIONAL DE LA FLUCTUACIÓN CAMBIARIA ACUMULADA SE REGISTRARÁ EN LOS INTERESES MINORITARIOS Y NO SE RECONOCERÁN EN EL ESTADO DE RESULTADOS. PARA TODAS LAS OTRAS ENAJENACIONES PARCIALES (ES DECIR, DE LOS ASOCIADOS O LAS ENTIDADES CONTROLADAS CONJUNTAMENTE QUE NO IMPLIQUEN UN CAMBIO DE LA BASE CONTABLE), LA PARTE PROPORCIONAL DE LA FLUCTUACIÓN CAMBIARIA ACUMULADA SE RECLASIFICA AL ESTADO DE RESULTADOS.

EL CRÉDITO MERCANTIL Y LOS AJUSTES DE VALOR RAZONABLE GENERADOS EN LA ADQUISICIÓN DE

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 8 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

UNA ENTIDAD EXTRANJERA SE TRATAN COMO ACTIVOS Y PASIVOS DE LA ENTIDAD EXTRANJERA Y SE CONVIERTEN AL TIPO DE CAMBIO DE CIERRE.

E.RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN.- LA COMPAÑÍA RECONOCE LOS EFECTOS DE INFLACIÓN ÚNICAMENTE EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, ES DECIR, EN DONDE LA INFLACIÓN DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS ES MAYOR QUE/O CERCA DE 100%. GRUPO POSADAS EN 2012 Y 2011 NO RECONOCIÓ LOS EFECTOS POR INFLACIÓN EN ESTAS OPERACIONES. LOS PORCENTAJES DE INFLACIÓN POR LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 FUERON LOS SIGUIENTES:

	31 DE DICIEMBRE DE	2011	2010
MÉXICO		15.19	14.48
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA		4.20	4.90
BRASIL		17.58	18.02
ARGENTINA		29.14	26.75
CHILE		6.6	19.38

F.ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA SU VENTA - LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN SE CLASIFICAN COMO DISPONIBLES PARA SU VENTA SI SU IMPORTE EN LIBROS SE RECUPERARÁ PRINCIPALMENTE A TRAVÉS DE UNA TRANSACCIÓN DE VENTA, EN LUGAR DE POR SU USO CONTINUO. ESTA CONDICIÓN SE CONSIDERA CUMPLIDA ÚNICAMENTE CUANDO LA VENTA ES ALTAMENTE PROBABLE Y EL ACTIVO NO CIRCULANTE ESTÁ DISPONIBLE PARA SU VENTA INMEDIATA EN SU CONDICIÓN ACTUAL. LA ADMINISTRACIÓN DEBE ESTAR COMPROMETIDA A LA VENTA, LO QUE SE DEBE ESPERAR PARA TENER DERECHO A SU RECONOCIMIENTO COMO UNA VENTA COMPLETADA DENTRO DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE CLASIFICACIÓN.

CUANDO LA COMPAÑÍA SE HA COMPROMETIDO A UN PLAN DE VENTA QUE IMPLIQUE LA PÉRDIDA DE CONTROL DE UNA SUBSIDIARIA, TODOS LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE DICHA FILIAL SE CLASIFICAN COMO DISPONIBLES PARA LA VENTA CUANDO LOS CRITERIOS DESCRITOS ANTERIORMENTE SE CUMPLAN, SIN IMPORTAR SI LA EMPRESA MANTENDRÁ UNA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN SU ANTERIOR SUBSIDIARIA DESPUÉS DE LA VENTA.

LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN CLASIFICADOS COMO DISPONIBLES PARA SU VENTA SE VALÚAN AL IMPORTE MENOR ENTRE SU VALOR EN LIBROS PREVIO Y EL VALOR RAZONABLE MENOS LOS COSTOS DE VENTA.

G.CLASIFICACIÓN DE COSTOS Y GASTOS - LOS COSTOS Y GASTOS PRESENTADOS EN LOS ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS DE UTILIDAD INTEGRAL FUERON CLASIFICADOS DE MANERA COMBINADA POR SU NATURALEZA Y FUNCIÓN.

H.ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - LA COMPAÑÍA REPORTA FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN UTILIZANDO EL MÉTODO INDIRECTO, POR MEDIO DEL CUAL LA UTILIDAD O PÉRDIDA SE AJUSTA PARA LOS EFECTOS DE TRANSACCIONES DE NATURALEZA DISTINTA AL EFECTIVO TAMBIÉN SE CONSIDERA, CUALQUIER DIFERIMIENTO O ACUMULACIÓN PASADA O FUTURA DE ENTRADAS O SALIDAS DE EFECTIVO Y PARTIDAS DE INGRESOS O GASTOS ASOCIADAS CON LOS FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN O FINANCIAMIENTO.

LOS INTERESES PAGADOS Y LOS INTERESES Y DIVIDENDOS RECIBIDOS GENERALMENTE SE CLASIFICAN COMO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO E INVERSIÓN, RESPECTIVAMENTE.

I.INSTRUMENTOS FINANCIEROS - LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS SE RECONOCEN CUANDO LA COMPAÑÍA SE VUELVE UNA PARTE DENTRO DE LAS DISPOSICIONES CONTRACTUALES DEL INSTRUMENTO.

LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS SE RECONOCEN INICIALMENTE A VALOR RAZONABLE. LOS

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 9 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

COSTOS DE TRANSACCIONES QUE SON DIRECTAMENTE ATRIBUIBLES A LA ADQUISICIÓN O EMISIÓN DE UN ACTIVO O PASIVO FINANCIERO (DISTINTO A ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE UTILIDAD O PÉRDIDA) SE AGREGAN O DEDUCEN DEL VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS, SEGÚN SEA APROPIADO, AL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO INICIAL. LOS COSTOS DE TRANSACCIONES QUE SON DIRECTAMENTE ATRIBUIBLES A LA ADQUISICIÓN DE ACTIVOS O PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE UTILIDAD O PÉRDIDA, SE RECONOCEN INMEDIATAMENTE EN LA UTILIDAD INTEGRAL.

## MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO

EL MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO SE UTILIZA PARA CALCULAR EL COSTO AMORTIZADO DE UN INSTRUMENTO DE DEUDA O PASIVO FINANCIERO, SEGÚN SEA EL CASO, Y PARA ASIGNAR LOS INGRESOS O GASTOS POR INTERESES DURANTE EL PERIODO RELEVANTE. LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA ES AQUELLA QUE DESCUENTA EXACTAMENTE LAS ENTRADAS O SALIDAS DE EFECTIVO FUTURAS ESTIMADAS, SEGÚN SEA EL CASO, (INCLUYENDO TODAS LAS CUOTAS SOBRE PUNTOS PAGADOS O RECIBIDOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA, COSTOS DE TRANSACCIONES Y OTRAS PRIMAS O DESCUENTOS) DURANTE LA VIDA ESPERADA DEL INSTRUMENTO DE DEUDA O PASIVO FINANCIERO O, CUANDO SEA APROPIADO, UN PERIODO MENOR AL VALOR EN LIBROS NETO AL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO INICIAL.

LOS INGRESOS Y GASTOS POR INTERESES SE RECONOCEN EN BASE AL INTERÉS EFECTIVO PARA INSTRUMENTOS DE DEUDA Y PASIVOS FINANCIEROS, RESPECTIVAMENTE, DISTINTOS A LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS CLASIFICADOS A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS (FVTPL, FAIR VALUE THROUGH PROFIT OR LOSS POR SUS SIGLAS EN INGLES).

## EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

EL EFFECTIVO CONSISTE DE EFFECTIVO DISPONIBLE Y DEPÓSITOS A LA VISTA. LOS EQUIVALENTES DE EFFECTIVO SE CONSERVAN PARA CUMPLIR CON COMPROMISOS EN EFFECTIVO A CORTO PLAZO MÁS QUE PARA FINES DE INVERSIÓN U OTROS FINES. PARA QUE UNA INVERSIÓN CALIFIQUE COMO EQUIVALENTE DE EFFECTIVO DEBE SER FÁCILMENTE CONVERTIBLE EN UN MONTO CONOCIDO DE EFFECTIVO Y SUJETA A RIESGOS POCO IMPORTANTES DE CAMBIOS EN VALOR. POR LO TANTO, UNA INVERSIÓN NORMALMENTE CALIFICA COMO EQUIVALENTE DE EFFECTIVO CUANDO TIENE VENCIMIENTO A CORTO PLAZO, GENERALMENTE TRES MESES O MENOS A PARTIR DE LA FECHA DE ADQUISICIÓN. LAS INVERSIONES DE CAPITAL NO SE INCLUYEN EN LOS EQUIVALENTES DE EFFECTIVO A MENOS DE QUE SEAN, EN SUSTANCIA, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO. EL EFFECTIVO SE PRESENTA A VALOR NOMINAL Y LOS EQUIVALENTES SE VALÚAN A SU VALOR RAZONABLE; LAS FLUCTUACIONES EN SU VALOR SE RECONOCEN EN UTILIDAD O PÉRDIDA.

## I. ACTIVOS FINANCIEROS

LOS ACTIVOS FINANCIEROS SE CLASIFICAN EN LAS SIGUIENTES CATEGORÍAS ESPECÍFICAS: ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS A TRAVÉS DE RESULTADOS (FVTPL), "CONSERVADOS AL VENCIMIENTO", "DISPONIBLES PARA LA VENTA" (AFS POR SUS SIGLAS EN INGLES) Y "PRÉSTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR". LA CLASIFICACIÓN DEPENDE DE LA NATURALEZA Y EL PROPÓSITO DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS Y SE DETERMINA AL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO INICIAL. TODAS LAS COMPRAS O VENTAS REGULARES DE ACTIVOS FINANCIEROS SE RECONOCEN Y ELIMINAN EN BASE A LA FECHA DE COMPRAVENTA. LAS COMPRAS O VENTAS REGULARES SON COMPRAS O VENTAS DE ACTIVOS FINANCIEROS QUE REQUIEREN LA ENTREGA DE LOS ACTIVOS DENTRO DEL MARCO DE TIEMPO ESTABLECIDO POR NORMAS O COSTUMBRES EN EL MERCADO.

## II. ACTIVOS FINANCIEROS A FVTPL

LOS ACTIVOS FINANCIEROS SON CLASIFICADOS A FVTPL CUANDO EL ACTIVO FINANCIERO ES MANTENIDO CON FINES DE NEGOCIACIÓN O ES DESIGNADO COMO UN FVTPL.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 10 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

UN ACTIVO FINANCIERO SE CLASIFICARÁ COMO MANTENIDO CON FINES DE NEGOCIACIÓN SI:

- SE COMPRA PRINCIPALMENTE CON EL OBJETIVO DE VENDERLO EN UN TÉRMINO CERCANO; O
- EN SU RECONOCIMIENTO INICIAL, ES PARTE DE UNA CARTERA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS IDENTIFICADOS QUE LA COMPAÑÍA ADMINISTRA CONJUNTAMENTE, Y PARA LA CUAL EXISTE UN PATRÓN REAL RECIENTE DE TOMA DE UTILIDADES A CORTO PLAZO; O
- ES UN DERIVADO QUE NO ESTÁ DESIGNADO Y NO ES EFECTIVO, COMO INSTRUMENTO DE COBERTURA.

UN ACTIVO FINANCIERO QUE NO SEA UN ACTIVO FINANCIERO MANTENIDO CON FINES DE NEGOCIACIÓN PODRÍA SER DESIGNADO COMO UN ACTIVO FVTPL AL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO INICIAL SI:

- CON DICHA DESIGNACIÓN SE ELIMINA O REDUCE SIGNIFICATIVAMENTE UNA INCONSISTENCIA DE VALUACIÓN O RECONOCIMIENTO QUE DE OTRA MANERA SURGIRÍA; O
- EL ACTIVO FINANCIERO FORMA PARTE DE UN GRUPO DE ACTIVOS FINANCIEROS, DE PASIVOS FINANCIEROS O DE AMBOS, EL CUAL ES ADMINISTRADO Y SU DESEMPEÑO SE EVALÚA SOBRE LA BASE DE SU VALOR RAZONABLE, DE ACUERDO CON UNA ESTRATEGIA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS E INVERSIÓN DOCUMENTADA DE LA COMPAÑÍA, Y SE PROVEA INTERNAMENTE INFORMACIÓN SOBRE ESE GRUPO, SOBRE LA BASE DE SU VALOR RAZONABLE; O
- FORMA PARTE DE UN CONTRATO QUE CONTENGA UNO O MÁS INSTRUMENTOS DERIVADOS IMPLÍCITOS, Y LA IAS 39 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN PERMITA QUE LA TOTALIDAD DEL CONTRATO HÍBRIDO (ACTIVO O PASIVO) SEA DESIGNADO COMO FVTPL.

LOS ACTIVOS FINANCIEROS A FVTPL SE REGISTRAN A VALOR RAZONABLE, RECONOCIENDO CUALQUIER GANANCIA O PÉRDIDA QUE SURGE DE SU REMEDIACIÓN EN EL ESTADO DE RESULTADOS. LA GANANCIA O PÉRDIDA NETA RECONOCIDA EN LOS RESULTADOS INCLUYE CUALQUIER DIVIDENDO O INTERÉS OBTENIDO DEL ACTIVO FINANCIERO Y SE INCLUYE EN EL RUBRO DE 'OTRAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS' EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL. EL VALOR RAZONABLE SE DETERMINA COMO EL PRECIO QUE SERÍA RECIBIDO POR VENDER UN ACTIVO O PAGADO PARA TRANSFERIR UN PASIVO EN UNA TRANSACCIÓN ORDENADA ENTRE PARTICIPANTES DEL MERCADO EN LA FECHA DE MEDICIÓN.

### III. INVERSIONES CONSERVADAS AL VENCIMIENTO

LAS LETRAS DE CAMBIO Y BONOS DE DEUDA CON PAGOS FIJOS O DETERMINABLES Y FECHAS DE VENCIMIENTO FIJAS, POR LOS CUALES LA COMPAÑÍA TIENE TANTO LA INTENCIÓN EFECTIVA COMO LA CAPACIDAD PARA CONSERVARLOS AL VENCIMIENTO, SE CLASIFICAN COMO INVERSIONES CONSERVADAS AL VENCIMIENTO. LAS INVERSIONES CONSERVADAS AL VENCIMIENTO SE VALÚAN AL COSTO AMORTIZADO USANDO EL MÉTODO DE TASA DE INTERÉS EFECTIVA MENOS CUALQUIER DETERIORO, RECONOCIENDO LOS INGRESOS SOBRE UNA BASE DE RENDIMIENTO EFECTIVO.

### IV. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA

LAS ACCIONES Y PAGARÉS REDIMIBLES QUE COTIZAN EN LA BOLSA DE VALORES QUE MANTIENE LA COMPAÑÍA Y QUE SE NEGOCIAN EN UN MERCADO ACTIVO, SE CLASIFICAN COMO AFS Y SE REGISTRAN A VALOR RAZONABLE. LAS INVERSIONES EN ACCIONES QUE NO COTIZAN EN LA BOLSA Y QUE NO SE NEGOCIAN EN UN MERCADO ACTIVO PERO QUE SE CLASIFICAN COMO ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA Y SE REGISTRAN A VALOR RAZONABLE (DEBIDO A QUE LOS DIRECTORES CONSIDERAN QUE SE PUEDE DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE CONFIABLEMENTE). LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS QUE SURJAN DE LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE SE RECONOCEN EN LA UTILIDAD INTEGRAL Y SE ACUMULAN EN LA RESERVA DE REVALUACIÓN DE INVERSIONES, CON EXCEPCIÓN DE LAS PÉRDIDAS POR DETERIORO, LOS INTERESES CALCULADOS A TRAVÉS DEL MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO, Y LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS EN CAMBIO, LAS CUALES SE RECONOCEN EN LOS

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 11 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

RESULTADOS. EN CASO DE QUE SE DISPONGA DE UNA INVERSIÓN O SE DETERMINE SU DETERIORO, LA GANANCIA O PÉRDIDA ACUMULADA PREVIAMENTE ACUMULADA EN LA RESERVA DE REVALUACIÓN DE INVERSIONES, SE RECLASIFICA A LOS RESULTADOS.

LOS DIVIDENDOS SOBRE INSTRUMENTOS DE CAPITAL DISPONIBLES PARA SU VENTA SE RECONOCEN EN LOS RESULTADOS CUANDO SE ESTABLECE EL DERECHO LA COMPAÑÍA A RECIBIRLOS.

EL VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS MONETARIOS DISPONIBLES PARA SU VENTA DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA, SE DETERMINA EN ESA MONEDA EXTRANJERA Y SE CONVIERTE AL TIPO DE CAMBIO AL FINAL DEL PERIODO QUE SE INFORMA. LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS CAMBIARIAS POR DE MONEDA EXTRANJERA QUE SE RECONOCEN EN LOS RESULTADOS, SE DETERMINAN CON BASE EN EL COSTO AMORTIZADO DEL ACTIVO MONETARIO. OTRAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS CAMBIARIAS SE RECONOCEN EN LA UTILIDAD INTEGRAL.

## V. 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.

## VI. DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS

LOS ACTIVOS FINANCIEROS DISTINTOS A LOS ACTIVOS FINANCIEROS A FVTPL, SE SUJETAN A PRUEBAS PARA EFECTOS DE DETERIORO AL FINAL DE CADA PERIODO SOBRE EL CUAL SE INFORMA. SE CONSIDERA QUE LOS ACTIVOS FINANCIEROS ESTÁN DETERIORADOS, CUANDO EXISTE EVIDENCIA OBJETIVA QUE, COMO CONSECUENCIA DE UNO O MÁS EVENTOS QUE HAYAN OCURRIDO DESPUÉS DEL RECONOCIMIENTO INICIAL DEL ACTIVO FINANCIERO, LOS FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS ESTIMADOS DEL ACTIVO FINANCIERO HAN SIDO AFECTADOS.

PARA LOS INSTRUMENTOS DE CAPITAL COTIZADOS Y NO COTIZADOS CLASIFICADOS COMO DISPONIBLES PARA SU VENTA, UN DESCENSO SIGNIFICATIVO O PROLONGADO DEL VALOR RAZONABLE DE LOS VALORES POR DEBAJO DE SU COSTO, SE CONSIDERA QUE ES EVIDENCIA OBJETIVA DE DETERIORO.

PARA TODOS LOS DEMÁS ACTIVOS FINANCIEROS, INCLUYENDO PAGARÉS REDIMIBLES CLASIFICADOS COMO DISPONIBLES PARA SU VENTA Y CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO, LA EVIDENCIA OBJETIVA DE DETERIORO PODRÍA INCLUIR:

- DIFICULTADES FINANCIERAS SIGNIFICATIVAS DEL EMISOR O CONTRAPARTE;
- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS INTERESES O EL PRINCIPAL; O
- ES PROBABLE QUE EL PRESTATARIO ENTRE EN QUIEBRA O EN UNA REORGANIZACIÓN FINANCIERA.

PARA CIERTAS CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS, COMO CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES, LOS ACTIVOS QUE SE HAN SUJETADO A PRUEBAS PARA EFECTOS DE DETERIORO Y QUE NO HAN SUFRIDO DETERIORO EN FORMA INDIVIDUAL, SE INCLUYEN EN LA EVALUACIÓN DE DETERIORO SOBRE UNA BASE COLECTIVA. ENTRE LA EVIDENCIA OBJETIVA DE QUE UNA CARTERA DE CUENTAS POR COBRAR PODRÍA ESTAR DETERIORADA, SE PODRÍA INCLUIR LA EXPERIENCIA PASADA DE LA COMPAÑÍA CON RESPECTO A LA COBRANZA, EN RELACIÓN CON UN INCREMENTO EN EL NÚMERO DE PAGOS ATRASADOS EN LA CARTERA QUE SUPEREN EL PERIODO DE CRÉDITO MÁXIMO DE 11 MESES.

PARA LOS ACTIVOS FINANCIEROS QUE SE REGISTRAN AL COSTO AMORTIZADO, EL IMPORTE DE LA

---

---

PÉRDIDA POR DETERIORO QUE SE RECONOCE ES LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR EN LIBROS DEL ACTIVO Y EL VALOR PRESENTE DE LOS COBROS FUTUROS, DESCONTADOS A LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA ORIGINAL DEL ACTIVO FINANCIERO.

EL VALOR EN LIBROS DEL ACTIVO FINANCIERO SE REDUCE POR LA PÉRDIDA POR DETERIORO DIRECTAMENTE PARA TODOS LOS ACTIVOS FINANCIEROS, EXCEPTO PARA LAS CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES, DONDE EL VALOR EN LIBROS SE REDUCE A TRAVÉS DE UNA CUENTA DE ESTIMACIÓN PARA CUENTAS DE COBRO DUDOSO. CUANDO SE CONSIDERA QUE UNA CUENTA POR COBRAR ES INCOBRABLE, SE ELIMINA CONTRA LA ESTIMACIÓN. LA RECUPERACIÓN POSTERIOR DE LOS MONTOS PREVIAMENTE ELIMINADOS SE CONVIERTE EN CRÉDITOS CONTRA LA ESTIMACIÓN. LOS CAMBIOS EN EL VALOR EN LIBROS DE LA CUENTA DE LA ESTIMACIÓN SE RECONOCEN EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

CUANDO SE CONSIDERA QUE UN ACTIVO FINANCIERO DISPONIBLE PARA LA VENTA ESTÁ DETERIORADO, LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ACUMULADAS PREVIAMENTE RECONOCIDAS EN LA UTILIDAD INTEGRAL, SE RECLASIFICAN A LOS RESULTADOS DEL PERÍODO.

EXCEPTO POR LOS INSTRUMENTOS DE CAPITAL DISPONIBLES PARA SU VENTA, SI, EN UN PERÍODO SUBSECUENTE, EL IMPORTE DE LA PÉRDIDA POR DETERIORO DISMINUYE Y ESA DISMINUCIÓN SE PUEDE RELACIONAR OBJETIVAMENTE CON UN EVENTO QUE OCURRE DESPUÉS DEL RECONOCIMIENTO DEL DETERIORO, LA PÉRDIDA POR DETERIORO PREVIAMENTE RECONOCIDA SE REVERSA A TRAVÉS DE RESULTADOS HASTA EL PUNTO EN QUE EL VALOR EN LIBROS DE LA INVERSIÓN A LA FECHA EN QUE SE REVERSÓ EL DETERIORO NO EXCEDA EL COSTO AMORTIZADO QUE HABRÍA SIDO REGISTRADO, SI NO SE HUBIERA RECONOCIDO EL DETERIORO.

CON RESPECTO A LOS INSTRUMENTOS DE CAPITAL DISPONIBLES PARA SU VENTA, LAS PÉRDIDAS POR DETERIORO PREVIAMENTE RECONOCIDAS EN LOS RESULTADOS NO SE REVERSAN A TRAVÉS DE LOS MISMOS. CUALQUIER INCREMENTO EN EL VALOR RAZONABLE POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO DE LA PÉRDIDA POR DETERIORO SE RECONOCE EN LA UTILIDAD INTEGRAL.

#### VII. DESRECONOCIMIENTO DE ACTIVOS FINANCIEROS

LA COMPAÑÍA DESRECONOCE UN ACTIVO FINANCIERO ÚNICAMENTE CUANDO EXPIRAN LOS DERECHOS CONTRACTUALES SOBRE LOS FLUJOS DE EFECTIVO DEL ACTIVO FINANCIERO, Y TRANSFIERE DE MANERA SUSTANCIAL LOS RIESGOS Y BENEFICIOS INHERENTES A LA PROPIEDAD DEL ACTIVO FINANCIERO. SI LA COMPAÑÍA NO TRANSFIERE NI RETIENE SUBSTANCIALMENTE TODOS LOS RIESGOS Y BENEFICIOS INHERENTES A LA PROPIEDAD Y CONTINÚA RETENIENDO EL CONTROL DEL ACTIVO TRANSFERIDO, LA COMPAÑÍA RECONOCERÁ SU PARTICIPACIÓN EN EL ACTIVO Y LA OBLIGACIÓN ASOCIADA POR LOS MONTOS QUE TENDRÍA QUE PAGAR. SI LA COMPAÑÍA RETIENE SUBSTANCIALMENTE TODOS LOS RIESGOS Y BENEFICIOS INHERENTES A LA PROPIEDAD DE UN ACTIVO FINANCIERO TRANSFERIDO, LA COMPAÑÍA CONTINÚA RECONOCIENDO EL ACTIVO FINANCIERO Y TAMBIÉN RECONOCE UN PRÉSTAMO COLATERAL POR LOS RECURSOS RECIBIDOS.

EL DESRECONOCIMIENTO DE UN ACTIVO FINANCIERO EN SU TOTALIDAD, LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR EN LIBROS DEL ACTIVO Y LA SUMA DE LA CONTRAPRESTACIÓN RECIBIDA Y LA CUENTA POR COBRAR Y LA GANANCIA O PÉRDIDA ACUMULADA QUE HAYA SIDO RECONOCIDA EN LA UTILIDAD INTEGRAL Y ACUMULADAS EN EL CAPITAL NETO, SE RECONOCEN EN RESULTADO DEL EJERCICIO.

EN EL DESRECONOCIMIENTO DE UN ACTIVO FINANCIERO PARCIAL (POR EJEMPLO, CUANDO LA COMPAÑÍA SE RESERVA LA OPCIÓN DE RECOMPRAR PARTE DE UN ACTIVO TRANSFERIDO), LA COMPAÑÍA DIVIDE EL IMPORTE EN LIBROS PREVIO DEL ACTIVO FINANCIERO ENTRE LA PARTE QUE CONTINÚA RECONOCIENDO EN VIRTUD DE LA IMPLICACIÓN CONTINUA, Y LA PARTE QUE YA NO RECONOCE SOBRE LA BASE DE LOS VALORES RAZONABLES RELATIVOS DE DICHAS PARTES EN LA FECHA DE LA TRANSFERENCIA. LA DIFERENCIA ENTRE EL IMPORTE EN LIBROS IMPUTABLE A LA PARTE QUE HA DEJADO DE SER RECONOCIDO Y LA SUMA DE LA CONTRAPRESTACIÓN RECIBIDA POR LA PARTE NO RECONOCIDA ASI COMO CUALQUIER GANANCIA O PÉRDIDA ES QUE HAYA SIDO RECONOCIDA EN LA UTILIDAD INTEGRAL, SE RECONOCE EN EL ESTADO DE RESULTADOS. LA GANANCIA O PÉRDIDA

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 13 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

ACUMULADA QUE HAYA SIDO RECONOCIDA EN LA UTILIDAD INTEGRAL SE DISTRIBUIRÁ ENTRE LA PARTE QUE CONTINÚA RECONOCIÉNDOSE Y LA PARTE QUE YA NO SE RECONOCE SOBRE LA BASE DE LOS VALORES RAZONABLES RELATIVOS A DICHAS PARTES

## VIII.PASIVOS FINANCIEROS E INSTRUMENTOS DE CAPITAL

### -CLASIFICACIÓN COMO DEUDA O CAPITAL

LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CAPITAL SE CLASIFICAN COMO PASIVOS FINANCIEROS O COMO CAPITAL DE CONFORMIDAD CON LA SUSTANCIA DEL ACUERDO CONTRACTUAL.

### -INSTRUMENTOS DE CAPITAL

UN INSTRUMENTO DE CAPITAL CONSISTE EN CUALQUIER CONTRATO QUE EVIDENCIE UN INTERÉS RESIDUAL EN LOS ACTIVOS DE LA COMPAÑÍA LUEGO DE DEDUCIR TODOS SUS PASIVOS. LOS INSTRUMENTOS DE CAPITAL EMITIDOS POR LA COMPAÑÍA SE RECONOCEN POR LOS RECURSOS RECIBIDOS, NETO DE LOS COSTOS DIRECTOS DE EMISIÓN.

### -INSTRUMENTOS COMPUESTOS

LOS COMPONENTES DE LOS INSTRUMENTOS COMPUESTOS (BONOS CONVERTIBLES), EMITIDOS POR LA COMPAÑÍA, SE CLASIFICAN DE FORMA SEPARADA COMO PASIVOS FINANCIEROS Y CAPITAL DE ACUERDO A LA SUSTANCIA DEL ACUERDO CONTRACTUAL. A LA FECHA DE EMISIÓN, SE CALCULA EL VALOR RAZONABLE DEL COMPONENTE PASIVO UTILIZANDO LA TASA DE INTERÉS VIGENTE EN EL MERCADO PARA DEUDAS SIMILARES NO CONVERTIBLES. ESTE MONTO SE REGISTRA COMO UN PASIVO SOBRE UNA BASE DE COSTO AMORTIZADO, USANDO EL MÉTODO DEL INTERÉS EFECTIVO HASTA QUE SE EXTINGA AL MOMENTO DE LA CONVERSIÓN O A LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL INSTRUMENTO. EL COMPONENTE DE CAPITAL SE DETERMINA DEDUCIENDO EL MONTO DEL COMPONENTE PASIVO DEL VALOR RAZONABLE DEL INSTRUMENTO COMPUESTO COMO UN TODO. ESTO SE RECONOCE Y SE INCLUYE EN EL CAPITAL CONTABLE, NETO DE LOS EFECTOS DE LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD Y YA NO SE EFECTÚA UNA REMEDICIÓN.

### -PASIVOS FINANCIEROS CON GARANTÍA COLATERAL

LOS PASIVOS POR CONTRATO DE GARANTÍA FINANCIERA SE VALÚAN INICIALMENTE A SU VALOR RAZONABLE, Y SI NO SE DESIGNAN COMO INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS A TRAVÉS DE RESULTADOS, SE VALÚAN POSTERIORMENTE AL MAYOR ENTRE:

- EL IMPORTE DETERMINADO DE ACUERDO CON LA NIC 37 PROVISIONES, PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES; Y

- EL IMPORTE INICIALMENTE RECONOCIDO MENOS, CUANDO SEA APROPIADO, LA AMORTIZACIÓN ACUMULADA RECONOCIDA DE ACUERDO CON LAS POLÍTICAS DE RECONOCIMIENTO DE INGRESOS ESTABLECIDAS EN LA NOTA 3U.

### -PASIVOS FINANCIEROS

LOS PASIVOS FINANCIEROS SE CLASIFICAN COMO PASIVOS FINANCIEROS A "FVTPL" O COMO OTROS PASIVOS FINANCIEROS.

### -PASIVOS FINANCIEROS A FVTPL

LOS PASIVOS FINANCIEROS SON CLASIFICADOS COMO A FVTPL CUANDO EL PASIVO FINANCIERO ES MANTENIDO CON FINES DE NEGOCIACIÓN O SE DESIGNA EXPLÍCITAMENTE COMO FVTPL.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 14 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

UN PASIVO FINANCIERO SE CLASIFICA COMO MANTENIDO CON FINES DE NEGOCIACIÓN SI:

- SE ADQUIERE PRINCIPALMENTE CON EL OBJETIVO DE RECOMPRARLO EN UN FUTURO CERCANO; O
- ES PARTE DE UNA CARTERA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS IDENTIFICADOS QUE SE ADMINISTRAN CONJUNTAMENTE, Y PARA LA CUAL EXISTE EVIDENCIA DE UN PATRÓN RECIENTE DE TOMA DE UTILIDADES A CORTO PLAZO; O
- ES UN DERIVADO QUE NO HA SIDO DESIGNADO COMO INSTRUMENTO DE COBERTURA Y CUMPLE LAS CONDICIONES PARA SER EFICAZ.

UN PASIVO FINANCIERO QUE NO SEA UN PASIVO FINANCIERO MANTENIDO CON FINES DE NEGOCIACIÓN PODRÍA SER DESIGNADO COMO UN PASIVO FINANCIERO A FVTPL AL MOMENTO DEL RECONOCIMIENTO INICIAL SI:

CON ELLO SE ELIMINA O REDUCE SIGNIFICATIVAMENTE ALGUNA INCOHERENCIA EN LA VALUACIÓN O EN EL RECONOCIMIENTO QUE DE OTRA MANERA SURGIRÍA; O  
EL RENDIMIENTO DE UN GRUPO DE ACTIVOS FINANCIEROS, DE PASIVOS FINANCIEROS O DE AMBOS, SE ADMINISTRE Y EVALÚE SOBRE LA BASE DE SU VALOR RAZONABLE, DE ACUERDO CON UNA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN O DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO QUE LA ENTIDAD TENGA DOCUMENTADA, Y SE PROVEA INTERNAMENTE INFORMACIÓN SOBRE ESE GRUPO, SOBRE LA BASE DE SU VALOR RAZONABLE; O  
FORME PARTE DE UN CONTRATO QUE CONTENGA UNO O MÁS INSTRUMENTOS DERIVADOS IMPLÍCITOS, Y LA NIC 39 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN PERMITA QUE LA TOTALIDAD DEL CONTRATO HÍBRIDO (ACTIVO O PASIVO) SEA DESIGNADO COMO FVTPL.

LOS PASIVOS FINANCIEROS A FVTPL SE REGISTRAN A VALOR RAZONABLE, RECONOCIENDO CUALQUIER GANANCIA O PÉRDIDA SURGIDA DE LA REMEDIACIÓN EN EL ESTADO DE RESULTADOS. LA GANANCIA O PÉRDIDA NETA RECONOCIDA EN LOS RESULTADOS INCLUYE CUALQUIER DIVIDENDO O INTERÉS OBTENIDO DEL ACTIVO FINANCIERO Y SE INCLUYE EN LA PARTIDA DE 'OTRAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS' EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL.

-OTROS PASIVOS FINANCIEROS

OTROS PASIVOS FINANCIEROS, INCLUYENDO LOS PRÉSTAMOS, SE VALÚAN INICIALMENTE A VALOR RAZONABLE, NETO DE LOS COSTOS DE LA TRANSACCIÓN.

OTROS PASIVOS FINANCIEROS SON VALUADOS POSTERIORMENTE AL COSTO AMORTIZADO USANDO EL MÉTODO DE TASA DE INTERÉS EFECTIVA, Y SE RECONOCEN LOS GASTOS POR INTERÉS SOBRE UNA BASE DE RENDIMIENTO EFECTIVO.

-BAJA DE PASIVOS FINANCIEROS

LA COMPAÑÍA DA DE BAJA LOS PASIVOS FINANCIEROS SI, Y SOLO SI, LAS OBLIGACIONES DE LA COMPAÑÍA SE CUMPLEN, CANCELAN O EXPIRAN.

J. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS - LA COMPAÑÍA CONTRATA UNA VARIEDAD DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE TASA DE INTERÉS Y DE TIPO DE CAMBIO PARA ADMINISTRAR SU EXPOSICIÓN A LAS FLUCTUACIONES DE TASAS DE INTERÉS Y DE MONEDA EXTRANJERA. LOS DETALLES DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SE EXPONEN EN LA NOTA 12.

LOS DERIVADOS SE RECONOCEN INICIALMENTE AL VALOR RAZONABLE A LA FECHA EN QUE SE SUSCRIBE EL CONTRATO DEL DERIVADO Y POSTERIORMENTE SE RECALCULA A SU VALOR RAZONABLE AL FINAL DEL PERÍODO QUE SE INFORMA. LA GANANCIA O PÉRDIDA RESULTANTE SE RECONOCE EN LOS RESULTADOS INMEDIATAMENTE A MENOS QUE EL DERIVADO ESTÉ DESIGNADO Y SEA EFECTIVO COMO UN INSTRUMENTO DE COBERTURA, EN CUYO CASO LA OPORTUNIDAD DEL RECONOCIMIENTO EN LOS RESULTADOS DEPENDERÁ DE LA NATURALEZA DE LA RELACIÓN DE COBERTURA. LA COMPAÑÍA DESIGNA

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 15 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

CIERTOS DERIVADOS YA SEA COMO COBERTURAS DE VALOR RAZONABLE, DE ACTIVOS O PASIVOS RECONOCIDOS O COMPROMISOS EN FIRME (COBERTURAS DE VALOR RAZONABLE), COBERTURAS DE TRANSACCIONES PRONOSTICADAS ALTAMENTE PROBABLES, O COBERTURAS DE RIESGO DE MONEDA EXTRANJERA DE COMPROMISOS EN FIRME (COBERTURAS DE FLUJOS DE EFECTIVO), O COBERTURAS SOBRE UNA INVERSIÓN NETA EN UNA OPERACIÓN EXTRANJERA.

UN DERIVADO CON UN VALOR RAZONABLE POSITIVO SE RECONOCE COMO UN ACTIVO FINANCIERO MIENTRAS QUE UN DERIVADO CON UN VALOR RAZONABLE NEGATIVO SE RECONOCE COMO UN PASIVO FINANCIERO. UN DERIVADO SE PRESENTA COMO UN ACTIVO O UN PASIVO A LARGO PLAZO SI LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL INSTRUMENTO ES DE 12 MESES O MÁS Y NO SE ESPERA SU REALIZACIÓN O CANCELACIÓN DENTRO DE ESOS 12 MESES. OTROS DERIVADOS SE PRESENTAN COMO ACTIVOS Y PASIVOS A CORTO PLAZO.

TODOS LOS INSTRUMENTOS DERIVADOS RECONOCIDOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS ADJUNTOS HAN SIDO CLASIFICADOS COMO DERIVADOS DE NEGOCIACIÓN, YA QUE NO SE CUMPLEN TODAS LAS CONDICIONES PARA LA CONTABILIDAD DE COBERTURA EXIGIDOS POR LAS NORMAS APLICABLES A EFECTOS CONTABLES.

K. OTROS ACTIVOS - EL DERECHO DE CONCESIÓN ES AMORTIZADO EN LÍNEA RECTA DURANTE 25 AÑOS, LOS CUALES REPRESENTAN LA VIGENCIA DEL CONTRATO RESPECTIVO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA MARCA CAESAR PARK EN SUDAMÉRICA. LOS GASTOS DE REGISTRO DE MARCAS EN SUDAMÉRICA SON CONSIDERADOS COMO ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DE VIDA INDEFINIDA Y SE SOMETEN ANUALMENTE A PRUEBAS DE DETERIORO.

TAMBIÉN, TODOS LOS GASTOS DIRECTOS RELATIVOS A LAS VENTAS DE KIVAC SON REFLEJADOS EN EL RUBRO DE OTROS ACTIVOS Y SON RECONOCIDOS EN EL ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO INTERMEDIO DE RESULTADO INTEGRAL, UNA VEZ QUE EL SERVICIO ES PRESTADO Y EN CONSECUENCIA EL INGRESO ES RECONOCIDO. UNA ESTIMACIÓN A CORTO PLAZO DE LAS OPERACIONES ES PRESENTADA COMO OTROS ACTIVOS CIRCULANTES, RELACIONADO CON LA PARTE QUE SE ESPERA SE REALICE DURANTE LOS PRÓXIMOS 12 MESES.

L. INVENTARIOS Y COSTO DE VENTAS - LOS INVENTARIOS SE ENCUENTRAN VALUADOS A COSTOS PROMEDIO, LOS CUALES NO EXCEDE EL VALOR DE REALIZACIÓN.

M. INVENTARIOS DE CLUB VACACIONAL - LOS INVENTARIOS DE CLUB VACACIONAL SE REGISTRAN A SU COSTO DE CONSTRUCCIÓN, INICIALMENTE EN DÓLARES. EL COSTO DE VENTAS SE REGISTRA EN EL MOMENTO DE REALIZAR LA VENTA.

LOS INVENTARIOS DE CLUB VACACIONAL REGISTRADOS A LARGO PLAZO CORRESPONDEN AL COSTO DE RECONVERSIÓN DE EDIFICIOS HOTELEROS QUE ESTÁN EN ETAPA DE REMODELACIÓN PARA PROPORCIONAR EL SERVICIO DE CLUB VACACIONAL, ASÍ COMO A LAS OBRAS CORRESPONDIENTES A LA TERCERA ETAPA DEL DESARROLLO EN LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 EL PRESUPUESTO PARA CONCLUIR LA CONSTRUCCIÓN DE ESTA ETAPA ES DE APROXIMADAMENTE \$238 MILLONES. LOS INVENTARIOS PRESENTADOS A CORTO PLAZO REPRESENTAN EDIFICIOS HOTELEROS POR LOS QUE LA ADMINISTRACIÓN HA APROBADO SU VENTA Y ESPERA SEAN REALIZADAS EN UN PLAZO MENOR A UN AÑO, POR LO QUE SE HAN REGISTRADO A CORTO PLAZO, AÚN Y CUANDO SU CICLO DE NEGOCIOS PUDIERA SER MAYOR.

N. INMUEBLES Y EQUIPO - LOS ACTIVOS (TERRENOS, EDIFICIOS) RELACIONADOS A LOS HOTELES FUERON REVALUADOS A SU VALOR RAZONABLE AL 1 DE ENERO DE 2011, COMO LO PERMITE LA OPCIÓN DE TRANSICIÓN DE LAS IFRS. LOS SALDOS QUE PROVIENEN DE ADQUISICIONES REALIZADAS DESPUÉS DE ESA FECHA SE REGISTRAN A SU VALOR DE ADQUISICIÓN. LA DEPRECIACIÓN SE CALCULA BAJO EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA CON BASE EN LA VIDA ÚTIL REMANENTE DE LOS ACTIVOS Y UN VALOR RESIDUAL DEL 24% EN EL CASO DE LOS EDIFICIOS, SEGÚN LO DETERMINADO POR VALUADORES INDEPENDIENTES.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 16 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

LA COMPAÑÍA SIGUE LA POLÍTICA DE CAPITALIZAR LOS COSTOS POR INTERESES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS HOTELES ASÍ COMO DURANTE LA REMODELACIÓN DE LOS HOTELES EXISTENTES. AL 30 DE JUNIO DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010, NO SE CAPITALIZARON IMPORTES POR ESTE CONCEPTO YA QUE LA COMPAÑÍA NO CONSTRUYÓ NI REMODELÓ NINGÚN ACTIVO DE IMPORTANCIA.

EL PORCENTAJE PROMEDIO DE TASA DE DEPRECIACIÓN DE LOS INMUEBLES Y EQUIPO SON:

(%)

EDIFICIOS	3
MOBILIARIO Y EQUIPO	10
EQUIPO DE TRANSPORTE	25
EQUIPO DE CÓMPUTO	30
EQUIPO DE OPERACIÓN	33

EL COSTO DE MEJORAS, REMODELACIONES Y REEMPLAZOS ES CAPITALIZADO EN EL RUBRO DE INMUEBLES Y EQUIPO Y SE AMORTIZAN EN UN PERÍODO DE ENTRE 3 Y 5 AÑOS. LOS COSTOS DE REPARACIONES MENORES Y DE MANTENIMIENTO SON CARGADOS A RESULTADOS CUANDO OCURREN.

O.DETERIORO DE ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN EN USO - ANTE LA PRESENCIA DE ALGÚN INDICIO DE DETERIORO (PÉRDIDAS DE OPERACIÓN, FLUJOS DE EFECTIVO NEGATIVO, PROYECCIÓN DE PÉRDIDAS, ETC.) QUE PUDIERA INDICAR QUE EL VALOR DE LA VIDA ÚTIL DEL ACTIVO PUDIERA NO SER RECUPERABLE, LA COMPAÑÍA REVISAS EL VALOR EN LIBROS DE LOS MISMOS, CONSIDERANDO EL MAYOR DEL VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS NETOS DE EFECTIVO FUTUROS O EL PRECIO NETO DE VENTA EN EL CASO DE SU EVENTUAL DISPOSICIÓN. EL DETERIORO SE REGISTRA SI EL VALOR EN LIBROS EXCEDE AL MAYOR DE LOS VALORES ANTES MENCIONADOS.

P.PROVISIONES - SE RECONOCEN CUANDO SE TIENE UNA OBLIGACIÓN PRESENTE COMO RESULTADO DE UN EVENTO PASADO, QUE PROBABLEMENTE RESULTE EN LA SALIDA DE RECURSOS ECONÓMICOS Y QUE PUEDA SER ESTIMADA RAZONABLEMENTE.

EL IMPORTE RECONOCIDO COMO PROVISIÓN ES LA MEJOR ESTIMACIÓN DEL DESEMBOLSO NECESARIO PARA LIQUIDAR LA OBLIGACIÓN PRESENTE, AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA, TENIENDO EN CUENTA LOS RIESGOS Y LA INCERTIDUMBRE QUE RODEAN A LA OBLIGACIÓN. CUANDO SE VALÚA UNA PROVISIÓN USANDO LOS FLUJOS DE EFECTIVO ESTIMADO PARA LIQUIDAR LA OBLIGACIÓN PRESENTE, SU VALOR EN LIBROS REPRESENTA EL VALOR PRESENTE DE DICHS FLUJOS DE EFECTIVO (SÓLO CUANDO EL VALOR DEL EFECTO DEL DINERO EN EL TIEMPO ES MATERIAL).

CUANDO SE ESPERA LA RECUPERACIÓN DE UN TERCERO DE ALGUNOS O TODOS LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS REQUERIDOS PARA LIQUIDAR UNA PROVISIÓN, SE RECONOCE UNA CUENTA POR COBRAR COMO UN ACTIVO SI ES VIRTUALMENTE CIERTO QUE SE RECIBIRÁ EL DESEMBOLSO Y EL MONTO DE LA CUENTA POR COBRAR PUEDE SER VALUADO CONFIABLEMENTE.

Q.BENEFICIOS DIRECTOS A LOS EMPLEADOS - SE VALÚAN EN PROPORCIÓN A LOS SERVICIOS PRESTADOS, CONSIDERANDO SUELDOS ACTUALES Y SE RECONOCE EL PASIVO CONFORME SE DEVENGAN. INCLUYE PRINCIPALMENTE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (PTU), VACACIONES, PRIMA VACACIONAL Y BONOS.

R.BENEFICIOS DIRECTOS A LOS EMPLEADOS - EL PASIVO POR PRIMAS DE ANTIGÜEDAD E INDEMNIZACIONES POR TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL SE REGISTRA CONFORME SE DEVENGA, EL CUAL SE CALCULA POR ACTUARIOS INDEPENDIENTES CON BASE EN EL MÉTODO DE CRÉDITO UNITARIO PROYECTADO UTILIZANDO TASAS DE INTERES NOMINALES.

EN RELACIÓN CON LAS SUBSIDIARIAS DEL EXTRANJERO, NO EXISTEN COMPROMISOS LABORALES IMPORTANTES.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 17 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

S.IMPUESTOS A LA UTILIDAD - EL GASTO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD REPRESENTA LA SUMA DE LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD CAUSADOS Y EL IMPUESTO DIFERIDO.

## -IMPUESTOS CAUSADOS

LOS IMPUESTOS CAUSADOS (IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) Y EL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA (IETU)), SE BASAN EN LAS UTILIDADES FISCALES Y EN FLUJOS DE EFECTIVO DE CADA AÑO, RESPECTIVAMENTE. LA UTILIDAD FISCAL DIFIERE DE LA GANANCIA REPORTADA EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE UTILIDAD INTEGRAL, DEBIDO A LAS PARTIDAS DE INGRESOS O GASTOS, GRAVABLES O DEDUCIBLES, EN OTROS AÑOS Y PARTIDAS QUE NUNCA SON GRAVABLES O DEDUCIBLES. EL PASIVO DE LA COMPAÑÍA POR CONCEPTO DE IMPUESTOS CAUSADOS SE CALCULA UTILIZANDO LAS TASAS FISCALES PROMULGADAS O SUBSTANCIALMENTE APROBADAS AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL CUAL SE INFORMA.

## -IMPUESTO DIFERIDO

EL IMPUESTO DIFERIDO SE RECONOCE 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 LA UTILIDAD FISCAL. EL PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO SE RECONOCE GENERALMENTE PARA TODAS LAS DIFERENCIAS FISCALES TEMPORALES. SE RECONOCERÁ UN ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS, POR CAUSA DE TODAS LAS DIFERENCIAS TEMPORALES DEDUCIBLES, EN LA MEDIDA EN QUE RESULTE PROBABLE QUE LA ENTIDAD OBTENGA DE UTILIDADES FISCALES FUTURAS CONTRA LAS QUE PUEDA APLICAR ESAS DIFERENCIAS TEMPORALES DEDUCIBLES. ESTOS ACTIVOS Y PASIVOS NO SE RECONOCEN SI LAS DIFERENCIAS TEMPORALES SURGEN DEL CRÉDITO MERCANTIL O DEL RECONOCIMIENTO INICIAL (DISTINTO AL DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS) DE OTROS ACTIVOS Y PASIVOS EN UNA OPERACIÓN QUE NO AFECTA LA UTILIDAD FISCAL NI LA UTILIDAD CONTABLE.

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 COMPAÑÍA 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 DEL EJERCICIO

LOS IMPUESTOS CAUSADOS Y DIFERIDOS SE RECONOCEN COMO INGRESO O GASTO EN RESULTADOS, EXCEPTO CUANDO SE REFIEREN A PARTIDAS QUE SE RECONOCEN FUERA DE RESULTADOS, YA SEA EN LA UTILIDAD INTEGRAL O DIRECTAMENTE EN EL CAPITAL CONTABLE, EN CUYO CASO EL IMPUESTO TAMBIÉN SE RECONOCE EN LA UTILIDAD INTEGRAL O EN EL CAPITAL CONTABLE, DIRECTAMENTE. EN EL CASO DE UNA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS, EL EFECTO FISCAL SE INCLUYE DENTRO DEL RECONOCIMIENTO INICIAL DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.

-EFECTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA COMO CONSECUENCIA DE LA REFORMA FISCAL DE 2010.-

EN 7 DE DICIEMBRE DE 2009, LA MISELEANA A LA LEY DEL ISR FUE PUBLICADA, PARA ENTRAR EN

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 18 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

VIGOR A PARTIR DE 2010. EN ELLA SE ESTABLECE QUE: A) EL ISR RELACIONADO CON LOS BENEFICIOS DE CONSOLIDACIÓN FISCAL OBTENIDOS A PARTIR DE 1999 HASTA 2004 DEBE SER PAGADO EN PARTES A PARTIR DE 2010 HASTA 2014, Y B) EL ISR RELACIONADO CON LOS BENEFICIOS FISCALES OBTENIDOS EN LA CONSOLIDACIÓN FISCAL DE 2005 Y AÑOS SIGUIENTES, SE PAGARÁ DURANTE EL SEXTO AL DÉCIMO AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE SE OBTUVO EL BENEFICIO. EL PAGO DEL IMPUESTO RELACIONADO CON LOS BENEFICIOS DE CONSOLIDACIÓN FISCAL OBTENIDOS A PARTIR DE 1982 (A PARTIR DEL AÑO DE CONSOLIDACIÓN FISCAL) A 1998 PODRÍA SER REQUERIDO EN ALGUNOS CASOS PREVISTOS POR LA LEY. ADEMÁS, LAS REFORMAS REQUIEREN QUE LAS EMPRESAS QUE PAGUEN EL ISR POR LAS DIFERENCIAS ORIGINADAS ENTRE LA CUENTA DE LA EMPRESA CUFIN CONSOLIDADA Y LA SUMA DE LAS CUENTAS DE CUFIN DE SUS SUBSIDIARIAS.

EL 28 DE DICIEMBRE DE 2010, SE ADICIONA UNA ENMIENDA A LA LEY DEL ISR, QUE DETERMINÓ UNA DISMINUCIÓN DEL PASIVO PREVIAMENTE REGISTRADO POR LA COMPAÑÍA. EN CONSECUENCIA SE REVERSÓ EL PASIVO POR ESTE CONCEPTO CONTRA RESULTADOS ACUMULADOS, SIN REFORMULAR LOS ESTADOS FINANCIEROS DE AÑOS ANTERIORES. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 SE REGISTRÓ UN INCREMENTO EN LA PROVISIÓN DE 2006 POR PÉRDIDAS FISCALES, QUE NO FUERON AMORTIZADAS A NIVEL INDIVIDUAL POR UN MONTO DE \$149,580, DE LOS CUALES \$46,073 SE CLASIFICARON COMO CIRCULANTE Y \$103,507 COMO A LARGO PLAZO.

T.RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS - LA COMPAÑÍA RECONOCE SUS INGRESOS AL MOMENTO EN QUE SUS SERVICIOS SON PRESTADOS, COMO SIGUE:

I.LOS INGRESOS POR LA OPERACIÓN HOTELERA, QUE INCLUYE LA RENTA DE HOTELES, SE RECONOCEN EN FUNCIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO HOTELERO (HABITACIONES, VENTA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS, ETC.);

II.LOS INGRESOS POR LOS HONORARIOS DE ADMINISTRACIÓN Y MARCA SE RECONOCEN CONFORME SE DEVENGAN SEGÚN SE ESTABLECE EN LOS CONTRATOS DE OPERACIÓN;

III.LOS INGRESOS ORIGINADOS POR LOS PROGRAMAS DE LEALTAD CON TERCEROS SE RECONOCEN CUANDO SE PRESTA EL SERVICIO;

IV.LOS INGRESOS POR LA OPERACIÓN DEL CLUB VACACIONAL SE RECONOCEN COMO INGRESO DE RENTA SEPARANDO LA PARTE DEL CONTRATO QUE SE ASIGNA AL TERRENO, QUE ES RECONOCIDO COMO DIFERIDO A PARTIR DE LA FECHA EFECTIVA DEL INICIO DE LA VENTA Y LA PARTE QUE SE ASIGNA A LA CONSTRUCCIÓN, QUE ES RECONOCIDO COMO UN ARRENDAMIENTO Y;

V.LOS INGRESOS PROCEDENTES DE LA VENTA DE PUNTOS KÍVAC SON RECONOCIDOS UNA VEZ QUE EL SERVICIO SE PRESTA O LOS SERVICIOS NO UTILIZADOS SON PRESENTADOS EN EL LARGO Y CORTO PLAZO EN EL RENGLÓN DE INGRESOS DIFERIDOS EN EL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA.

U.OTROS NEGOCIOS - LAS OPERACIONES DE OTROS NEGOCIOS INCLUYEN PRINCIPALMENTE LOS INGRESOS, COSTOS DIRECTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN DE LAS SUBSIDIARIAS CUYA ACTIVIDAD ES LA VENTA DE INVENTARIOS DE CLUB VACACIONAL, COMERCIALIZACIÓN DE EQUIPO DE OPERACIÓN DE HOTELES, HONORARIOS POR ADMINISTRACIÓN DE PROGRAMAS DE LEALTAD E INGRESOS DEL CENTRO DE SERVICIOS COMPARTIDOS.

V.PROGRAMAS DE LEALTAD - EL VALOR RAZONABLE DE LOS PREMIOS ES RECONOCIDO COMO UNA DISMINUCIÓN DEL INGRESO Y SE RECONOCE UN INGRESO DIFERIDO HASTA QUE LOS BENEFICIOS SON ENTREGADOS AL CLIENTE, EL CUAL SE MUESTRA EN EL RUBRO DE "OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS ACUMULADOS" EN EL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO.

W.UTILIDAD POR ACCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADA - LA UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN ORDINARIA SE DETERMINA DIVIDIENDO LA UTILIDAD POR ACCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA ENTRE EL PROMEDIO PONDERADO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN DURANTE EL EJERCICIO. LA UTILIDAD POR ACCIÓN DILUIDA SE DETERMINA AGREGANDO 1) A LA UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN ORDINARIA, LOS INTERESES Y LA FLUCTUACIÓN CAMBIARIA REGISTRADOS EN RESULTADOS ATRIBUIBLES A LOS CRÉDITOS CONVERTIBLES Y 2) AL PROMEDIO PONDERADO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN, EL PROMEDIO PONDERADO DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO CONVERTIDOS A ACCIONES CON BASE EN EL COEFICIENTE DE CONVERSIÓN ESTABLECIDO EN

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 19 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

LOS CONTRATOS DE CRÉDITOS CONVERTIBLES.

X.COSTO DE ARRENDAMIENTO - COMO ARRENDATARIO, LA COMPAÑÍA RECONOCE LOS PAGOS POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS COMO GASTO POR EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, A MENOS QUE EXISTA OTRA BASE MÁS REPRESENTATIVA PARA REFLEJAR CON MAYOR EXACTITUD EL PATRÓN DE CONSUMO.

4.JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES

EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA COMPAÑÍA, LA ADMINISTRACIÓN 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 DICHS ESTIMADOS.

LAS ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SUBYACENTES SE REVISAN SOBRE UNA BASE PERIÓDICA. LOS AJUSTES A LAS ESTIMACIONES CONTABLES SE RECONOCEN EN EL PERÍODO DEL AJUSTE Y PERÍODOS FUTUROS SI EL AJUSTE AFECTA TANTO AL PERÍODO ACTUAL COMO LOS PERÍODOS SUBSECUENTES.

LAS SIGUIENTES SON LAS LAS ÁREAS QUE REPRESENTAN UN JUICIO PROFESIONAL CRITICO E INVOLUCRAN FUENTES IMPORTANTES DE INCERTIDUMBRE Y SOBRE LAS CUALES LA ADMINISTRACIÓN HA DETERMINADO ESTIMACIONRES A LA FECHA DE LOS SALDO FINANCIEROS Y QUE PODRÍAN TENER UN IMPACTO IMPORTANTE EN LOS MONTOS:

I)LA RESERVA PARA CUENTAS DE COBRO DUDOSO Y CANCELACIONES RELACIONADAS DEL CLUB VACACIONAL;

II)LAS PROYECCIONES FINANCIERAS POR DETERIORO DE ACTIVOS;

III)LA UTILIZACIÓN DE PÉRDIDAS FISCALES;

IV)LOS EFECTOS POR LAS CONTINGENCIAS QUE ENFRENTA LA COMPAÑÍA;

V)LAS OBLIGACIONES LABORALES;

VI)LA CREACIÓN DE PUNTOS DE LEALTAD;

VII)EL VALOR RESIDUAL DE LAS PROPIEDADES;

VIII)ELRECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE CLUB VACACIONAL Y KÍVACS, Y

IX)LA CLASIFICACIÓN COMO DEUDA O CAPITAL DE LA DEUDA CONVERTIBLE.

16.NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS EXCLUYEN LA APLICACIÓN DE LAS SIGUIENTES NORMAS QUE HAN SIDO PUBLICADAS PERO QUE AÚN NO SON EFECTIVAS:

IFRS 9 (MODIFICADA EN 2010) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

IAS 27 (REVISADA EN 2011) ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y SEPARADOS

IAS 28 INVERSIÓN EN COMPAÑÍAS ASOCIADAS

IFRS 10, ESTADOS FINANCIEROS COMBINADOS

IFRS 11, NEGOCIOS CONJUNTOS

IFRS 12, REVELACIÓN DE INTERESES EN OTRAS ENTIDADES

IFRS 13, MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

IAS 1 (REVISADA EN 2011) PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

IAS 19 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

A LA FECHA DE EMISIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA NO HA EVALUADO LOS EFECTOS DE ESTOS NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES EN SU INFORMACIÓN CONTABLE. SIN EMBARGO LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA CREE QUE NO EXISTE IMPACTO MATERIAL EN SUS ESTADOS FINANCIEROS.

---

---

17. EXPLICACIÓN DE LA TRANSICIÓN A IFRS

COMO SE MENCIONA EN LA NOTA 2, LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE LA COMPAÑÍA POR EL AÑO QUE TERMINARÁ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 SERÁN LOS PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES PREPARADOS BAJO IFRS. LA FECHA DE TRANSICIÓN A LAS IFRS ES EL 1 DE ENERO DE 2011; POR ESTA RAZÓN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS ANUALES DE LA COMPAÑÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2011 SERÁN PARTE DE SUS PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS IFRS ANUALES.

COMO PARTE DE LA ADOPCIÓN DE IFRS, LA COMPAÑÍA APLICÓ IFRS 1, LA CUAL GENERALMENTE REQUIERE APLICACIÓN RETROSPECTIVA DE TODAS LAS IFRS EXCEPTO POR CIERTAS EXCEPCIONES OBLIGATORIAS Y OTRAS EXENCIONES VOLUNTARIAS A LA APLICACIÓN RETROSPECTIVA.

LA COMPAÑÍA APLICARÁ LAS EXCEPCIONES OBLIGATORIAS RELEVANTES A LA APLICACIÓN RETROSPECTIVA DE LAS IFRS COMO SIGUE:

- CÁLCULO DE ESTIMACIONES - LAS ESTIMACIONES A LA FECHA DE TRANSICIÓN SON CONSISTENTES CON LAS ESTIMACIONES A ESA MISMA FECHA BAJO LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA MEXICANAS (NIF), A MENOS QUE EXISTIERA EVIDENCIA DE ERROR EN DICHAS ESTIMACIONES.
- BAJA Y TRANSFERENCIA DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS - LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS QUE FUERON DADOS DE BAJA CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DE TRANSICIÓN NO SON RECONOCIDOS, A MENOS QUE:
  - LA COMPAÑÍA OTE POR RECONOCERLOS; Y
  - LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA APLICAR LOS CRITERIOS PARA BAJAS DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS SEGÚN LA IAS 39 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN HAYAN SIDO REUNIDAS EN EL MOMENTO DE LA CONTABILIZACIÓN INICIAL DE LAS TRANSACCIONES.
- CONTABILIDAD DE COBERTURAS - LA COMPAÑÍA APLICARÁ CONTABILIDAD DE COBERTURAS A LA FECHA DE TRANSICIÓN, SOLAMENTE SI LA RELACIÓN DE COBERTURA CUMPLE CON LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN IAS 39.
- PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS - LA COMPAÑÍA APLICARÁ EN FORMA PROSPECTIVA CIERTOS REQUERIMIENTOS DE IAS 27 (2008) ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y SEPARADOS A PARTIR DE LA FECHA DE TRANSICIÓN.

LA COMPAÑÍA HA ELEGIDO LAS SIGUIENTES EXENCIONES OPCIONALES A LA APLICACIÓN RETROSPECTIVA DE LAS IFRS COMO SIGUE:

- COMBINACIONES DE NEGOCIOS - LA COMPAÑÍA APLICARÁ LA EXENCIÓN DE COMBINACIONES DE NEGOCIOS. POR LO TANTO, NO HA REFORMULADO COMBINACIONES DE NEGOCIOS QUE OCURRIERON ANTES DE LA FECHA DE TRANSICIÓN.
  - COSTO ASUMIDO - LA COMPAÑÍA APLICARÁ LA EXENCIÓN DE COSTO ASUMIDO Y UTILIZARÁ EL MONTO DE VALOR RAZONABLE A LA FECHA DE TRANSICIÓN, COMO SU COSTO ASUMIDO PARA LOS TERRENOS Y EDIFICIOS. PARA LOS DEMÁS ACTIVOS SE APLICARÁ COMO COSTO ASUMIDO, EL MONTO DE LA REVALUACIÓN BAJO NIF A LA FECHA DE TRANSICIÓN, YA QUE DICHA REVALUACIÓN REPRESENTA UN COSTO AJUSTADO POR UN ÍNDICE GENERAL DE PRECIOS.
  - ARRENDAMIENTOS - LA COMPAÑÍA APLICARÁ LA EXENCIÓN DE ARRENDAMIENTOS. POR LO TANTO, DETERMINARÁ SI UN CONTRATO EXISTENTE A LA FECHA DE LA TRANSICIÓN CONTIENE UN ARRENDAMIENTO CON BASE EN HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS EXISTENTES A ESA FECHA.
  - BENEFICIOS A EMPLEADOS - LA COMPAÑÍA APLICARÁ LA EXENCIÓN DE BENEFICIOS A EMPLEADOS. POR LO TANTO, RECONOCERÁ TODAS LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES ACUMULADAS A LA FECHA DE TRANSICIÓN.
  - DIFERENCIAS ACUMULADAS POR EL EFECTO DE CONVERSIÓN - LA COMPAÑÍA APLICARÁ LA EXENCIÓN DE DIFERENCIAS ACUMULADAS POR EL EFECTO DE CONVERSIÓN. POR LO TANTO, AJUSTA A CERO EL EFECTO POR CONVERSIÓN A LA FECHA DE TRANSICIÓN. ESTA EXENCIÓN SERÁ APLICADA A TODAS LAS
-

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 21 / 23

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

SUBSIDIARIAS CONFORME A IFRS 1.

•COSTOS POR PRÉSTAMOS - LA COMPAÑÍA HA ELEGIDO UTILIZAR LA EXENCIÓN DE COSTOS POR PRÉSTAMOS, POR LO QUE NO MODIFICARÁ LAS CAPITALIZACIONES DE PRÉSTAMOS ANTERIORES A LA FECHA DE TRANSICIÓN Y APLICARÁ LOS LINEAMIENTOS DE LA IAS 23 COSTOS DE PRÉSTAMOS, A PARTIR DE LA FECHA DE TRANSICIÓN.

## CONCILIACIÓN DE CAPITAL CONTABLE

NOTA	31/12/2011	30/09/2011	1/01/2011
CAPITAL CONTABLE CONFORME A NIF	\$3,615,107	\$3,982,288	\$4,080,431
REVALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS A)	2,462,495	2,462,495	2,462,495
DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES B)	-124,814	-93,611	-
RECONOCIMIENTO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES DE PASIVOS LABORALES C)	-5,839	-18,602	-12,402
AJUSTE POR RIESGO DE CRÉDITO EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS D)	78,364	32,276	23,116
INGRESOS Y COSTOS DIFERIDOS F)	-38,774	-30,123	-4,537
RESERVA CLUB VACACIONAL G)	-261,349	-261,349	-261,349
 SUBTOTAL	 5,725,190	 6,073,374	 6,287,754
EFEECTO DE IMPUESTOS DIFERIDOS H)	-589,791	-588,945	-623,816
 CAPITAL CONTABLE CONFORME A IFRS	 \$5,135,399	 \$5,484,429	 \$5,663,938

A) LA COMPAÑÍA VALUÓ A VALOR RAZONABLE, DETERMINADO POR VALUADORES INDEPENDIENTES A LA FECHA DE TRANSICIÓN, LOS TERRENOS Y EDIFICIOS, COMO SU COSTO ASUMIDO PARA LA TRANSICIÓN A IFRS.

B) LA COMPAÑÍA CALCULÓ DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES SOBRE SUS INMUEBLES Y EQUIPO A PARTIR DE LA FECHA DE TRANSICIÓN. LA COMPAÑÍA CONCLUYÓ QUE SÓLO LOS EDIFICIOS TIENEN COMPONENTES.

C) LA COMPAÑÍA RECONOCIÓ TODAS LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES DE SUS PASIVOS LABORALES ACUMULADAS A LA FECHA DE TRANSICIÓN.

D) LA COMPAÑÍA INCORPORÓ UN AJUSTE POR RIESGO DE CRÉDITO A LAS VALUACIONES DE SUS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, CONFORME LO REQUERIDO POR IAS 39, INSTRUMENTOS FINANCIEROS-RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN.

E) LA COMPAÑÍA AJUSTÓ A CERO EL EFECTO POR CONVERSIÓN A LA FECHA DE TRANSICIÓN, REGISTRANDO EL IMPACTO COMO UN INCREMENTO EN UTILIDADES ACUMULADAS POR \$52,885, NO EXISTE IMPACTO EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADO A NIVEL DE CAPITAL SOCIAL CONSOLIDADO NO HAY IMPACTO.

F) LA COMPAÑÍA REALIZÓ UN ANÁLISIS DETALLADO DE CIERTAS TRANSACCIONES DE INGRESOS E IDENTIFICÓ QUE EXISTEN COMPONENTES DEL INGRESO CUYO RECONOCIMIENTO CONTABLE DEBE SER DIFERIDO AL USO; Y, DE LA MISMA FORMA, LOS COSTOS DE VENTA SUJETOS A LA REALIZACIÓN DE DICHOS INGRESOS. EL IMPORTE TOTAL DEL INGRESO NETO DIFERIDO SE PRESENTA COMO UNA CUENTA DE PASIVO A LARGO PLAZO; Y LOS COSTOS DIFERIDOS SE PRESENTAN COMO UNA CUENTA DE ACTIVO A LARGO PLAZO, A EXCEPCIÓN DE LA PORCIÓN A CORTO PLAZO QUE SE ESTIMA, SE UTILIZARÁ EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES.

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 22 / 23

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

•AL 1 DE ENERO DE 2011 EL IMPACTO FUE UN DIFERIMIENTO DE INGRESOS POR \$34,577 Y UN DIFERIMIENTO DE COSTOS POR \$30,040; ES DECIR, UN DECREMENTO NETO EN CAPITAL CONTABLE DE \$4,537.

•AL 30 DE JUNIO DE 2011 EL IMPACTO FUE UN DIFERIMIENTO DE INGRESOS POR \$103,842 Y UN DIFERIMIENTO DE COSTOS POR \$75,728; ES DECIR, UN DECREMENTO NETO EN CAPITAL CONTABLE DE \$28,114.

•AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 EL IMPACTO FUE UN DIFERIMIENTO DE INGRESOS POR \$161,235 Y UN DIFERIMIENTO DE COSTOS POR \$122,461; ES DECIR, UN DECREMENTO NETO EN CAPITAL CONTABLE DE \$38,774.

G) LA COMPAÑÍA REALIZÓ UN ANÁLISIS DETALLADO DE LAS TRANSACCIONES DE INGRESOS POR VENTA DE UNIDADES DE CLUB VACACIONAL E IDENTIFICÓ QUE EXISTEN INGRESOS CUYA NATURALEZA TRANSACCIONAL ESTÁ ASOCIADAS A UN ELEMENTO DE INCERTIDUMBRE RESPECTO DE LA DEVOLUCIÓN DE LOS PUNTOS VENDIDOS NO COBRADOS. POR LO ANTERIOR CONFORME A IAS 18, INGRESOS, SE REGISTRÓ UNA RESERVA POR DEVOLUCIONES EN BASE EN LA EXPERIENCIA DE LA COMPAÑÍA CALCULADA DE ACUERDO CON EL IMPACTO QUE ESTIMA QUE TENDRÁN LOS FLUJOS FUTUROS ASOCIADOS A LA TRANSACCIÓN.

H) LA COMPAÑÍA RECALCULÓ Y RECONOCIÓ EL IMPUESTO DIFERIDO, DE ACUERDO CON LA IAS 12, IMPUESTOS A LA UTILIDAD, CON EL IMPORTE AJUSTADO DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS.

## CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

	31/12/2011	ACUMULADO 30/09/2011	TRIMESTRE 30/09/2011
(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA SEGÚN NIF	-\$587,321	-\$207,785	-376,921
TRANSACCIONES INTERCOMPAÑÍAS A)	-	-	-
DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES B)-	-124,814	-93,611	-31,204
RECONOCIMIENTO DE LAS PÉRDIDAS Ó GANANCIAS ACTUARIALES			
POR PASIVOS LABORALES C)	6,563	-6,201	-9,482
AJUSTE POR RIESGO CREDITICIO			
EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS D)	55,248	9,160	-18,464
INGRESOS Y COSTOS DIFERIDOS E)	-34,237	-25,587	-2,010
<b>SUBTOTAL</b>	<b>-684,561</b>	<b>-324,024</b>	<b>-438,081</b>
EFECTO DE IMPUESTOS DIFERIDOS F)	34,024	34,870	7,874
<b>(PÉRDIDA)UTILIDAD NETA CONSOLIDADA SEGÚN IFRS</b>	<b>-\$650,537</b>	<b>-\$289,154</b>	<b>-430,207</b>

A) CON EL FIN DE MOSTRAR LOS RESULTADOS DE LAS DIFERENTES OPERACIONES, LA COMPAÑÍA NO ELIMINÓ CIERTAS TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS EN SUS ESTADOS DE UTILIDAD INTEGRAL BAJO NIF. EN VIRTUD DE LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA IAS 27, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y SEPARADOS, DICHAS TRANSACCIONES FUERON ELIMINADAS. AL NIVEL DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE UTILIDAD INTEGRAL, NO SE TIENE IMPACTO.

B) LA COMPAÑÍA CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES PARA LAS PROPIEDADES Y EQUIPO EN LA FECHA DE TRANSICIÓN.

C) LA COMPAÑÍA RECONOCIÓ TODAS LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES DE LOS PASIVOS

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 23 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

LABORALES CALCULADOS EN LA FECHA DE TRANSICIÓN Y SUS RESPECTIVOS EFECTOS EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL, DEBIDO AL NUEVO CÁLCULO DEL PASIVO LABORAL.

D) LA COMPAÑÍA INCORPORÓ UN AJUSTE POR EL RIESGO DE CRÉDITO EN LAS VALUACIONES DE LOS DERIVADOS FINANCIEROS.

E) LA COMPAÑÍA REALIZÓ UN ANÁLISIS DETALLADO DE LAS TRANSACCIONES DE INGRESOS POR VENTA DE UNIDADES DE CLUB VACACIONAL IDENTIFICÓ QUE EXISTEN COMPONENTES DE INGRESOS CUYO RECONOCIMIENTO CONTABLE DEBERÍA SER DIFERIDO AL USO; Y, AL MISMO TIEMPO, LOS COSTOS DE VENTA SUJETOS A LA REALIZACIÓN DE DICHOS INGRESOS. ESTE AJUSTE EN LOS PERIODOS POSTERIORES,, REPRESENTA EL MARGEN RECONOCIDO EN CADA PERÍODO.

F) LA COMPAÑÍA RECALCULÓ Y RECONOCIÓ EL IMPUESTO DIFERIDO DE ACUERDO A IAS 12, IMPUESTOS A LA UTILIDAD, UTILIZANDO COMO VALOR CONTABLE EL IMPORTE AJUSTADO DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS BAJO IFRS.

	SERIE " A "	SERIE " L "	TOTAL
CAPITAL SUSCRITO AL 30-09-2012	467,941,764	108,946,855	576,888,619
MENOS			
RECOMPRA DE ACCIONES	11,911,566	(6,987,533)	(9,924,033)
ACCIONES EN FIDEICOMISO	(24,758,302)	(526,600)	(25,284,902)
ACCIONES EN FIDEICOMISO GARANTIA F/264-7	(33,890,206)		(33,890,206)
ACCIONES EN FIDEICOMISO GARANTIA F/814	(8,799,000)		(8,799,000)
	(55,535,942)	(7,514,133)	(63,050,075)
CAPITAL SUSCRITO AL 30-SEPTIEMBRE-2012	412,405,822	101,432,722	513,838,544

POR ACUERDO DE ACCIONISTAS DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2011, LA CONVERSION DE ACCIONES DE LA SERIE "L" EN ACCIONES DE LA SERIE "A" DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD ESTÁ SUPEDITADA AL CUMPLIMIENTO DE CIERTAS CONDICIONES LAS CUALES AUN NO SE HAN ACTUALIZADO A ESTAFECHA.

LAS ACCIONES EN FIDEICOMISO DE GARANTÍA, CORRESPONDÍAN A ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS POR LA FIDUCIARIA CON EL PROPÓSITO DE GARANTIZAR CON ESTAS ACCIONES Y MEDIANTE UN CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA CELEBRADO CON BANCOMEXT, EL AVAL OTORGADO POR ESTE ÚLTIMO, RELATIVO A LA EMISIÓN 2003 DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON VALOR DE \$875,000 AMORTIZADOS ANTICIPADAMENTE EN 2005. LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA DEFINIRÁ EL TRATAMIENTO QUE SE LE DARÁ A ESTAS ACCIONES UNA VEZ QUE DICHO FIDEICOMISO SEA CANCELADO.

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN **POSADAS**

TRIMESTRE **03** AÑO **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

**INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS  
CONJUNTOS  
(MILES DE PESOS)**

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENENCIA	MONTO TOTAL	
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL
INMOBILIARIA HOTELERA LAS ANIMAS, S.A. DE C.V.	OPERACION HOTELERA	7,500	25.00	292	26,890
INMOBILIARIA HOTELERA DE YUCATAN, S.A. DE C.V.	OPERACION HOTELERA	2,394,566	9.20	103	9,806
OTRAS ASOCIADAS (4) (No. DE ASOC.:)		1	0.00	65	3,200
<b>TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>				460	39,896

**OBSERVACIONES**

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **POSADAS**  
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE **03** AÑO **2012**

**DESGLOSE DE CRÉDITOS**

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
<b>BANCARIOS</b>																
<b>COMERCIO EXTERIOR</b>																
	NO				0	0	0	0	0	0						
<b>CON GARANTÍA</b>																
SCOTIABANK INVERLAT MN	NO	28/11/2006	27/11/2013	6.82	1,375	4,124	76,165	0	0	0						
BANORTE	NO	18/12/2009	18/12/2016	8.96	62,168	149,597	92,305	20,063	0	0						
BANAMEX	NO	17/07/2012	15/10/2012	9.80	160,000	0	0	0	0	0						
SCOTIABANK INVERLAT USD	NO	28/11/2006	27/11/2013	2.55							3,217	9,653	178,243	0	0	0
BANCOMEXT	NO	27/09/2007	17/12/2014	4.67							35,643	74,499	79,221	63,606	48,994	5,362
<b>BANCA COMERCIAL</b>																
<b>OTROS</b>																
<b>TOTAL BANCARIOS</b>					<b>223,543</b>	<b>153,721</b>	<b>168,470</b>	<b>20,063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38,860</b>	<b>84,152</b>	<b>257,464</b>	<b>63,606</b>	<b>48,994</b>	<b>5,362</b>

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **POSADAS**  
 GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE **03** AÑO **2012**

**DESGLOSE DE CRÉDITOS**  
 (MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**  
**Impresión Final**

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
BURSÁTILES																
LISTADAS EN BOLSA (MÉXICO Y/O EXTRANJERO)																
QUIROGRAFARIOS																
CON GARANTÍA																
COLOCACIONES PRIVADAS																
QUIROGRAFARIOS																
CEBURES	NO	10/04/2008	04/04/2013	6.60	0	2,250,000	0	0	0	0						
SENIOR NOTES	SI	15/01/2010	15/01/2015	9.25							0	0	0	2,540,627	0	0
CON GARANTÍA																
<b>TOTAL BURSÁTILES</b>					<b>0</b>	<b>2,250,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,540,627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **POSADAS**  
 GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE **03** AÑO **2012**

**DESGLOSE DE CRÉDITOS**  
 (MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**  
 Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
<b>OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO</b>															
OTROS CREDITOS (CONVERTIBLES)	NO									3,058	0	3,176	0	0	0
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO</b>				0	0	0	0	0	0	3,058	0	3,176	0	0	0
<b>PROVEEDORES</b>															
Proveedores Mercancias	NO			344,768	0										
Proveedores Mercancias	NO									20,406	0				
<b>TOTAL PROVEEDORES</b>				344,768	0					20,406	0				
<b>OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES</b>															
OTROS PASIVOS CIRCULANTES SI	NO			938,710	0	317,671	0	0	0						
INGRESOS DIFERIDOS	NO			0	0	326,126	0	0	0						
OTROS PASIVOS CIRCULANTES SI	NO									148,234	0	0	0	0	0
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES</b>				938,710	0	643,797	0	0	0	148,234	0	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>1,507,021</b>	<b>2,403,721</b>	<b>812,267</b>	<b>20,063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>210,558</b>	<b>84,152</b>	<b>260,640</b>	<b>2,604,233</b>	<b>48,994</b>	<b>5,362</b>

**OBSERVACIONES**

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**  
**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2012**

**POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA**

**CONSOLIDADO**

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	48,233	620,740	91,241	1,174,233	1,794,973
CIRCULANTE	16,796	216,162	53,465	688,069	904,231
NO CIRCULANTE	31,437	404,578	37,776	486,164	890,742
<b>PASIVO</b>	247,556	3,185,930	40,356	519,362	3,705,292
CIRCULANTE	20,970	269,877	39,876	513,188	783,065
NO CIRCULANTE	226,586	2,916,053	480	6,174	2,922,227
<b>SALDO NETO</b>	<b>-199,323</b>	<b>-2,565,190</b>	<b>50,885</b>	<b>654,871</b>	<b>-1,910,319</b>

**OBSERVACIONES**

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

**INSTRUMENTOS DE DEUDA**

PAGINA 1 / 2

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

**LIMITACIONES FINANCIERAS SEGÚN CONTRATO, ESCRITURAS DE LA EMISION Y/O TITULO**

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

**INSTRUMENTOS DE DEUDA**

PAGINA 2 / 2

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

**SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS**

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **POSADAS**

TRIMESTRE **03** AÑO **2012**

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

**DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR PRODUCTO**  
**INGRESOS TOTALES**  
 (MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
<b>INGRESOS NACIONALES</b>					
OPERACION HOTELERA	0	4,613,949	99.00	FIESTA AMERICANA	PUBLICO EN GENERAL
	0	0	0	FIESTA INN	
	0	0	0	ONE HOTELS	
<b>INGRESOS POR EXPORTACIÓN</b>					
<b>INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO</b>					
OPERACION HOTELERA	0	49,208	1.00	HOLIDAY INN	PUBLICO EN GENERAL
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>4,663,157</b>			

**OBSERVACIONES**

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **POSADAS**  
 GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE **03** AÑO **2012**

**INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL  
 PAGADO**  
**CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES**

**CONSOLIDADO**

Impresión Final

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPÓN VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCIÓN FIJA	PORCIÓN VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCIÓN	FIJO	VARIABLE
A	0.00000	0	412,405,822	0	412,405,822	0	518,201	0
L	0.00000	0	101,432,722	0	0	101,432,722	101,433	0
<b>TOTAL</b>			513,838,544	0	412,405,822	101,432,722	619,634	0

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA FECHA DE ENVIO DE LA INFORMACIÓN:

513,838,544

OBSERVACIONES

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

## INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

### I. INFORMACION CUALITATIVA Y CUANTITATIVA

I. DISCUSIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LAS POLÍTICAS DE USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS EXPLICANDO SI DICHAS POLÍTICAS PERMITEN QUE SEAN UTILIZADOS ÚNICAMENTE CON FINES DE COBERTURA O TAMBIÉN CON OTROS FINES TALES COMO NEGOCIACIÓN.

(A) OBJETIVO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON DERIVADOS E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:

CONFORME FUE OPORTUNAMENTE INFORMADO POR LA COMPAÑÍA, COMO PARTE DE UN PLAN DE ADMINISTRACIÓN DE PASIVOS PARA REDUCIR LA CARGA DE INTERESES Y EXTENDER LA VIDA DE SUS CRÉDITOS, EL DÍA 11 DE ABRIL DE 2008 POSADAS RECOMPRO EL 84.1% DE SUS BONOS DENOMINADOS EN DÓLARES, A TASA DEL 8.75%, CON VENCIMIENTO AL 4 DE OCTUBRE DE 2011. PARA PAGAR DICHOS BONOS, POSADAS REALIZÓ LAS SIGUIENTES TRANSACCIONES (I) EMITIÓ EN MÉXICO, EL 8 DE ABRIL DE 2008, UN CERTIFICADO BURSÁTIL (MXN\$1,500 MILLONES), CON VENCIMIENTO A ABRIL DE 2013, QUE PAGA INTERESES A UNA TASA VARIABLE MENSUAL EQUIVALENTE A TIIIE DE 28 DÍAS MÁS 180 PUNTOS BASE, (II) INCREMENTÓ UN CRÉDITO SINDICADO Y (III) CONTRATO UN CRÉDITO BANCARIO BILATERAL EN PESOS (MXN\$312 MILLONES) A CINCO AÑOS. POSTERIORMENTE, CON FECHA 10 DE JULIO DE 2008, POSADAS LLEVÓ A CABO LA COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES ADICIONALES (MXN\$750 MILLONES) A LA MISMA TASA VARIABLE MENSUAL EQUIVALENTE A TIIIE DE 28 DÍAS MÁS 180 PUNTOS BASE, CON VENCIMIENTO EN EL 2013.

SIMULTÁNEAMENTE CON LO ANTERIOR, POSADAS INTERCAMBIÓ LOS RECURSOS EN PESOS, A TASA DE INTERÉS VARIABLE PROVENIENTES DE LAS TRANSACCIONES ANTERIORES (QUE REPRESENTARON APROXIMADAMENTE EL 60% DE LA DEUDA ONEROSA DE POSADAS), POR UNA DEUDA EN DÓLARES, A TASA DE INTERÉS FIJA PROMEDIO PONDERADA DEL 6.1%. PARA TAL FIN, POSADAS CELEBRÓ CINCO CROSS CURRENCY SWAPS (CCS) QUE CONJUNTAMENTE REPRESENTAN EL IMPORTE TOTAL DE LA DEUDA EMITIDA. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 SOLO CONTINÚA UNO DE ESTOS CONTRATOS ABIERTO YA QUE DOS DE ELLOS VENCIERON EN NOVIEMBRE DE 2010 Y OTRO SE DESHIZO DE MANERA ANTICIPADA EL 4 DE ENERO DE 2011. EN ADICIÓN A ESTO, DURANTE LOS PRIMEROS NUEVE MESES DE 2012 SE DESHIZO OTRO CONTRATO DE MANERA ANTICIPADA Y SE HA DISMINUIDO EL NOCIONAL DE LOS CCS DE US\$144.8 MILLONES A US\$28.9 MILLONES.

CONCRETAR ESA SERIE DE TRANSACCIONES EN 2008 SIGNIFICÓ A POSADAS UN AHORRO CERCANO AL 15% EN PAGO DE INTERESES, ADEMÁS DE EXTENDER LA VIDA PROMEDIO DE SU DEUDA A 4 AÑOS APROXIMADAMENTE. DEBE DESTACARSE QUE LOS CCS NO REQUIRIERON PAGOS AL SER CONTRATADOS Y NO AUMENTAN EL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO EN DÓLARES DE POSADAS Y SI BIEN ES CIERTO QUE EN ESTE MOMENTO SE REQUIEREN MÁS PESOS POR CADA DÓLAR PARA ADQUIRIR LA MISMA CANTIDAD DE DIVISA QUE SE ACORDÓ EN LOS CCS, LA DEUDA EN DÓLARES DE POSADAS SIGUE SIENDO LA MISMA.

HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, POSADAS HABÍA DESHECHO US\$70 MILLONES DE NOCIONAL QUE REPRESENTABA EL 33% DE LOS CONTRATOS ANTES MENCIONADOS QUE ESTABAN SUJETOS A LLAMADAS DE MARGEN. DE ESTE IMPORTE, US\$63 MILLONES CORRESPONDEN AL CONTRATO QUE CUENTA CON LLAMADAS DE MARGEN DE FORMA DIARIA. CON ESTO SE REDUCE LA VOLATILIDAD DEL MERCADO CAMBIARIO Y LA PRESIÓN EN LA LIQUIDEZ DE LA COMPAÑÍA. EL COSTO RELACIONADO A LOS US\$70 MILLONES FUE DE US\$19.8 MILLONES Y SE LIQUIDO CON LOS RECURSOS DEPOSITADOS COMO COLATERAL POR LO CUAL NO HUBO IMPLICACIONES

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 2 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

ADICIONALES DE FLUJO DE EFECTIVO. EL 4 DE ENERO DE 2011 SE DESHIZO OTRO CCS CON UN NOCIONAL DE US\$21.3 MILLONES Y CON UN VALOR DE MERCADO NEGATIVO DE US\$4 MILLONES Y QUE NO ESTABA SUJETO A LLAMADAS DE MARGEN. DURANTE ENERO Y FEBRERO DE 2012 SE DECIDIÓ APROVECHAR LA RECIENTE APRECIACIÓN DEL MXN FRENTE EL USD DE APROXIMADAMENTE 9% PARA DESHACER US\$114.0 MILLONES DE NOCIONAL DE LOS DOS CONTRATOS, LO QUE REPRESENTABA EL 79% DE LAS POSICIONES ABIERTAS. DESPUÉS DE ESTAS CANCELACIONES, EL NOCIONAL DE DERIVADOS SE DISMINUYÓ DE US\$144.8 MILLONES A US\$30.8 MILLONES. CON EL CIERRE DE ESTAS POSICIONES SE RECUPERARON APROXIMADAMENTE US\$9 MILLONES DEL COLATERAL QUE SE HABÍA DEPOSITADO CON ANTERIORIDAD. DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2012, ADICIONALMENTE A LO ANTERIOR, SE DESHIZO DE US\$1.8 MILLONES DE NOCIONAL. AL ESTAR VALUADAS A MERCADO, EL IMPACTO DE ESTAS CANCELACIONES YA ESTABA RECONOCIDO CON ANTERIORIDAD EN EL ESTADO DE RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA. CON ESTA MEDIDA SE REDUCE LA EXPOSICIÓN A LA VOLATILIDAD EN EL MERCADO CAMBIARIO (MXN/USD). DE ESTA MISMA MANERA, EL RECONOCIMIENTO DEL COSTO DE ESTAS CANCELACIONES YA SE HABÍA REALIZADO CON ANTERIORIDAD EN EL ESTADO DE RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA.

DESCRIPCIÓN Y NÚMERO DE IFD (INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS) QUE HAYAN VENCIDO DURANTE EL TRIMESTRE Y DE AQUELLOS CUYA POSICIÓN HAYA SIDO CERRADA.

DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2012 NINGÚN IFD VENCÍÓ.

EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2012 SE CERRÓ LA POSICIÓN DE US\$114 MILLONES DE NOCIONAL QUE REPRESENTABAN EL 79% DE LA POSICIÓN ABIERTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011. Y EN EL TERCER TRIMESTRE SE DESHIZO DE OTRO US\$1.8 MILLONES DE NOCIONAL PARA DISMINUIR EL SALDO A US\$ 28.9 MILLONES.

REVELACIÓN DE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO QUE SE HAYA PRESENTADO A LOS CONTRATOS RESPECTIVOS.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 TODOS LOS IFD SE ENCUENTRAN EN PLENO CUMPLIMIENTO DE ACUERDO AL ISDA Y CSA APLICABLES.

(B) ESTRATEGIA DE COBERTURA.

LO ANTERIOR PONE DE MANIFIESTO QUE LA COMPAÑÍA HACE USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ASOCIANDO LAS COBERTURAS A LA DEUDA CONTRATADA, SIENDO LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE SE HAN UTILIZADO AQUELLOS QUE INVOLUCRAN EL INTERCAMBIO DE PRINCIPAL E INTERESES DE UNA MONEDA A OTRA (CCS) E INSTRUMENTOS PARA FIJAR LAS TASAS DE INTERÉS VARIABLES DE LA DEUDA (IRS), OBEDECIENDO ELLO A UN PROPÓSITO DE COBERTURA ECONÓMICA.

SIN PERJUICIO DE LO SEÑALADO, LA DIRECCIÓN GENERAL MANTIENE AUTORIZACIONES OTORGADAS PARA LA REALIZACIÓN DE OPERACIONES CON DERIVADOS CON FINES DE NEGOCIACIÓN HASTA POR UN IMPORTE MÁXIMO DE E.U.A. \$5 MILLONES. EN CONGRUENCIA CON TAL AUTORIZACIÓN, EL NOCIONAL DE LAS LIMITADAS OPERACIONES CON DERIVADOS CELEBRADAS POR LA COMPAÑÍA CON PROPÓSITO DE NEGOCIACIÓN NO REPRESENTA NI SIQUIERA EL 1.25% DE LA DEUDA ONEROSA DE LA COMPAÑÍA Y TÍPICAMENTE SE TRATA DE OPERACIONES DE FORWARDS PARA COMPRA A FUTURO DE DÓLARES AMERICANOS.

LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS POR LA COMPAÑÍA HAN OBEDECIDO CASI EN SU TOTALIDAD, DESDE UN PUNTO DE VISTA ECONÓMICO, A FINES DE COBERTURA, NO OBSTANTE, PARA EFECTOS CONTABLES, NO HAN SIDO DESIGNADOS COMO COBERTURAS DEBIDO A QUE NO REÚNEN TODOS LOS REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS AL EFECTO POR LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA MEXICANAS Y POR ELLO HAN SIDO CLASIFICADOS CONTABLEMENTE COMO INSTRUMENTOS CON FINES DE NEGOCIACIÓN. POR LO CUAL, NO SE UTILIZA NINGÚN

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 3 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

MÉTODO PARA DETERMINAR LA EFECTIVIDAD DE LA MISMA, MENCIONANDO EL NIVEL DE COBERTURA ACTUAL DE LA POSICIÓN GLOBAL CON QUE SE CUENTA YA QUE LA VALUACIÓN A MERCADO DE LOS DERIVADOS ABIERTOS SE ENCUENTRAN REGISTRADOS EN EL RIF DEL ESTADO DE RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA.

(C) MERCADOS DE NEGOCIACIÓN Y CONTRAPARTES ELEGIBLES:

CON OBJETO DE DIVERSIFICAR EL PROCESO DE OBTENCIÓN DE COTIZACIONES DE PRECIOS Y EL RIESGO DE CONTRAPARTE, LAS CONTRAPARTES CON LAS QUE LA COMPAÑÍA CONTRATA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SON INSTITUCIONES FINANCIERAS DE RECONOCIDO PRESTIGIO, EVITANDO LA CONCENTRACIÓN DE RIESGOS. LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS POR LA COMPAÑÍA SON OPERADOS A TRAVÉS DEL MERCADO OTC (OVER THE COUNTER).

(D) POLÍTICAS PARA LA DESIGNACIÓN DE AGENTES DE CÁLCULO O VALUACIÓN:

LAS CONTRAPARTES FUNGEN COMO AGENTE DE CÁLCULO DE LAS VALUACIONES DE LAS OPERACIONES QUE MANTIENE LA COMPAÑÍA CONFORME A LO PREVISTO AL EFECTO EN LOS CONTRATOS CORRESPONDIENTES.

(E) PRINCIPALES CONDICIONES O TÉRMINOS DE LOS CONTRATOS:

SE UTILIZA AL EFECTO EL CONTRATO ESTÁNDAR APROBADO POR LA INTERNATIONAL SWAPS AND DERIVATIVES ASSOCIATION, INC. ("ISDA"), POR ELLO, LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON LAS DIVERSAS CONTRAPARTES SON FUNDAMENTALMENTE SIMILARES, SI BIEN EXISTEN CONDICIONES QUE LOS DISTINGUEN, ESPECIALMENTE EN LO RELATIVO A LA DETERMINACIÓN DE MÁRGENES DE OPERACIÓN PARA LA SOLICITUD DE GARANTÍAS. LAS CONDICIONES DE MONTO, FECHA Y TASA DE INTERÉS DE LA DEUDA A CUBRIR FUNDAMENTALMENTE COINCIDEN CON LOS TÉRMINOS DEL INSTRUMENTO DE COBERTURA.

(F) POLÍTICAS DE MÁRGENES, COLATERALES Y LÍNEAS DE CRÉDITO:

LA COMPAÑÍA HA CELEBRADO UN CONTRATO ACCESORIO AL CONTRATO MARCO ISDA (CREDIT SUPPORT ANNEX) MEDIANTE EL CUAL SE ESTIPULAN CONDICIONES QUE LA OBLIGAN A OTORGAR GARANTÍAS POR LLAMADAS DE MARGEN EN CASO DE QUE EL VALOR DE MERCADO (MARK-TO-MARKET) EXCEDA DE LOS LÍMITES DE CRÉDITO ACORDADOS POR LAS PARTES (THRESHOLD AMOUNT). EN EL CONTRATO QUE CONTINUA CON UNA POSICIÓN ABIERTA SE CUENTA CON UNA LÍNEA DE CRÉDITO DE US\$7 MILLONES, LA CUAL SE MIDE DE ACUERDO AL CAPITAL CONTABLE DE LA COMPAÑÍA.

(G) PROCESOS EN LOS NIVELES DE AUTORIZACIÓN REQUERIDOS POR TIPO DE NEGOCIACIÓN:

LAS OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SON AUTORIZADAS POR EL COMITÉ DE FINANZAS, EL CUAL SE REÚNE CUANDO MENOS UNA VEZ AL MES. NO EXISTE EN LA COMPAÑÍA UN COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS. EL COMITÉ DE FINANZAS ANALIZA LA EXPOSICIÓN, RIESGO DE MERCADO Y DE LIQUIDEZ DE CADA INSTRUMENTO DERIVADO ANTES DE SU CONTRATACIÓN Y DURANTE LA VIGENCIA DEL MISMO. LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA PRESENTA DE FORMA TRIMESTRAL AL COMITÉ DE AUDITORÍA LA POSICIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y DEMÁS INFORMACIÓN INHERENTE A LOS MISMOS. LA ESTRATEGIA DE COBERTURA DE RIESGOS FINANCIEROS Y LA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SE PRESENTA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA SU CONOCIMIENTO Y EN SU CASO RATIFICACIÓN.

---

(H)EXISTENCIA DE UN TERCERO INDEPENDIENTE QUE REVISE DICHOS PROCESOS:  
LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS POR LA EMISORA SON SUJETOS A REVISIÓN RESPECTO A SU ADECUADO REGISTRO, VALUACIÓN, PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN CONTABLES, REVISIÓN QUE SE LLEVA A CABO POR LOS AUDITORES EXTERNOS DE LA COMPAÑÍA CONFORME AL PLAN DE TRABAJO ANUAL DE AUDITORÍA, EN LAS ETAPAS PRELIMINAR Y FINAL DE SU REVISIÓN.

II. DESCRIPCIÓN GENÉRICA SOBRE LAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN, DISTINGUIENDO LOS INSTRUMENTOS QUE SEAN VALUADOS A COSTO O A VALOR RAZONABLE EN TÉRMINOS DE LA NORMATIVIDAD CONTABLE APLICABLE, ASÍ COMO LOS MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN CON LAS VARIABLES DE REFERENCIA RELEVANTES Y LOS SUPUESTOS APLICADOS.

LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SON VALUADOS A SU VALOR RAZONABLE. PARA MEDIR LA EFECTIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SE UTILIZA EL MÉTODO DE CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE, PARA LO CUAL SE UTILIZA UN MODELO DE VALUACIÓN ELABORADO POR EXPERTOS INDEPENDIENTES, MISMO QUE CONSIDERA DIVERSAS VARIABLES FINANCIERAS PARA DETERMINAR EL VALOR PRESENTE DE LOS INSTRUMENTOS A LA FECHA DE EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

LAS VALUACIONES SON REALIZADAS POR CADA CONTRAPARTE EN FORMA DIARIA, SEMANAL O MENSUAL Y DICHA VALUACIÓN ES PROPORCIONADA A LA COMPAÑÍA AL ÚLTIMO DÍA HÁBIL DE CADA MES O CUANDO SE ALCANZA EL LÍMITE DE CRÉDITO ASIGNADO CONFORME AL CONTRATO CORRESPONDIENTE.

EFFECTOS DE LA ADOPCIÓN DE LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERNACIONALES "NIIF" (IFRS)  
VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS- CONFORME A IFRS, LA COMPAÑÍA INCORPORÓ EL RIESGO DE CRÉDITO EN EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, LO CUAL DISMINUYÓ EL VALOR DEL PASIVO (VALOR DE MERCADO NEGATIVO) REPORTADO BAJO NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIF).

III. DISCUSIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LAS FUENTES INTERNAS Y EXTERNAS DE LIQUIDEZ QUE PUDIERAN SER UTILIZADAS PARA ATENDER REQUERIMIENTOS RELACIONADOS CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

LA EMISORA CUENTA CON SU FLUJO DE EFECTIVO DISPONIBLE DE MXN\$327.7 MILLONES (EXCLUYENDO LA CAJA CORRESPONDIENTE AL NEGOCIO HOTELERO DE SUDAMÉRICA) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 PARA ATENDER REQUERIMIENTOS RELACIONADOS CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, ASÍ COMO CON LA POSIBILIDAD DE CONTINUAR CON EL DESCUENTO DE CARTERA DE SU NEGOCIO DE VENTA DE MEMBRESÍAS DEL CLUB VACACIONAL.

PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO PARA ADMINISTRAR LA EXPOSICIÓN A LOS RIESGOS DE MERCADO

TODOS LOS DÍAS HÁBILES SE RECIBE LA VALUACIÓN DE UNA DE LAS POSICIONES DE IFD Y LA OTRA SE RECIBE EN FORMA SEMANAL, LAS CUALES SON COMPARADAS CON LA VALUACIÓN REALIZADA INTERNAMENTE A PRECIOS "MID MARKET". EN ESTAS VALUACIONES SE IDENTIFICA EL VALOR A MERCADO TANTO POR EL COMPONENTE DE TIPO DE CAMBIO MXN VS. USD COMO LA PARTE CORRESPONDIENTE A LAS CURVAS DE TASAS DE INTERÉS, LAS VARIACIONES IDENTIFICADAS SE CONSIDERAN Y COMPARTEN CON EL ÁREA DE TESORERÍA PARA UN POSIBLE IMPACTO EN EL FLUJO DE CAJA YA SEA A FAVOR A EN CONTRA DE LA COMPAÑÍA. PARA LOS FLUJOS DE PAGOS A REALIZAR A LA CONTRAPARTE Y FLUJOS POR RECIBIR DE LA CONTRAPARTE, SE HA ELABORADO UN MODELO DE CÁLCULO EN EXCEL QUE INCLUYE TODO EL

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 5 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

DETALLE DE CADA INSTRUMENTO PARA TODA LA VIGENCIA DEL MISMO EL CUAL CONSIDERA LAS FECHAS DE PAGOS, TASA DE INTERÉS Y TIPOS DE CAMBIO APLICABLES. PREVIO A LA FECHA DE INTERCAMBIO DE CADA CUPÓN ESTA INFORMACIÓN ES VERIFICADA CON CADA CONTRAPARTE Y POSTERIORMENTE ENVIADA A EL ÁREA DE TESORERÍA DE LA COMPAÑÍA PARA PROCESAR LOS FLUJOS CORRESPONDIENTES.

IV. EXPLICACIÓN DE LOS CAMBIOS EN LA EXPOSICIÓN A LOS PRINCIPALES RIESGOS IDENTIFICADOS Y EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA MISMA, ASÍ COMO CONTINGENCIAS Y EVENTOS CONOCIDOS O ESPERADOS POR LA ADMINISTRACIÓN, QUE PUEDAN AFECTARLA EN FUTUROS REPORTES.

LAS VARIABLES DE REFERENCIA O SUBYACENTE PARA LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE APLICAN PARA LOS CROSS CURRENCY SWAPS (CCS) QUE MANTIENE LA EMISORA SON EL TIPO DE CAMBIO (FX), EL CAMBIO EN LA TASA EN USD REPRESENTADA EN PUNTOS BASE (PBS), EL CAMBIO EN LOS PBS DEL SPREAD O "BASIS" Y EL CAMBIO EN LA TASA TIIE REPRESENTADO EN PBS. ACTUALMENTE LA COBERTURA DE ESTOS INSTRUMENTOS SE MANTIENE, LAS MINUSVALÍAS CORRESPONDIENTES A LAS VALUACIONES A MERCADO MENSUALES SE REGISTRAN EN EL ESTADO DE RESULTADOS NETO DE LOS AHORROS CORRESPONDIENTES A LOS INTERCAMBIOS DE LOS FLUJOS MENSUALES DE CADA CUPÓN EN MXN Y USD COMO PARTE DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF). CONFORME A IFRS SE INCORPORÓ EL RIESGO DE CRÉDITO EN EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS LO CUAL REDUJO EL VALOR DEL PASIVO REPORTADO BAJO NIF. LA VALUACIÓN A MERCADO NETA EN CONTRA DE POSADAS PARA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 FUE DE MXN\$61.1 MILLONES, LA CUAL SE REGISTRÓ EN LA SUBCUENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS EN EL PASIVO CIRCULANTE DEL BALANCE GENERAL DE LA EMISORA, DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD APLICABLE. PARA EL 3T12 NO SE TENÍA DEPOSITADA NINGUNA CANTIDAD POR CONCEPTO DE LLAMADAS DE MARGEN.

V. INFORMACIÓN CUANTITATIVA.

SE ADJUNTA AL PRESENTE COMO "TABLA 1" UN RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS POR LA EMISORA. LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA EN DICHA "TABLA 1" ASÍ COMO EN OTRAS SECCIONES DE ESTE DOCUMENTO, SE BASA EN INFORMACIÓN DISPONIBLE A LA FECHA DEL REPORTE EN CUESTIÓN Y EN ALGUNOS CASOS, SE DERIVA DE INFORMACIÓN NO NECESARIAMENTE GENERADA POR LA PROPIA COMPAÑÍA SINO POR TERCEROS TALES COMO LOS AGENTES DE CÁLCULO Y NUESTRAS CONTRAPARTES EN LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS, POR LO QUE LA COMPAÑÍA NI SUS DIRECTIVOS RELEVANTES ASUMEN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LA MISMA EN ESOS CASOS.

II. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.

LOS RIESGOS QUE PUEDEN GENERAR PÉRDIDAS POR CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE MERCADO CORRESPONDEN A LAS VARIABLES ANTES DESCRITAS: FX (MXN/USD), TASAS EN USD, BASIS Y TASAS EN MXN TIIE.

CONSIDERANDO QUE LA VARIABLE MÁS VOLÁTIL ES EL FX Y ASUMIENDO QUE LAS OTRAS VARIABLES SE MANTIENEN CONSTANTES, UN ESCENARIO DE UN MOVIMIENTO DE 25% IMPLICARÍA QUE EL FX PROMEDIO DE LA ESTRUCTURA ACTUAL CUANDO SE CONTRATÓ QUE ES DE \$10.3060 MXN POR USD, CAMBIARA A \$12.8825 MXN POR USD, LA CUAL ARROJARÍA PARA LAS POSICIONES SUJETAS A LLAMADAS DE MARGEN UNA MINUSVALÍA EQUIVALENTE A APROXIMADAMENTE MXN\$80 MILLONES EN FORMA DIRECTA. AL INCORPORAR EL RIESGO CREDITICIO LA MINUSVALÍA SERIA DE APROXIMADAMENTE MXN\$60 MILLONES.

EN EL ESCENARIO DE UNA VARIACIÓN DE 50%, EL TIPO DE CAMBIO CAMBIARÍA A \$15.4590

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: POSADAS

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2012

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 6 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

MXN POR USD, LO QUE CORRESPONDERÍA A UNA MINUSVALÍA PARA LAS POSICIONES SUJETAS A LLAMADA DE MARGEN EQUIVALENTE A APROXIMADAMENTE MXN\$160 MILLONES EN FORMA DIRECTA. AL INCORPORAR EL RIESGO CREDITICIO LA MINUSVALÍA SERIA DE APROXIMADAMENTE MXN\$120 MILLONES.

CABE RECORDAR QUE LAS ESTIMACIONES CALCULADAS PUEDEN VARIAR DEPENDIENDO DEL COMPORTAMIENTO DE LAS OTRAS VARIABLES MENCIONADAS.

EL IMPORTE NETO DE LA MINUSVALÍA Y LA LLAMADA DE MARGEN DEPOSITADA SE VERÍAN REFLEJADOS EN LA SUBCUENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS EN EL PASIVO CIRCULANTE DEL BALANCE GENERAL DE LA EMISORA. ES DECIR PARA EL ESCENARIO DE 25% CORRESPONDERÍA UN PASIVO ADICIONAL EQUIVALENTE A APROXIMADAMENTE MXN\$80 MILLONES NETO DE LLAMADAS DE MARGEN Y PARA EL ESCENARIO DEL 50% SERÍAN APROXIMADAMENTE MXN\$108 MILLONES NETO DE LLAMADAS DE MARGEN, EN AMBOS CASOS SIN INCLUIR EL RIESGO CREDITICIO.

LA INFORMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 VALUADOS A ESA MISMA FECHA, SE DA COMO SIGUE:

INSTRUMENTOS DERIVADOS DE INTERCAMBIO DE TASAS DE INTERÉS Y MONEDA ("CROSS CURRENCY SWAPS")

CON EL OBJETO DE CUBRIR EL RIESGO DE TASA DE INTERÉS DE UN PORCENTAJE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO LIGADA A TIEE 28, LA COMPAÑÍA HA CONTRATADO CROSS CURRENCY SWAPS ("CCS"). DE ESTA MANERA, LA COMPAÑÍA INTERCAMBIA EL PAGO DE LA TASA TIEE 28 MAS LA SOBRE TASA POR EL PAGO DE TASAS FIJAS EN USD.

LOS CCS ANTES SEÑALADOS FUERON CONTRATADOS CON FINES DE COBERTURA DESDE UNA PERSPECTIVA ECONÓMICA, SIN EMBARGO, POR NO CUMPLIR CON TODOS LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA NORMATIVIDAD CONTABLE, PARA EFECTOS CONTABLES SE HAN DESIGNADO COMO DE NEGOCIACIÓN.

SE INFORMA QUE LA POSICIÓN DE LOS DOS IFD QUE LA COMPAÑÍA MANTIENE ABIERTOS, EN LOS FLUJOS EN USD SE MANTIENE UNA POSICIÓN CORTA YA QUE AL VENCIMIENTO PAGARÁ USD Y EN EL FLUJO QUE RECIBE EN MXN MANTIENE UNA POSICIÓN LARGA.

LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE ESTOS INSTRUMENTOS ENTRE LOS MESES DE JUNIO DE 2012 Y SEPTIEMBRE DE 2012 SE EXPLICAN PRINCIPALMENTE POR HABER IMPLEMENTADO EL RIESGO CREDITICIO DE ACUERDO A IFRS Y A LA FLUCTUACIÓN DEL PRECIO MXN FRENTE AL USD.

LA FLUCTUACIÓN EN EL VALOR DE ESTOS INSTRUMENTOS SE RECONOCE EN EL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO.

LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE DOCUMENTO REFLEJA LA POLÍTICA CONTABLE SEGUIDA POR POSADAS A ESTA FECHA, RESPECTO AL REGISTRO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y DE TIPO DE CAMBIO QUE LA ADMINISTRACIÓN TIENE IDENTIFICADOS Y ANALIZADOS. LOS VALORES NOMINALES COINCIDEN CON LOS REGISTROS CONTABLES NO AUDITADOS, Y LOS VALORES RAZONABLES HAN SIDO CONFIRMADOS POR LOS PROVEEDORES FINANCIEROS DE ESTOS INSTRUMENTOS.

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, TANTO LA POLÍTICA CONTABLE COMO DE FINANCIAMIENTOS, INVERSIONES Y CUALQUIER OTRA POLÍTICA O ESTRATEGIA ACTUAL DE POSADAS PUEDE CAMBIAR EN EL FUTURO, RECOMENDÁNDOSE LA LECTURA DEL REPORTE ANUAL DE LA COMPAÑÍA PARA MAYOR INFORMACIÓN. ASIMISMO, CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBE

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **POSADAS**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2012**

**GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.**

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA **7 / 7**

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

ENTENDERSE COMO MERAS ESTIMACIONES POR LO QUE BAJO NINGÚN CONCEPTO PUEDE INTERPRETARSE COMO DEFINITIVA O CONCLUYENTE.

RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS  
CIFRAS EN MILES DE PESOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

TABLA 1 (VER ARCHIVO IFRSTRIM)