

POSADAS®



Resultados Operativos y Financieros: Cuarto Trimestre de 2019



Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Ciudad de México, 27 de Febrero de 2020.

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

- Los ingresos para el 4T19 fueron \$2,388 millones y \$9,073 millones en el 2019.
- El EBITDA en el trimestre fue de \$428 millones y \$1,567 millones para el 2019, ambos incluyendo el efecto de la NIIF 16 que entró en vigor el 1o de enero de 2019; \$234 millones y \$856 millones acumulado ambos comparables con el año anterior (excluyendo IFRS 16).
- Durante el 2019 hemos abierto catorce hoteles incluyendo el FA Viaducto con 260 cuartos.
- El plan de desarrollo considera 36 hoteles (25% más cuartos de los que actualmente operamos) que estimamos abrir dentro de los próximos tres años.
- El saldo en caja al 31 de diciembre de 2019 es de \$1,240 millones de los cuales el 65% (US\$43 millones) está invertido en dólares americanos.

> Resumen Ejecutivo

Millones de pesos al 31 de diciembre de 2019	4T19				Var. AA %
	NIIF 16	Rentas	BAU	%	
Ingresos Totales	2,387.6	0.0	2,387.6	100	8.7
Resultado de Operación	169.3	(49.4)	119.8	5	(66.3)
EBITDA	427.8	(193.5)	234.2	10	(51.9)
Resultado Neto Mayoritario	128.8	(31.9)	96.9	4	na

Para Posadas, 2019 fue un año de muchos retos. En el contexto económico nacional, por un lado, se tiene una política fiscal sana y un Banco de México fuerte e independiente y, por otro lado, observamos una contracción de la inversión y el crecimiento.

El sector hotelero en México tiene gran potencial y es un motor de crecimiento y desarrollo económico mundial y regional. Nos encontramos en una industria con grandes expectativas, toda vez que las nuevas generaciones buscan viajar, acumular experiencias, y hacerlo ha devenido en cada día ser más accesible a un mayor número de personas. Estamos en el momento correcto y en el país correcto para continuar creciendo como empresa.

México ocupó el 7º lugar en el ranking de llegadas de turistas internacionales en 2019 de acuerdo a la Organización Mundial de Turismo con 41.4 millones de visitantes extranjeros, es decir, con un incremento de 5.5% vs. año anterior.

La estrategia de asset right implementada por la

empresa de unos años a la fecha, continúa entregando buenos resultados. Durante el año registramos 14 aperturas (crecimiento neto: 9 hoteles) entre las que destacan:

1. Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto con 260 habitaciones,
2. Fiesta Americana San Luis Potosí con 150 habitaciones,
3. Grand Fiesta Americana Oaxaca con 144 habitaciones (recién inaugurado).

Tomando en cuenta estos nuevos proyectos, cerramos el año con 184 hoteles en más de 60 destinos y casi 30,000 cuartos.

Adicionalmente, concretamos la firma de 12 nuevos contratos para adicionar en nuestras diferentes marcas un total de 2,319 cuartos. Con estos compromisos nuestro plan de desarrollo de hoteles llega a 36 hoteles y 7,558 cuartos adicionales (+ 25%), que estimamos abrir dentro de los próximos 36 meses.

Respecto a nuestra estrategia de crecimiento fuera de México, les compartimos que en agosto de 2019 celebramos un contrato para operar un hotel de 345 habitaciones bajo la marca Live Aqua por quince años en Punta Cana, República Dominicana. Estimamos que el hotel entre en operación durante el segundo trimestre de 2020.

En la generación de nuevos productos, seguimos impulsando las marcas existentes y desarrollando nuevas, creando valor en nuestro portafolio: *IOH Freestyle Hotels*, una nueva categoría de hospedaje para viajeros multipropósito y dentro del concepto *author crafted hotels: Curamoria Collection*, marca *soft brand* bajo el modelo de franquicia, serán una realidad en 2020. En el segundo trimestre del año esperamos la apertura del primer IOH en Mérida con 140 cuartos. Hoy, nuestro portafolio está integrado por 9 marcas del mercado hotelero y 4 del segmento de Propiedades Vacacionales.

En lo que se refiere a comercialización y ventas, a nivel consolidado seguimos captando a 7 de cada 10 clientes a través de nuestros canales, siendo el canal Web el de mayor crecimiento y penetración. El mundo digital seguirá siendo un gran desafío y continuaremos invirtiendo para mantener el ritmo que demande el consumidor.

La lealtad de nuestros clientes es uno de los grandes pilares de esta Compañía. Fiesta Rewards evolucionó su imagen con el fin de fortalecer el vínculo con nuestros socios, y contamos ya con 330,000 socios activos y más de 165,000 nuevos, los cuales generaron más de 2 millones de cuartos noche (32% de la ocupación total).

En 2019, el segmento de Propiedades Vacacionales tuvo resultados récord. Las ventas de FAVC, LARC, Kivac y FAVC Access alcanzaron un crecimiento de más de 17%. Entendiendo los requerimientos de nuestros viajeros, FAVC Access aumentó su penetración y conocimiento en nuestra base de clientes. Al cierre de 2019 contamos con cerca de 80,000 clientes a través de los distintos productos.

Con relación a nuestros resultados financieros, al cierre del año con ingresos consolidados de \$9,073 millones generamos un EBITDA de \$856¹ millones de pesos. Con los flujos anteriores, detonamos inversiones por más de \$500 millones dirigidos a mantener nuestros estándares físicos en los hoteles y a incorporar la

tecnología en nuestro quehacer diario para mejorar la experiencia de nuestros huéspedes.

> 4T19

Durante el último trimestre del 2019 reportamos un EBITDA mayor al del trimestre anterior, secuencialmente (+43%).

En este trimestre observamos una mejora marginal en el resultado operativo de nuestros hoteles a nivel sistema, lo que resultó en un incremento en la tarifa efectiva (RevPAR).

Los hoteles de ciudad, los cuales representaron el 81% del total de los cuartos operados a nivel sistema, registraron un desempeño en tarifa efectiva marginalmente mayor al del año anterior.

Durante el cuarto trimestre dejamos de operar el hotel Gamma Torreón con 102 cuartos en total.

Por otro lado, los hoteles de playa reportaron un comportamiento inferior en 0.9% en tarifa efectiva en comparación al mismo periodo del año anterior.

La generación de aproximadamente 27% de los ingresos consolidados anuales en USD, funciona como una cobertura directa para los cupones de las Notas con vencimiento en 2022. A la fecha de publicación de este reporte las Notas cotizaban en 97 con un rendimiento a vencimiento de 9.0%.

Inversora Inmobiliaria Club, S.A. de C.V., garante en el Indenture de los Senior Notes Due 2022, se fusionó en Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., surtiendo efectos el 3 de octubre de 2019.

> Eventos Subsecuentes

El 31 de enero de 2020 recibimos \$108 millones derivado de la venta del hotel Fiesta Americana Hermosillo anunciada el 29 de abril 2016.

El 24 de febrero concluimos con la venta de un terreno en Nuevo Vallarta, Nayarit por \$240 millones de pesos.

¹ Excluye NIIF 16 - arrendamientos

> Desarrollo de Hoteles

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 36 nuevos hoteles con 7,558 cuartos. De la inversión total de \$25,814 millones (US\$1,368 millones), Posadas contribuye con el 5% de los recursos y el 95% está siendo realizado por inversionistas independientes a la Compañía. Esto representará un incremento en la oferta de cuartos de un 25%.

Las aperturas respecto de estos hoteles comenzarán durante el primer trimestre de 2020, y de acuerdo a los compromisos asumidos por los propietarios de dichos inmuebles, se estima que la mayoría estén en operación en 2022. La vida promedio de estos contratos de operación es de más de 15 años.

Aperturas	México		Caribe		Total		%
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	
Live Aqua	3	830	1	345	4	1,175	15.5
Live Aqua Residence Club							
Grand Fiesta Americana	2	424	1	554	3	978	12.9
Fiesta Americana	6	1,916			6	1,916	25.4
Fiesta Inn	4	569			4	569	7.5
Fiesta Inn Loft/Express	1	137			1	137	1.8
Gamma	7	880			7	880	11.6
One	8	1,022			8	1,022	13.5
Otros	3	881			3	881	11.7
Total	34	6,659	2	899	36	7,558	100

Continuamos con un buen ritmo de aperturas. Durante los últimos doce meses, la compañía ha abierto 14 hoteles representando un total de 2,973 cuartos adicionales.

Aperturas U12M	No. de cuartos	Tipo de Contrato
Fiesta Americana All Inclusive Varadero	633	Administrado
Fiesta Americana All Inclusive Holguin	749	Administrado
Fiesta Inn Express Monterrey Centro (Altea Versalles)	117	Franquiciado
Fiesta Inn Parque Puebla	160	Administrado
Gamma Mazatlán Centro Histórico	63	Franquiciado
Gamma Cancún Centro	110	Administrado
Gamma Monterrey Rincón de Santiago	89	Franquiciado
Fiesta Inn Express Puebla Explanada	138	Arrendado
Fiesta Inn Guadalajara Periferico Poniente	142	Administrado
Gamma Orizaba Grand Hotel de France	91	Franquiciado
Fiesta Inn Celaya Galerías	145	Administrado
Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	260	Administrado
One Tapachula	126	Administrado
Fiesta Americana San Luis Potosí	150	Administrado
Total	2,973	

> Hoteles Propios y Arrendados

(No incluye Propiedades Vacacionales)

4T19 (TT)	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	5,502	19.3	3,872	8.3	1,630	57.1
Tarifa Promedio	1,720	(3.4)	1,606	(2.1)	1,979	(12.4)
Ocupación (Var. en pp)	73%	(0.7)	73%	(1.6)	75%	1.6
Tarifa Efectiva	1,263	(4.2)	1,166	(4.2)	1,494	(10.4)

Acumulado	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	5,199	11.9	3,723	4.5	1,476	36.3
Tarifa Promedio	1,740	(1.8)	1,561	(0.7)	2,177	(9.8)
Ocupación (Var. en pp)	72%	(3.1)	72%	(3.3)	74%	(3.0)
Tarifa Efectiva	1,258	(5.9)	1,118	(5.1)	1,610	(13.3)

En el trimestre, los ingresos de este segmento representaron el 43.3% de los ingresos totales de la Compañía. El margen en contribución con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) representó el 9.3%, 2.3 pp menor que en el 4T18 (margen contribución negocio: 6.0%, 1.5 pp menor). Esto derivado principalmente de la incorporación de tres hoteles arrendados durante 2019.

En los hoteles propios y arrendados observamos un decremento en la tarifa promedio de 3.4%, una disminución en la ocupación de 0.7 pp, resultando en un decremento en la tarifa efectiva de 4.2%.

Los resultados de los hoteles de ciudad mostraron un decremento en comparación con el 4T18 de 2.1% en la tarifa promedio, un decremento de 1.6 pp en la ocupación resultando en una tarifa efectiva de 4.2% inferior a la del mismo periodo del año anterior. Asimismo, se registraron 8.3% más cuartos promedio disponibles debido al arrendamiento de los hoteles: Fiesta Inn Parque Puebla y Fiesta Inn Express Puebla Explanada.

Para efectos comparativos, los hoteles de playa operaron 57.1% más cuartos en comparación con el 4T18, debido a la incorporación del Grand Fiesta Americana Puerto Vallarta como hotel arrendado y los cuartos en remodelación del hotel Live Aqua Beach Resort Cancún durante el 4T18. Los hoteles de playa reportaron un incremento de 1.6 pp en ocupación y un decremento de 12.4% en la tarifa promedio, derivando en una tarifa efectiva menor en 10.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

> Administración

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

4T19 (TT)	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	24,861	3.2	22,338	2.8	2,523	6.2
Tarifa Promedio	1,372	0.2	1,270	0.7	2,208	(5.3)
Ocupación (Var. en pp)	65%	0.1	65%	(0.3)	70%	3.1
Tarifa Efectiva	898	0.3	824	0.3	1,549	(0.9)

Acumulado	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	24,594	5.2	22,079	5.3	2,515	3.9
Tarifa Promedio	1,370	(0.4)	1,242	1.0	2,398	(5.8)
Ocupación (Var. en pp)	65%	(1.5)	64%	(1.6)	71%	(0.7)
Tarifa Efectiva	888	(2.6)	797	(1.4)	1,693	(6.7)

4T19 Mismos Hoteles	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	21,740	0.6	19,661	(0.1)	2,079	7.7
Tarifa Promedio	1,373	(0.9)	1,261	(1.0)	2,420	(5.8)
Ocupación (Var. en pp)	67%	(0.2)	67%	(0.5)	68%	2.8
Tarifa Efectiva	924	(1.2)	847	(1.7)	1,650	(1.8)

Acumulado Mismos Hoteles	Total	% Var.	Ciudad	% Var.	Playa	% Var.
Cuartos promedio	21,756	0.5	19,685	0.1	2,071	4.8
Tarifa Promedio	1,378	(0.8)	1,240	(0.2)	2,592	(6.1)
Ocupación (Var. en pp)	67%	(0.9)	66%	(1.0)	72%	0.2
Tarifa Efectiva	922	(2.0)	823	(1.6)	1,862	(5.9)

El negocio de administración considera los servicios de administración de hoteles, licencia de marca y franquicia, así como los del programa de lealtad y call center correspondientes a los hoteles operados por Posadas. Los ingresos del negocio de Administración representaron el 12.1% de los ingresos totales en el trimestre con un margen de contribución NIIF de 32.0%, 2.6 pp mayor que el margen del mismo periodo del año anterior (margen contribución negocio: 53.0%, 4.7 pp mayor).

El número de cuartos promedio operados a nivel sistema presentó un incremento de 3.2% en el trimestre. La tarifa promedio y la ocupación tuvieron un incremento marginal, resultando en un aumento de 0.3% en tarifa efectiva.

La siguiente información operativa contempla el desempeño de todos los hoteles que operamos en México "mismos hoteles" que 4T18:

Se reportó un decremento en la tarifa promedio de 0.9% y en una disminución marginal en ocupación, resultando en una disminución en la tarifa efectiva de 1.2%.

Para los hoteles de ciudad a nivel sistema, observamos un incremento de 1.0% en la tarifa promedio mayor a la del año anterior, con una disminución en ocupación de 0.5 pp, resultando en una tarifa efectiva inferior en 1.7% a la del año anterior.

Los hoteles de playa presentaron un incremento en ocupación de 2.8 pp, la tarifa promedio disminuyó 5.8% resultando en una tarifa efectiva menor en 1.8%, con 7.7% más cuartos promedio disponibles correspondientes al hotel Live Aqua Beach Resort Cancún que se encontraban en remodelación durante el trimestre del año anterior.

> Propiedades Vacacionales

Este segmento incluye principalmente los ingresos derivados de la comercialización de tiempo compartido (Fiesta Americana Vacation Club y Live Aqua Residence Club) respecto de nuestras propiedades vacacionales y otros servicios similares (Kivac, Fiesta Americana Access y Fiesta Americana Access). Los ingresos de esta división representaron el 42.5% de los ingresos consolidados del grupo durante el 4T19. El margen de contribución NIIF fue de 20.7%, 5.8 pp menor al observado en el 4T18 (margen contribución negocio: 15.7%, 7.0 pp menor que el año anterior).

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la cartera de venta de membresías a plazos fue de \$6,213 millones, representando un incremento del 25% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

> Otros Negocios

Para el 4T19 se presentan las operaciones de terceros correspondientes a las unidades de negocio Konexo y Conectum, entre otros, con la finalidad de medir la gestión de estos negocios de manera independiente.

> EBITDA

En el trimestre generamos un EBITDA de \$234 millones, comparando con los \$306² millones del 4T18. Para los últimos doce meses, el EBITDA (excluyendo el efecto de la NIIF 16 - arrendamientos) reportado fue de \$856 millones (equivalentes a US\$44 millones al tipo de cambio promedio de MXN\$19.2594 por USD).

> Gastos de Capital

En el 4T19, los gastos de capital ascendieron a \$135 millones y \$501 millones en el ejercicio 2019; de éstos el 54% se invirtió en hoteles, el 25% en propiedades vacacionales y el 21% en corporativo.

> Resultado Integral de Financiamiento

Concepto	4T19	4T18	2019	2018
Intereses ganados	(14,774)	(34,358)	(95,412)	(172,765)
Intereses devengados	159,892	169,327	645,357	653,537
Pérdida (Util.) cambiaria	(224,293)	242,908	(224,266)	(81,335)
Intereses Devengados Arrendamientos	99,118	0	358,681	0
(Utilidad) Pérdida en Cambios Arrendamientos	(81,622)	0	(87,874)	0
Otros gastos (productos) financieros	17,754	17,904	75,613	71,616
Otros Gastos Financieros	3,681	2,864	15,010	11,899
Total RIF	(40,244)	398,645	687,109	482,952

Cifras en miles de pesos

Al cierre del trimestre (U12M), la cobertura de intereses netos es de 1.6 veces (con el efecto de la NIIF 16 es de 1.7 veces).

La ganancia cambiaria en el 4T19 fue de \$306 millones como resultado de la apreciación del MXN/USD de 3.9%, del 30 de septiembre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

² EBITDA reportado \$487 millones, incluyendo \$182 millones de provisiones de pasivos laborales y otros.

> Resultado Neto Mayoritario

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta en el cuarto trimestre fue de \$129 millones. En el 2019 registramos una pérdida neta de \$78 millones.

> Endeudamiento

Concepto (cifras en millones)	4T19		4T18	
	US\$	MXN	US\$	MXN
Tipo de cambio (fdp)		18.8727		19.6829
EBITDA BAU U12M		856		2,425
Efectivo		1,240		2,734
Endeudamiento:				
Senior Notes 2022	393	7,410	400	7,873
Subsidiaria	9	165	10	189
Gastos de emisión (NIIF)		(177)		(253)
Total	401	7,397	410	7,809
Deuda neta a EBITDA		7.2		2.1
Pasivo por arrendamiento		4,147		
Arrendamientos U12M		711		
Deuda neta a EBITDA (NIIF)		6.6		

El crédito por \$210 millones contratado en junio de 2017 por la subsidiaria hotel Fiesta Americana Mérida, presenta un saldo al 4T19 de \$165 millones.

La mezcla de la Deuda Total al cierre del cuarto trimestre del 2019 era: 100% a largo plazo, 100% con tasa fija y 98% en USD. La vida promedio de la deuda fue de 2.5 años y solo el 2% era deuda en MXN y con garantía real.

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

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

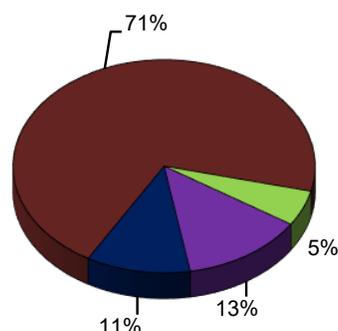
Las calificaciones para la emisión de las notas "7.875% Senior Notes Due 2022" son: Moody's:"B2"/ S&P:"B"/ Fitch:"B RR4".

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

- Bank of America Merrill Lynch, analista: Janina Magnasco, janina.magnasco@baml.com, (1-646) 855-2665.
- BCP Securities, LLC, analista: Ben Hough bhough@bcpscurities.com (1-203) 629 2181

> Grupo Posadas al 31 de diciembre de 2019.

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 184 hoteles y 29,851 cuartos propios, arrendados, franquiciados y administrados en los destinos de ciudad y playa más importantes y visitados en México. El 81% de los cuartos se encuentran en destinos de ciudad y el 19% en destinos de playa. Posadas opera con las marcas: Live Aqua Beach Resort, Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Boutique Resort, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorean, Fiesta Americana Vacation Villas, Live Aqua Residence Club, Fiesta Inn, Fiesta Inn LOFT, Fiesta Inn Express, Gamma y One Hoteles. Posadas cotiza en la BMV desde 1992.



Distribución de cuartos

- Arrendados 3,897 habitaciones
- Administrados 21,021 habitaciones
- Propios 3,328 habitaciones
- Franquicia 1,605 habitaciones

Marca	México		Caribe		Total	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
Live Aqua	5	793			5	793
Live Aqua Residence Club	2	125			2	125
Grand Fiesta Americana	8	2,226			8	2,226
Fiesta Americana	15	4,163	2	1,382	17	5,545
The Explorean	2	96			2	96
FAVC	4	1,501			4	1,501
Fiesta Inn	73	10,522			73	10,522
Fiesta Inn Loft	4	255			4	255
Fiesta Inn Express	2	255			2	255
Gamma	19	2,460			19	2,460
One	47	5,860			47	5,860
Otros	1	213			1	213
Total	182	28,469	2	1,382	184	29,851
%		95%		5%		100%

> Estado de Resultados NIIF (millones de pesos)

Concepto	4T19				4T18		Var %
	NIIF 16\$	Rentas	BAU	%	\$	%	
Ingresos Totales	2,387.6		2,387.6	100.0	2,197.0	100.0	8.7
Hoteles Propios y Arrendados							
Ingresos	1,034.6		1,034.6	100.0	850.4	100.0	21.7
Costo Directo	758.4	179.6	937.9	90.7	751.2	88.3	24.9
Contribución NIIF	276.2	(179.6)	96.7	9.3	99.2	11.7	(2.5)
Eliminaciones, neto (1)	(34.4)		(34.4)		(35.2)		
Contribucion negocio	241.8		62.3	6.0	64.0	7.5	(2.7)
Administración							
Ingresos	289.1		289.1	100.0	304.9	100.0	(5.2)
Costo Directo	194.7	1.9	196.6	68.0	215.3	70.6	(8.7)
Contribución NIIF	94.4	(1.9)	92.5	32.0	89.6	29.4	3.3
Eliminaciones, neto (1)	60.8		60.8		58.0		
Contribución negocio	155.2		153.4	53.0	147.5	48.4	4.0
Propiedades Vacacionales							
Ingresos	1,013.7		1,013.7	100.0	998.5	100.0	1.5
Costo Directo	801.4	2.2	803.6	79.3	734.0	73.5	9.5
Contribución NIIF	212.3	(2.2)	210.1	20.7	264.5	26.5	(20.6)
Eliminaciones, neto (1)	(51.0)		(51.0)		(38.4)		
Contribución negocio	161.3		159.1	15.7	226.1	22.6	(29.6)
Otros Negocios (2)							
Ingresos	50.1		50.1	100.0	43.2	100.0	16.0
Costo Directo	88.6	2.0	90.6	180.8	75.8	175.6	19.5
Contribución NIIF	(38.5)	(2.0)	(40.5)	(80.8)	(32.6)	(75.6)	24.0
Eliminaciones, neto (1)	29.9		29.9		20.6		
Contribución negocio	(8.6)		(10.6)	(21.1)	(12.0)	(27.9)	(11.9)
Gastos Corporativos							
Gastos Corporativos	110.8	7.9	118.7	5.0	102.5	4.7	15.8
Eliminaciones, neto (1)	(5.3)		(5.3)		(4.9)		
Depreciación/Amortización y Deterioro	258.5	144.1	114.4	4.8	131.6	6.0	(13.1)
Otros (Ingresos) y Gastos	5.9		5.9	0.2	(169.1)	(7.7)	na
Otros	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	169.3	(49.4)	119.8	5.0	355.6	16.2	(66.3)
EBITDA sin FACC							
EBITDA	427.8	(193.5)	234.2	9.8	487.2	22.2	(51.9)
Resultado Integral de Financiamiento	(40.2)	(17.5)	(57.8)	(2.4)	398.6	18.1	na
Otros	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Partidas en Resultado de Cias. Afiliadas	0.0		0.0	0.0	15.0	0.7	na
Utilidad antes de Impuestos	209.5	(31.9)	177.6	7.4	(28.0)	(1.3)	na
Operaciones discontinuas	(10.3)			0.0	31.2	1.4	na
ISR	60.9		60.9	2.5	44.8	2.0	35.8
Impuesto Diferido	17.4		17.4	0.7	(28.0)	(1.3)	na
Utilidad Neta Consolidada	141.5	(31.9)	109.6	4.6	(76.1)	(3.5)	na
Interés Minoritario	12.7		12.7	0.5	2.3	0.1	462.8
Resultado Neto Mayoritario	128.8	(31.9)	96.9	4.1	(78.3)	(3.6)	na

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

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

> Estado de Resultados NIIF acumulado a septiembre (millones de pesos)

Concepto	2019				2018		Var %
	NIIF 16\$	Rentas	BAU	%	\$	%	
Ingresos Totales	9,072.7		9,072.7	100.0	8,325.8	100.0	9.0
Hoteles Propios y Arrendados							
Ingresos	3,735.2		3,735.2	100.0	3,403.8	100.0	9.7
Costo Directo	2,778.5	672.7	3,451.2	92.4	2,903.5	85.3	18.9
Contribución NIIF	956.8	(672.7)	284.1	7.6	500.4	14.7	(43.2)
Eliminaciones, neto (1)	(144.5)		(144.5)		(175.8)		
Contribución negocio	812.3		139.6	3.7	324.5	9.5	(57.0)
Administración							
Ingresos	1,158.9		1,158.9	100.0	1,177.2	100.0	(1.5)
Costo Directo	849.7	3.1	852.8	73.6	786.8	66.8	8.4
Contribución NIIF	309.3	(3.1)	306.2	26.4	390.4	33.2	(21.6)
Eliminaciones, neto (1)	237.7		237.7		238.8		
Contribución negocio	547.0		543.9	46.9	629.2	53.4	(13.6)
Propiedades Vacacionales							
Ingresos	3,995.8		3,995.8	100.0	3,564.2	100.0	12.1
Costo Directo	3,083.8	3.6	3,087.4	77.3	2,634.6	73.9	17.2
Contribución NIIF	912.0	(3.6)	908.4	22.7	929.5	26.1	(2.3)
Eliminaciones, neto (1)	(223.1)		(223.1)		(184.2)		
Contribución negocio	688.9		685.3	17.2	745.4	20.9	(8.1)
Otros Negocios (2)							
Ingresos	182.7		182.7	100.0	180.7	100.0	1.1
Costo Directo	413.6	2.7	416.3	227.8	386.3	213.8	7.8
Contribución NIIF	(230.9)	(2.7)	(233.6)	(127.8)	(205.6)	(113.8)	13.6
Eliminaciones, neto (1)	150.7		150.7		140.9		
Contribución negocio	(80.2)		(82.9)	(45.4)	(64.6)	(35.8)	28.2
Gastos Corporativos							
Gastos Corporativos	403.9	28.6	432.5	4.8	379.4	4.6	14.0
Eliminaciones, neto (1)	20.8				19.7		
Depreciación/Amortización y Deterioro	887.7	501.1	386.6	4.3	402.1	4.8	(3.9)
Otros (Ingresos) y Gastos (3)	(23.3)		(23.3)	(0.3)	(1,190.1)	(14.3)	(98.0)
Otros	0.0			0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	678.8	(209.6)	469.2	5.2	2,023.2	24.3	(76.8)
EBITDA sin FACC			855.8	9.4	1,272.4	15.3	(32.7)
EBITDA	1,566.5	(710.7)	855.8	9.4	2,425.3	29.1	(64.7)
Resultado Integral de Financiamiento	687.1	(270.8)	416.3	4.6	483.0	5.8	(13.8)
Otros	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Partidas en Resultado de Cias. Afiliadas	0.0			0.0	15.0	0.2	na
Utilidad antes de Impuestos	(8.3)	61.2	52.9	0.6	1,555.3	18.7	(96.6)
Operaciones discontinuas	(10.3)			0.0	31.2	0.4	na
ISR	78.6		78.6	0.9	112.1	1.3	(29.9)
Impuesto Diferido	(9.2)		(9.2)	(0.1)	479.9	5.8	na
Utilidad Neta Consolidada	(67.4)	61.2	(6.2)	(0.1)	932.1	11.2	na
Interés Minoritario	12.4		12.4	0.1	3.4	0.0	268.9
Resultado Neto Mayoritario	(79.9)	61.2	(18.7)	(0.2)	928.7	11.2	na

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

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

(3) Incluye: EBITDA de la venta del FACC registrado en el 1T18 por \$1,346 millones.

> Balance General Consolidado al 31 de Diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 - NIIF (millones de pesos)

CONCEPTO	DIC-19	%	DIC - 18	%	VAR. %
ACTIVO					
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,239.5	6.0	2,733.9	15.9	(54.7)
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,118.6	15.1	2,836.6	16.5	9.9
Impuestos por recuperar	-	0.0	-	0.0	-
Otros activos financieros	-	0.0	-	0.0	-
Inventarios	322.6	1.6	168.0	1.0	92.0
Otros activos no financieros	217.7	1.1	107.6	0.6	102.4
Subtotal de activos circulantes	4,898.4	23.7	5,846.0	34.0	(16.2)
Activos mantenidos para la venta	387.4	1.9	-	0.0	-
Total de activos circulantes	5,285.8	25.5	5,846.0	34.0	(9.6)
Activos No Circulantes					
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	3,891.3	18.8	3,219.2	18.7	20.9
Inventarios no circulantes	-	0.0	-	0.0	-
Otros activos financieros no circulantes	18.0	0.1	24.1	0.1	(25.2)
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1,081.7	5.2	1,054.6	6.1	2.6
Propiedades, planta y equipo	4,513.2	21.8	4,936.2	28.7	(8.6)
Activos por derecho de uso	4,086.1	19.7	-	0.0	-
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	664.1	3.2	721.5	4.2	(8.0)
Activos por impuestos diferidos	1,155.4	5.6	1,145.6	6.7	0.9
Otros activos no financieros no circulantes	-	0.0	223.1	1.3	(100.0)
Total de activos no circulantes	15,409.7	74.5	11,324.3	66.0	36.1
Total de activos	20,695.5	100.0	17,170.3	100.0	20.5
PASIVO					
Pasivos Circulante					
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,041.1	9.9	1,563.2	9.1	30.6
Impuestos por pagar a corto plazo	343.7	1.7	329.3	1.9	4.4
Otros pasivos financieros a corto plazo	25.8	0.1	23.5	0.1	9.5
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	416.1	2.0	-	0.0	-
Otros pasivos no financieros a corto plazo	881.3	4.3	855.0	5.0	3.1
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	130.9	0.6	309.0	1.8	(57.6)
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,838.8	18.5	3,080.0	17.9	24.6
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	0.0	-
Total de pasivos circulantes	3,838.8	18.5	3,080.0	17.9	24.6
Pasivos Largo Plazo					
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	632.5	3.1	932.9	5.4	(32.2)
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	3,730.4	18.0	-	0.0	-
Créditos bancarios a largo plazo	137.4	0.7	165.2	1.0	(16.8)
Créditos bursátiles a largo plazo	7,233.9	35.0	7,620.6	44.4	(5.1)
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,371.3	35.6	7,785.8	45.3	(5.3)
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	237.4	1.1	146.6	0.9	62.0
Otras provisiones a largo plazo	212.4	1.0	212.4	1.2	0.0
Total provisiones a largo plazo	449.9	2.2	359.1	2.1	25.3
Pasivo por impuestos diferidos	1,616.3	7.8	1,824.7	10.6	(11.4)
Total de pasivos a Largo plazo	13,800.3	66.7	10,902.5	63.5	26.6
Total pasivos	17,639.2	85.2	13,982.5	81.4	26.2
CAPITAL CONTABLE					
Total de la participación controladora	2,858.8	13.8	3,002.7	17.5	(4.8)
Participación no controladora	197.6	1.0	185.1	1.1	6.7
Total de capital contable	3,056.4	14.8	3,187.8	18.6	(4.1)
Total de capital contable y pasivos	20,695.5	100.0	17,170.3	100.0	20.5

>Estados Consolidados de Flujo de Efectivo - NIIF

(Millones de pesos del 1° de Enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	2019	2018
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	(67.4)	932.1
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		
Operaciones discontinuas	0.0	0.0
Impuestos a la utilidad	66.3	592.0
Ingresos y gastos financieros, neto	908.6	480.8
Gastos de depreciación y amortización	887.7	402.1
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(411.4)	(21.0)
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(2.3)	(1,344.4)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0.0	(15.0)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	149.4	122.2
Disminución (incremento) de clientes	(978.5)	(638.7)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	48.4	23.4
Incremento (disminución) de proveedores	(16.4)	(8.3)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	83.4	269.2
Otras partidas distintas al efectivo	0.0	0.0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	75.6	71.6
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	810.8	(66.1)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	743.4	866.0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	343.3	325.4
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	400.1	540.6
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	27.1	746.5
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0.0	2,946.1
Compras de propiedades, planta y equipo	445.8	638.2
Compras de activos intangibles	55.5	32.5
Intereses cobrados	95.4	172.8
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(432.9)	1,701.6
Importes procedentes de préstamos	0.0	0.0
Reembolsos de préstamos	163.4	21.2
Pagos de pasivos por arrendamientos	658.6	0.0
Dividendos Pagados	0.0	198.4
Intereses pagados	638.6	672.3
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0.0	0.0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.0)	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(1,461.5)	(891.9)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,494.4)	1,350.3
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0.0	0.0
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,494.4)	1,350.3
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,733.9	1,383.6
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,239.5	2,733.9