

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	10
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	13
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	15
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	16
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	20
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	23
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	26
[700002] Datos informativos del estado de resultados	27
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	28
[800001] Anexo - Desglose de créditos	29
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	31
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	32
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	33
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	34
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	38
[800500] Notas - Lista de notas.....	39
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	89
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	134

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

POSADAS

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

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

Resumen Ejecutivo

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

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

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

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

- Nuestros canales propios (incluidos grupos) mantienen una contribución de 69% de las reservas

- El canal web creció alrededor de 17% contra el año anterior.
- El canal de voz se mantuvo como el más importante en contribución a Posadas siendo el 20% de las reservas
- Contamos con 2 millones de seguidores en todas nuestras redes sociales.

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

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

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

Resorts

- Desarrollo Turístico “Tulkal” en la Riviera Maya:

La inversión total de \$1,052 millones, la cual representa la inversión del 12.5% en el fideicomiso. Durante el 2018 se invirtieron \$746 millones.

- Hotel Live Aqua Beach Resort Cancún:

Remodelación de habitaciones y áreas públicas del hotel por \$453 millones de los cuales corresponden a Posadas \$276 millones (el remanente fue aportado por los arrendadores).

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

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

Otros proyectos en fase de determinación

- Inventario Live Aqua Residence Club (LARC):

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

- Corredor Reforma:

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

Gastos de Capital

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

4T18

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

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

El saldo en caja al 4T18 de \$2,734 millones contempla el 57% (US\$78 millones) denominado en USD.

La generación de aproximadamente 27% de los ingresos consolidados anuales en USD, funciona como una cobertura directa para los cupones de las Notas con vencimiento en 2022. A la fecha de publicación de este reporte las Notas cotizaban en 101.0 con un rendimiento a vencimiento de 7.5%.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 175 hoteles^[1] y 27,491 cuartos propios, arrendados, franquiciados y administrados en los destinos de ciudad y playa más importantes y visitados en México. El 84% de los cuartos se encuentran en destinos de ciudad y el 16% en destinos de playa. Posadas opera con las marcas: Live Aqua Beach Resort, Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Boutique Resort, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The 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.

Para mayor información visite www.posadas.com

[1] 175 hoteles con 171 contratos de operación.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Desarrollo de hoteles

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 49 nuevos hoteles con 9,298 cuartos. De la inversión total de \$29,718 millones (US\$1,509 millones), Posadas contribuirá con el 5.3% de los

recursos y el 94.7% será realizado por inversionistas independientes a la Compañía. Esto representará un incremento en la oferta de cuartos de un 34%.

Las aperturas respecto de estos hoteles comenzarán durante el primer trimestre de 2019, y de acuerdo a los compromisos asumidos por los propietarios de dichos inmuebles, se estima que la mayoría estén en operación antes del primer trimestre de 2022. La vida promedio de estos contratos de operación es de más de 15 años.

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

Continuamos con un buen ritmo de aperturas. Durante los últimos doce meses, la compañía ha abierto 16 hoteles representando un total de 2,253 cuartos adicionales: Fiesta Inn Ciudad del Carmen Laguna de Términos, Fiesta Inn Morelia Altozano Gamma Tampico, Fiesta Inn Tuxtla Fashion Mall, Gamma Boca del Rio Oliba, One Puebla Angelópolis Periférico, Gamma Guadalajara Centro Histórico, One Monterrey Tecnológico, One Ciudad de México La Raza, One Acapulco Diamante, Fiesta Inn Express Querétaro Constituyentes, Fiesta Americana México Satélite, Gamma Ciudad Juárez, Live Aqua San Miguel de Allende, Fiesta Inn Aguascalientes Patio, One Tijuana Otay. Adicionalmente, durante el 2018 la compañía acordó no continuar operando dos hoteles y vendió un hotel en la ciudad de Laredo, Texas.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

La situación económica global y sus efectos en los mercados de crédito, la economía de los países en los que operamos, y en los países originadores de nuestra clientela pueden afectar adversamente nuestros negocios.

La crisis económica global y sus efectos, podrían afectar negativamente los negocios, situación financiera y resultados de operación de Posadas. El deterioro de la situación económica podría ocasionar una disminución en la demanda de nuestros servicios y productos, incapacitar a nuestra clientela de hacer frente a los compromisos asumidos, limitar a los dueños de los hoteles que operamos en su capacidad para construir los hoteles que convenimos operar o que llevan nuestra franquicia, mantener la titularidad de los inmuebles, realizar las inversiones necesarias o hacerlas oportunamente, y por consiguiente impactar en nuestros resultados y rentabilidad. Asimismo, los incrementos sustanciales en transportación aérea y terrestre y la reducción en la capacidad del transporte aéreo debido principalmente a la reducción o consolidación de vuelos, también han contribuido a la reducción en demanda de cuartos de hotel y villas de Propiedades Vacacionales.

La situación económica también puede afectar negativamente a los mercados financieros, provocando alta volatilidad y el encarecimiento de los recursos crediticios disponibles. Por esta y otras razones, Posadas podría enfrentar costos de financiamiento más altos o dificultades para obtener financiamiento para fondear sus operaciones, inversiones, adquisiciones, o para refinanciar su deuda.

Recientemente la Compañía ha observado una recuperación, en comparación con los niveles observados en 2008 (pesos nominales). Nuestros resultados financieros, así como nuestro crecimiento pueden ser mayormente afectados si esta situación se vuelve a presentar afectando las condiciones generales y de liquidez de nuestros negocios. Los efectos de la situación económica actual son difíciles de pronosticar y mitigar.

La Compañía busca mitigar este riesgo a través de su diversidad regional, mercados geográficos, así como participar en segmentos de placer o negocios, aumentando su portafolio de marcas, y si bien esta estrategia ha dado estabilidad a nuestros resultados, no podemos garantizar que la misma sea exitosa en un futuro.

Un alto porcentaje de los hoteles que operamos son de lujo o se encuentran en plazas que han sido impactadas por la desaceleración económica actual o la percepción de violencia, o los huéspedes provienen de lugares afectados por estas contingencias, la cual ha tenido y continúa teniendo un resultado adverso significativo en los resultados operativos y financieros de nuestros negocios.

Aproximadamente el 25% de los cuartos de hotel que operamos corresponden a Hoteles clasificados de lujo. Los hoteles de lujo regularmente cuentan con tarifas más elevadas. En momentos adversos estos hoteles son susceptibles a una reducción en ingresos en comparación a hoteles en categorías más económicas ya que estos hoteles se enfocan en los mercados de negocios y de vacacionistas de altos ingresos.

Asimismo, la percepción de violencia nacional e internacional, así como las alertas emitidas por otros países sobre estados de la República Mexicana, puede afectar adversamente la decisión de viajeros de viajar a ciertas plazas en México o de mantener sus planes de hospedaje en nuestros hoteles.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Hoteles Propios y Arrendados

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

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

Los resultados de los hoteles de ciudad mostraron una mejoría en comparación con el 4T17, con un incremento de 1.5% en la tarifa promedio, la ocupación disminuyó en 2.2 pp, resultando en un decremento en la tarifa efectiva de 1.4%. Asimismo, se registraron 1.0% más cuartos promedios disponibles debido al inventario incremental del hotel Fiesta Inn Cancún Las Américas.

Para efectos comparativos, los hoteles de playa operaron 12.5% menos cuartos en comparación con el 4T17, debido a la remodelación del hotel Live Aqua Beach Resort Cancún. Los hoteles de playa reportaron un decremento de 0.5 pp en ocupación y 1.0% en la tarifa promedio, derivando en una tarifa efectiva menor en 1.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Administración

El negocio de administración considera los servicios de administración de hoteles, licencia de marca y franquicia, así como los del programa de lealtad y call center correspondientes a los hoteles operados por Posadas. Los ingresos del negocio de Administración representaron el 14.6% de los ingresos totales en el trimestre con un margen de contribución NIIF de 29.4%, 3.6 pp menos que el margen del mismo periodo del año anterior (margen contribución negocio: 48.4%, 6.9 pp menor).

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

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

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

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

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

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

Propiedades Vacacionales

Este segmento incluye principalmente los ingresos derivados de la comercialización de tiempo compartido (Fiesta Americana Vacation Club y Live Aqua Residence Club) y otros servicios similares (Kivac y Re_Set), respecto de nuestras Propiedades Vacacionales. Los ingresos de esta división representaron el 42.6% de los ingresos consolidados del grupo durante el 4T18. El margen de contribución NIIF fue de 29.7%, 2.7 pp menor al observado en el 4T17 (margen contribución negocio: 25.4%, 1.8 pp menor que el año anterior).

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

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

Otros Negocios

Para el 4T18 se presentan las operaciones de terceros correspondientes a las unidades de negocio Konexo y Conectum, entre otros, con la finalidad de medir la gestión de estos negocios de manera independiente.

EBITDA

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

Resultado Integral de Financiamiento

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

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

Resultado Neto Mayoritario

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

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Situación financiera

El saldo en caja al 4T18 de \$2,734 millones contempla el 57% (US\$78 millones) denominado en USD.

La generación de aproximadamente 27% de los ingresos consolidados anuales en USD, funciona como una cobertura directa para los cupones de las Notas con vencimiento en 2022. A la fecha de publicación de este reporte las Notas cotizaban en 101.0 con un rendimiento a vencimiento de 7.5%.

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

Endeudamiento

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

Control interno [bloque de texto]

La Compañía cuenta con un Comité de Auditoría que desempeña las actividades en materia de auditoría que establece la LMV, así como aquellas actividades en materia de prácticas societarias que determine el Consejo de Administración. El Comité de Auditoría está conformado por, al menos, tres consejeros independientes designados por el Consejo de Administración o la Asamblea de Accionistas. El presidente de este comité es designado por la Asamblea General de Accionistas.

Asimismo, la Compañía cuenta con un Comité de Prácticas Societarias que desempeña las actividades en materia de prácticas societarias que establece la LMV, salvo por las actividades en dicho sentido que el Consejo de Administración le otorgue al Comité de Auditoría o a otros Comités que cumplan con los requisitos y obligaciones que disponga la LMV. El Comité de Prácticas Societarias está conformado por, al menos, tres consejeros independientes designados por el Consejo de Administración o la Asamblea de Accionistas. El presidente de este comité es designado por la Asamblea General de Accionistas.

Con el objetivo de mitigar los riesgos y seguir fortaleciendo el Gobierno Corporativo, la Compañía cuenta con una Dirección de Auditoría interna y Administración de Riesgos la cual es independiente a la operación de la misma, reportando directamente a la Dirección General y al Comité de Auditoría.

Anualmente la Dirección de Auditoría Interna propone al Comité de Auditoría, el plan anual de auditoría interna y de riesgos, cuyos avances y hallazgos son expuestos trimestralmente a dicho comité. No obstante, la Dirección de Auditoría Interna interviene en la elaboración de auditorías no programadas a petición de la Dirección General o de cualquier otro órgano de superior jerarquía.

El área de Administración de Riesgos realiza diversas actividades para identificar oportunidades de mejora y dar respuesta a eventos negativos, identificando áreas expuestas a riesgos potenciales y el posible impacto al logro de los objetivos estratégicos de la Compañía. Todo esto con el apoyo de una herramienta tecnológica que permite gestionar de manera eficiente las necesidades funcionales y operativas del Área de Administración de Riesgos.

Durante 2017 se llevaron a cabo trabajos de configuración y carga de información en la herramienta que permiten a la Compañía gestionar los riesgos estratégicos y operativos de manera sistemática y uniforme, aunado a que en la misma plataforma se controlan los proyectos que realiza el área de auditoría interna.

A través de esta dirección, se fortalece el ambiente de control interno y se promueve la cultura de Administración de Riesgos en la Compañía.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

EBITDA

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

Resultado Integral de Financiamiento

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

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

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	POSADAS
Periodo cubierto por los estados financieros:	2018-01-01 al 2018-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2018-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados Financieros Consolidados Auditados

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron aprobados en Asambleas Generales de Accionistas celebradas el 12 de abril de 2018 y el 23 de marzo de 2017, respectivamente. Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados para su emisión el 20 de febrero de 2019, por el Ing. Arturo Martínez del Campo Saucedo, Director General Corporativo de Finanzas y por el Comité de Auditoría; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores.

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C. Fernando Loera Aguilar

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Favorable

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

4 de Marzo de 2019

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

29 de Marzo de 2019

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

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

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

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

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

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,733,898,000	1,383,584,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,836,581,000	2,728,563,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	167,970,000	289,459,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	107,566,000	112,998,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	5,846,015,000	4,514,604,000
Activos mantenidos para la venta	0	1,481,530,000
Total de activos circulantes	5,846,015,000	5,996,134,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	3,219,164,000	2,649,388,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	104,112,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	24,095,000	119,561,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1,054,631,000	226,129,000
Propiedades, planta y equipo	4,936,245,000	4,601,178,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	721,459,000	725,370,000
Activos por impuestos diferidos	1,145,555,000	1,615,471,000
Otros activos no financieros no circulantes	223,117,000	307,714,000
Total de activos no circulantes	11,324,266,000	10,348,923,000
Total de activos	17,170,281,000	16,345,057,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,563,167,000	1,371,910,000
Impuestos por pagar a corto plazo	329,286,000	321,684,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	23,531,000	11,232,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	855,019,000	985,722,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	308,975,000	182,251,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	308,975,000	182,251,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,079,978,000	2,872,799,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	6,330,000
Total de pasivos circulantes	3,079,978,000	2,879,129,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	932,928,000	918,687,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,785,839,000	7,768,483,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	146,613,000	148,094,000
Otras provisiones a largo plazo	212,445,000	212,445,000
Total provisiones a largo plazo	359,058,000	360,539,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,824,679,000	1,995,267,000
Total de pasivos a Largo plazo	10,902,504,000	11,042,976,000
Total pasivos	13,982,482,000	13,922,105,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	495,881,000	495,881,000
Prima en emisión de acciones	174,285,000	174,285,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,466,451,000	736,080,000
Otros resultados integrales acumulados	866,051,000	834,112,000
Total de la participación controladora	3,002,668,000	2,240,358,000
Participación no controladora	185,131,000	182,594,000
Total de capital contable	3,187,799,000	2,422,952,000
Total de capital contable y pasivos	17,170,281,000	16,345,057,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	7,910,374,000	8,471,990,000	2,088,245,000	2,055,571,000
Costo de ventas	6,295,706,000	6,414,973,000	1,667,600,000	1,528,420,000
Utilidad bruta	1,614,668,000	2,057,017,000	420,645,000	527,151,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	781,536,000	870,668,000	234,080,000	180,305,000
Otros ingresos	1,190,107,000	35,288,000	169,054,000	(31,327,000)
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	2,023,239,000	1,221,637,000	355,619,000	315,519,000
Ingresos financieros	254,100,000	357,206,000	(208,550,000)	(564,500,000)
Gastos financieros	737,053,000	788,830,000	190,095,000	188,997,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	15,000,000	0	15,000,000	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,555,286,000	790,013,000	(28,026,000)	(437,978,000)
Impuestos a la utilidad	591,985,000	1,262,607,000	16,844,000	4,805,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	963,301,000	(472,594,000)	(44,870,000)	(442,783,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	(31,202,000)	0	(31,202,000)	0
Utilidad (pérdida) neta	932,099,000	(472,594,000)	(76,072,000)	(442,783,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	928,724,000	(483,905,000)	(78,328,000)	(448,006,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,375,000	11,311,000	2,256,000	5,223,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.94	(0.98)	(0.09)	(0.89)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	(0.07)	0	(0.07)	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.87	(0.98)	(0.16)	(0.89)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.94	(0.98)	(0.09)	(0.89)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	(0.07)	0	(0.07)	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.87	(0.98)	(0.16)	(0.89)

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	932,099,000	(472,594,000)	(76,072,000)	(442,783,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	34,417,000	(8,169,000)	34,417,000	(8,169,000)
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	34,417,000	(8,169,000)	34,417,000	(8,169,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(2,478,000)	(3,195,000)	3,078,000	17,795,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(2,478,000)	(3,195,000)	3,078,000	17,795,000
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(2,478,000)	(3,195,000)	3,078,000	17,795,000
Total otro resultado integral	31,939,000	(11,364,000)	37,495,000	9,626,000
Resultado integral total	964,038,000	(483,958,000)	(38,577,000)	(433,157,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	960,663,000	(495,269,000)	(40,833,000)	(438,380,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	3,375,000	11,311,000	2,256,000	5,223,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	932,099,000	(472,594,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	591,985,000	1,262,607,000
Ingresos y gastos financieros, neto	480,771,000	580,774,000
Gastos de depreciación y amortización	402,097,000	430,635,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(21,000,000)	(371,912,000)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(1,344,399,000)	(105,455,000)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(15,000,000)	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	122,249,000	(138,398,000)
Disminución (incremento) de clientes	(638,661,000)	(533,807,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	23,351,000	(57,439,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(8,310,000)	(61,653,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	269,215,000	591,823,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	71,616,000	72,097,000
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(66,086,000)	1,669,272,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	866,013,000	1,196,678,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	325,382,000	816,208,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	540,631,000	380,470,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	746,502,000	225,000,000
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	2,946,077,000	441,983,000
Compras de propiedades, planta y equipo	638,230,000	468,353,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	32,502,000	131,635,000
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	172,765,000	60,399,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	450,000,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1,701,608,000	127,394,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	210,000,000
Reembolsos de préstamos	21,232,000	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	198,353,000	19,188,000
Intereses pagados	672,340,000	631,779,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(3,410,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(891,925,000)	(444,377,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1,350,314,000	63,487,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,350,314,000	63,487,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,383,584,000	1,320,097,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,733,898,000	1,383,584,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	495,881,000	174,285,000	0	736,080,000	0	76,424,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	928,724,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(2,478,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	928,724,000	0	(2,478,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	198,353,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	730,371,000	0	(2,478,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	495,881,000	174,285,000	0	1,466,451,000	0	73,946,000	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(24,843,000)	1,633,375,000	0	78,364,000	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	34,417,000	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	34,417,000	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	34,417,000	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	9,574,000	1,633,375,000	0	78,364,000	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(929,208,000)	834,112,000	2,240,358,000	182,594,000	2,422,952,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	928,724,000	3,375,000	932,099,000
Otro resultado integral	0	0	0	31,939,000	31,939,000	0	31,939,000
Resultado integral total	0	0	0	31,939,000	960,663,000	3,375,000	964,038,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	198,353,000	0	198,353,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	(838,000)	(838,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	31,939,000	762,310,000	2,537,000	764,847,000
Capital contable al final del periodo	0	0	(929,208,000)	866,051,000	3,002,668,000	185,131,000	3,187,799,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	495,881,000	174,989,000	0	1,219,985,000	0	71,114,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(483,905,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	5,310,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(483,905,000)	0	5,310,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	704,000	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	(704,000)	0	(483,905,000)	0	5,310,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	495,881,000	174,285,000	0	736,080,000	0	76,424,000	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(8,169,000)	1,633,375,000	0	78,364,000	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	(16,674,000)	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(16,674,000)	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(16,674,000)	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(24,843,000)	1,633,375,000	0	78,364,000	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(929,208,000)	845,476,000	2,736,331,000	191,946,000	2,928,277,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(483,905,000)	11,311,000	(472,594,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(11,364,000)	(11,364,000)	0	(11,364,000)
Resultado integral total	0	0	0	(11,364,000)	(495,269,000)	11,311,000	(483,958,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	19,188,000	19,188,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	704,000	0	704,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	(1,475,000)	(1,475,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(11,364,000)	(495,973,000)	(9,352,000)	(505,325,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	(929,208,000)	834,112,000	2,240,358,000	182,594,000	2,422,952,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	512,737,000	512,737,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	146,613,000	148,094,000
Numero de funcionarios	1,686	1,615
Numero de empleados	7,370	7,184
Numero de obreros	9,298	8,800
Numero de acciones en circulación	495,881,988	495,881,988
Numero de acciones recompradas	16,855,600	16,855,600
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	402,097,000	430,635,000	131,578,000	125,285,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	7,910,374,000	8,471,990,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,023,239,000	1,221,637,000
Utilidad (pérdida) neta	932,099,000	(472,594,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	928,724,000	(483,905,000)
Depreciación y amortización operativa	402,097,000	430,635,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
CITIBANAMEX	NO	2017-06-23	2024-06-23	9.1750 TASA FIJA	0	23,531,000	25,766,000	28,214,000	30,895,000	80,362,000	0	0	0	0	0
TOTAL					0	23,531,000	25,766,000	28,214,000	30,895,000	80,362,000	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	23,531,000	25,766,000	28,214,000	30,895,000	80,362,000	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quiropgrafarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quiropgrafarios)															
SENIOR NOTES 2022	SI	2015-06-30	2022-06-30	7.875 TASA FIJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,620,602,000	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,620,602,000	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,620,602,000	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
Proveedores Mercancias	NO	2018-12-31	2019-03-31		416,563,000	0	0	0	0	0	11,227,000	0	0	0	0
TOTAL					416,563,000	0	0	0	0	0	11,227,000	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					416,563,000	0	0	0	0	0	11,227,000	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no															

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]													
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]							
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]							
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]		
circulantes sin costo																		
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																		
TOTAL					416,563,000	23,531,000	25,766,000	28,214,000	30,895,000	80,362,000	11,227,000	0	0	0	0	7,620,602,000	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	99,738,000	1,963,129,000	0	0	1,963,129,000
Activo monetario no circulante	51,180,000	1,007,377,000	0	0	1,007,377,000
Total activo monetario	150,918,000	2,970,506,000	0	0	2,970,506,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	3,646,000	71,769,000	0	0	71,769,000
Pasivo monetario no circulante	400,000,000	7,873,160,000	0	0	7,873,160,000
Total pasivo monetario	403,646,000	7,944,929,000	0	0	7,944,929,000
Monetario activo (pasivo) neto	(252,728,000)	(4,974,423,000)	0	0	(4,974,423,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
Live Aqua, LAT20, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorean, Fiesta Inn, Fiesta Inn Loft, One Hotels y Gamma.				
OPERACIÓN HOTELERA	7,893,245,000	0	0	7,893,245,000
Ramada				
OPERACIÓN HOTELERA	0	0	17,129,000	17,129,000
Otros Ingresos				
Otros	0	0	0	0
TOTAL	7,893,245,000	0	17,129,000	7,910,374,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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 con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2018, la compañía no tiene instrumentos financieros derivados en sus libros.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2018, la compañía no tiene instrumentos financieros derivados en sus libros.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2018, la compañía no tiene instrumentos financieros derivados en sus libros.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2018, la compañía no tiene instrumentos financieros derivados en sus libros.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2018, la compañía no tiene instrumentos financieros derivados en sus libros.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	5,464,000	5,323,000
Saldos en bancos	84,343,000	69,272,000
Total efectivo	89,807,000	74,595,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,644,091,000	1,308,989,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,644,091,000	1,308,989,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,733,898,000	1,383,584,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	2,693,663,000	2,645,367,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	9,790,000	25,359,000
Gastos anticipados circulantes	133,128,000	57,837,000
Total anticipos circulantes	142,918,000	83,196,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,836,581,000	2,728,563,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	23,188,000	24,480,000
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	144,782,000	264,979,000
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	167,970,000	289,459,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	1,481,530,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	1,481,530,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	3,219,164,000	2,649,388,000
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	3,219,164,000	2,649,388,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	1,053,502,000	225,000,000
Inversiones en asociadas	1,129,000	1,129,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1,054,631,000	226,129,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	1,250,778,000	1,251,599,000
Edificios	2,788,703,000	2,676,204,000
Total terrenos y edificios	4,039,481,000	3,927,803,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	5,689,000	6,425,000
Total vehículos	5,689,000	6,425,000
Enseres y accesorios	713,485,000	473,154,000
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	170,066,000	182,526,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	7,524,000	11,270,000
Total de propiedades, planta y equipo	4,936,245,000	4,601,178,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	721,459,000	725,370,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	721,459,000	725,370,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	721,459,000	725,370,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	427,790,000	436,100,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	649,622,000	508,910,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	7,645,000	20,698,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	657,267,000	529,608,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	478,110,000	406,202,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	362,782,000	359,907,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,563,167,000	1,371,910,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	23,531,000	11,232,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	23,531,000	11,232,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	932,928,000	918,687,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	932,928,000	918,687,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	932,928,000	918,687,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	165,237,000	198,768,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	7,620,602,000	7,569,715,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	7,785,839,000	7,768,483,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	212,445,000	212,445,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	212,445,000	212,445,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	73,946,000	59,749,000
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	792,105,000	774,363,000
Total otros resultados integrales acumulados	866,051,000	834,112,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	17,170,281,000	16,345,057,000
Pasivos	13,982,482,000	13,922,105,000
Activos (pasivos) netos	3,187,799,000	2,422,952,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	5,846,015,000	5,996,134,000
Pasivos circulantes	3,079,978,000	2,879,129,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,766,037,000	3,117,005,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	7,910,374,000	8,471,990,000	2,088,245,000	2,055,571,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	7,910,374,000	8,471,990,000	2,088,245,000	2,055,571,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	172,765,000	60,399,000	34,358,000	15,413,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	81,335,000	296,807,000	(242,908,000)	(579,913,000)
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	254,100,000	357,206,000	(208,550,000)	(564,500,000)
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	653,537,000	641,173,000	169,327,000	167,695,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	83,516,000	147,657,000	20,768,000	21,302,000
Total de gastos financieros	737,053,000	788,830,000	190,095,000	188,997,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	112,118,000	2,219,560,000	44,815,000	76,240,000
Impuesto diferido	479,867,000	(956,953,000)	(27,971,000)	(71,435,000)
Total de Impuestos a la utilidad	591,985,000	1,262,607,000	16,844,000	4,805,000

[800500] Notas - Lista de notas**Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

Actividades

La principal actividad de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (Posadas) y Subsidiarias (en conjunto, la Entidad) es la operación y administración de hoteles, el otorgamiento de franquicias hoteleras, así como la compra-venta de inmuebles dedicados a la industria turística. La Entidad opera principalmente hoteles bajo las marcas Live Aqua, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorean, Fiesta Inn, Fiesta Inn Loft, One Hotels y Gamma.

La Entidad celebra contratos de administración a largo plazo con todos los hoteles que opera, que, para efectos de los presentes estados financieros consolidados, estos hoteles se refieren a hoteles propios, arrendados y administrados. El número de hoteles y cuartos operados por la Entidad al 31 de diciembre son:

Hoteles	2018	2017	2016
Propios	12	14	15
Arrendados	15	14	13
Administrados (incluyendo Lofts)	<u>148</u>	<u>134</u>	<u>124</u>
Total de hoteles operados	<u>175</u>	<u>162</u>	<u>152</u>
Total de cuartos operados	<u>27,491</u>	<u>25,608</u>	<u>24,324</u>

Posadas recibe honorarios de acuerdo a los contratos de administración a largo plazo 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 Entidad opera un negocio denominado Fiesta Americana Vacation Club (FAVC), así como un producto llamado Live Aqua Residence Club (antes The Front Door), dirigido a un segmento de alto poder adquisitivo, por medio de los cuales 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 siete complejos de FAVC ubicados en Los Cabos (Villas y Resort), Acapulco, Cancún, Cozumel, Chetumal y Puerto Vallarta, así como en los hoteles que opera la Entidad. De forma adicional, los socios de FAVC pueden utilizar sus puntos en los complejos de Resorts Condominium International (RCI) y Hilton Grand Vacation Club o cualquier complejo afiliado a éstos en distintas partes del mundo. La Entidad comercializa un producto denominado "Kívac" que consiste en la venta de puntos con vigencia de hasta 5 años

canjeables por hospedaje en los hoteles que opera la Entidad, así como en algunas propiedades operadas por terceros.

Desde 2012, la Entidad inició una reestructura de sus negocios enfocándose hacia la tenencia de activos estratégicos y el crecimiento de su negocio de administración hotelera y FAVC. Como parte de esta estrategia la Entidad ha vendido varios hoteles y otros activos no estratégicos (ver Nota 2, incisos b), c), d), y j), y a la fecha de los estados financieros consolidados la Entidad continúa con la reestructura organizacional para reducir el número de empresas que la componen.

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 Entidad busca reducir el impacto de la estacionalidad en sus resultados a través de estrategias comerciales tales como convenios con instituciones, precios competitivos y promoción intensiva.

Las oficinas corporativas de la Entidad se encuentran en Prolongación Paseo de la Reforma 1015 Piso 9 Torre A, Col. Santa Fe, Ciudad de México.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

La Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y periodos futuros si la misma afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como sigue:

- i. La evaluación del papel de la Entidad como agente o principal en los contratos de arrendamiento de inmuebles.

Se evalúan situaciones complejas acerca de arrendamientos de inmuebles donde tanto arrendador como arrendatario pueden tomar decisiones sobre un activo identificado, y la forma en que cada parte se beneficia de dicho activo, para determinar si actuamos como agente o principal, lo cual impacta el reconocimiento de ingresos, costos y gastos de operación, y la decisión de registrar activos por derecho de uso con su correspondiente obligación de pago por el término del arrendamiento.
- ii. El reconocimiento de ingresos de Club Vacacional

Los juicios para decidir en qué momento se cumplen las obligaciones de desempeño en los contratos de membresías de Club Vacacional, que tienen impacto en el reconocimiento de los ingresos.
- iii. La estimación para cuentas de cobro dudoso y devoluciones relacionadas con Club Vacacional

Se utilizan estimaciones para determinar las reservas de cuentas de cobro dudoso considerando principalmente atrasos en la cobranza de acuerdo a los planes de financiamiento establecidos. La estimación para devoluciones de Club Vacacional se determina con base a un porcentaje de probabilidad de cancelación de membresías.

- iv. La presentación de los ingresos diferidos y otros activos de Kívac en corto y largo plazos
- Se estima la proporción de Kívac que será utilizada en el siguiente año a la fecha de elaboración del estado consolidado de posición financiera, considerando la cobranza esperada de Kívac, que es el detonante que da derecho a los adquirentes de utilizar el servicio de hospedaje de este producto.
- v. Las proyecciones financieras por deterioro de activos
- Si existen indicios de deterioro, la Entidad lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede de su valor de recuperación de sus activos. Al efectuar éstas pruebas, se requiere efectuar estimaciones en el valor en uso asignado a los inmuebles. Los cálculos del valor en uso requieren que la Entidad determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual. La Entidad utiliza proyecciones de flujos de efectivo estimando el desempeño histórico, las condiciones de mercado de cada plaza, y determinación de niveles de ocupación y tarifas.
- vi. La utilización de pérdidas fiscales
- Para determinar si se pueden aprovechar dichas pérdidas se elaboran proyecciones de ingresos y utilidades fiscales que generará individualmente en los siguientes años mediante un plan de negocios detallado a nivel de Unidad de Negocio, que incluye la venta de activos no estratégicos, nuevos proyectos de inversión, y la reorganización de entidades del grupo, entre otros, que arrojan utilidades suficientes y brindan posibilidades de utilizar las pérdidas fiscales antes que expiren.
- vii. Los efectos por las contingencias que enfrenta la Entidad
- La Entidad enfrenta diversos procedimientos judiciales en el curso ordinario de negocios, sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se conviertan en una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.
- viii. La vida útil y el valor residual de los inmuebles
- La Entidad utiliza valuadores independientes para estimar la vida útil y el valor residual de sus activos, que considera la vida útil de acuerdo a estudios de ingeniería de costos de construcción y componentes de inmuebles en cimentación, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y de aire acondicionado.
- ix. Los criterios de clasificación de los segmentos de operaciones de la Entidad
- La Entidad clasifica sus resultados en tres segmentos operativos, en base a informes internos elaborados bajo un enfoque gerencial.
- x. El monto estimado de inversiones en valores distintas de equivalentes de efectivo.
- A la fecha de elaboración del estado consolidado de posición financiera, la Entidad estima el monto de sus necesidades de efectivo a corto plazo considerando su ciclo operativo, el servicio de deuda del siguiente año, y el presupuesto autorizado por el Comité de Inversiones para inversiones de capital. El excedente se presenta como Inversiones en valores, distintas a equivalentes de efectivo.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos
[bloque de texto]

Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados de acuerdo a su función.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida. Después de evaluar el impacto de la IFRS 9, la Entidad no tuvo efectos importantes por la adopción de esa norma ya que ha aplicado criterios similares desde ejercicios pasados. Sin embargo, se originó la siguiente reclasificación para mostrar la reserva para devoluciones de membresías neta de los documentos por cobrar, como sigue:

Activos	31 de diciembre de 2017	Reclasificación	31 de diciembre de 2017
	(reclasificado)		(previamente reportados)
Activo circulante:			
Cuentas y documentos por cobrar, neto	\$ 2,645,367	\$ (58,917)	\$2,704,284
Total activos circulantes	\$ 5,996,134	\$ (58,917)	\$ 6,055,051
Activos a largo plazo:			
Documentos por cobrar	\$ 2,649,388	\$ (129,617)	\$ 2,779,005
Total de activos a largo plazo	\$10,348,923	\$ (129,617)	\$10,478,540

Pasivos

Pasivos circulantes:

Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>\$1,188,671</u>	<u>\$ (58,917)</u>	<u>\$1,247,588</u>
Total de pasivos circulantes	<u>\$2,872,799</u>	<u>\$ (58,917)</u>	<u>\$2,931,716</u>

Pasivos a largo plazo:

Pasivos acumulados	<u>\$ 360,539</u>	<u>\$ (129,617)</u>	<u>\$ 490,156</u>
Total de pasivos a largo plazo	<u>\$11,049,306</u>	<u>\$ 129,617</u>	<u>\$11,178,923</u>

31 de diciembre de
201631 de diciembre de
2016**Activos**

(reclasificado)

Reclasificación

(previamente
reportados)

Activo circulante:

Cuentas y documentos por cobra, neto	<u>\$ 2,661,627</u>	<u>\$ (73,595)</u>	<u>\$ 2,735,222</u>
--------------------------------------	---------------------	--------------------	---------------------

Total activos circulantes	<u>\$ 4,789,539</u>	<u>\$ (73,595)</u>	<u>\$ 4,863,134</u>
---------------------------	---------------------	--------------------	---------------------

Activo a largo plazo:

Documentos por cobrar	<u>\$ 2,121,497</u>	<u>\$ (109,778)</u>	<u>\$ 2,231,275</u>
Total de activos a largo plazo	<u>\$10,097,458</u>	<u>\$ (109,778)</u>	<u>\$10,207,236</u>

Pasivos

Pasivos circulantes:

Otras cuentas por pagar y pasivo acumulados	\$ 988,238	\$ (73,595)	\$ 1,061,833
Total pasivos circulantes	\$ 2,426,699	\$ (73,595)	\$ 2,500,294
Pasivos a largo plazo:			
Pasivos acumulados	\$ 349,898	\$ (109,778)	\$ 459,676
Total de pasivos a largo plazo	\$ 9,532,021	\$ (109,778)	\$ 9,641,799

Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Inversión en asociadas

	%	2018	2017	2016
Inmobiliaria Hotelera de Yucatán	9.2	1,129	1,129	1,129
Derechos Fideicomisario		1,053,502	225,000	
Total		1,054,631	226,129	1,129

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., contenida en el presente reporte del cuarto trimestre dictaminado de 2018, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,

Ing. Jose Carlos Azcárraga Andrade
Director General

Ing. Arturo Martínez del Campo Saucedo
Vicepresidente de Finanzas

Dra. Olga Gutiérrez Nevarez
Director Jurídico

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Inmuebles y equipo comprometidos para venta

Fiesta Americana Hacienda Galindo - En junio de 2017 la Entidad concedió en arrendamiento a FibraHotel el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, ubicado en el estado de Querétaro, con 168 cuartos, que fue objeto de remodelación en etapas durante 2017, con una inversión a cargo de FibraHotel de \$155,000. Simultáneamente, la Entidad acordó la venta de este hotel y sus contenidos, sujeta a plazo y otras condiciones que deberán cumplirse a más tardar a inicios del 2020, fecha en que se determinará el precio de la transacción con base en 10.06 veces el EBITDA que genere el hotel durante 2019, deduciendo la inversión de FibraHotel antes referida. El valor del hotel y sus contenidos consecuentemente se presenta a largo plazo como "inmuebles y equipo comprometidos para venta" en los estados consolidados de posición financiera. Durante la vigencia del arrendamiento y después de ejecutarse la compra-venta, la Entidad seguirá operando el hotel con base en un contrato de operación hotelera y licencia de uso de marca por un plazo total de 22.5 años.

Fiesta Americana Hermosillo - El 29 de abril de 2016 se firmó un contrato de compra-venta sujeto a plazo, condiciones suspensivas y opción de compra con FibraHotel para la enajenación del hotel denominado "Fiesta Americana Hermosillo" bajo las siguientes cláusulas: i) el plazo del cumplimiento será el 31 de enero de 2020, ii) la contraprestación será la que resulte de multiplicar 10.06 veces el EBITDA del hotel promedio de los últimos 3 años, menos la inversión realizada a mejoras y desembolsos por arrendamientos, sujeto a un límite inferior de \$80.5 millones. Al mismo tiempo de la firma del contrato de compra-venta, la Entidad firmó un contrato de arrendamiento con FibraHotel con plazo forzoso a 2020 por \$10 millones, los cuales la Entidad se compromete a invertirlos en mejoras al inmueble, por otro lado, FibraHotel se compromete bajo los mismos términos a invertir \$75 millones en dicho inmueble. La venta del inmueble será reconocida una vez que se cumplan las cláusulas antes mencionadas.

Como consecuencia de la firma del contrato de compra-venta, la Entidad realizó un estudio de deterioro para el hotel Fiesta Americana Hermosillo durante 2016, determinando un efecto de \$57,064, presentado en el rubro de "Depreciación, amortización, arrendamiento, costo de bajas y deterioro"; en el estado consolidado de resultado integral. La Entidad actualizó el estudio de deterioro durante 2018 y determinó un efecto adicional de \$19,498 presentado en el mismo rubro del estado consolidado de resultado integral.

De acuerdo a los contratos de condiciones suspensivas que celebró la Entidad con terceros, la Administración separó en el largo plazo los inmuebles y equipo comprometidos para venta en el estado consolidado de posición financiera. Una vez que se cumplan las condiciones que indica al IFRS 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, se presentarán como "activos disponibles para la venta".

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Posadas y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando Posadas:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de Posadas en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultado integral desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

La participación accionaria en el capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:

Participación (%)

2018, 2017 y 2016

Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V.

51%

Inversora Inmobiliaria Club, S.A. de C.V.	100%
Konexo Centro de Soluciones, S.A. de C.V.	100%
Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V.	100%
Posadas USA, Inc.	100%
Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V.	100%
Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V.	100%
Bia Acquisition, Ltd. ⁽¹⁾	100%
Servicios Gerenciales Posadas, S.A. de C.V. ⁽²⁾	100%
Administración Digital Conectum, S.A. de C.V. y subsidiarias ⁽³⁾	100%
Promotora Inmobiliaria Hotelera, S.A. de C.V. y subsidiarias ⁽⁴⁾	100%
Controladora de Acciones Posadas, S.A. de C.V. y subsidiarias ⁽⁴⁾	100%
Hoteles y Villas Posadas, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	100%
Gran Operadora Posadas, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	100%

(1)Entidad disuelta durante 2018.

(2)Subsidiaria fusionada en Grupo Posadas durante 2018.

(3)Subsidiarias fusionadas en Grupo Posadas durante 2017.

(4)Subsidiarias fusionadas en Grupo Posadas durante 2016.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos inmuebles hoteleros que se reconocieron a valor razonable al momento de la transición a IFRS.

i. Costo histórico

Generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1- Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 – Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3- Considera datos de entrada no observables.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Deuda a largo plazo

a. Se integra como sigue:

2018

2017

2016

Dólares estadounidenses:

Notas "Senior Notes 2022" a tasa fija de 7.875%	\$ 7,620,602	\$ 7,569,715	\$ 7,871,765
Pesos mexicanos:			
Préstamo a tasa anual de 9.175%	188,768	210,000	-
Otros préstamos, a tasas variables promedio de 3.32%	<u> </u>	<u> </u>	<u>472</u>
	7,809,370	7,779,715	7,872,237
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	<u>(23,531)</u>	<u>(11,232)</u>	<u>(472)</u>
Deuda a largo plazo	\$ <u>7,785,839</u>	\$ <u>7,768,483</u>	\$ <u>7,871,765</u>

Los vencimientos de la porción a largo plazo al 31 de diciembre de 2018, son como sigue:

A pagar durante	Miles de dólares estadounidenses	Miles de pesos
2020	-	\$ 25,766
2021	-	28,214
2022	-	30,895
2023 y posteriores	<u>US\$ 400,000</u>	<u>80,362</u>
		165,237
Equivalente en miles de pesos		8,038,397
Menos - gastos de emisión de deuda		<u>(252,558)</u>
		<u>\$ 7,785,839</u>

- b. El 22 de junio de 2017, una subsidiaria de la Entidad contrató un crédito con garantía fiduciaria (sobre la captación de tarjetas de crédito del hotel) con Banamex por \$210 millones a una tasa anual de 9.175% con vencimiento en 2024.
- c. El 16 de mayo de 2016, se realizó una emisión adicional de US\$50 millones de dólares del programa "Senior Notes 2022" a una tasa del 7.875% anual y con vencimiento en 2022. Con esta emisión adicional del "Senior Notes 2022", en noviembre de 2016 se pagó anticipadamente el saldo de US\$38.3 millones de dólares de la deuda conocida como "Senior Notes 2017" con vencimiento en 2017. Con esta emisión adicional, el programa "Senior Notes 2022" alcanzó un importe total de US\$400 millones de dólares.
- d. El 30 de junio de 2015, la Entidad realizó una emisión de deuda por US\$350 millones de dólares en notas conocidas como "Senior Notes 2022" a través de la bolsa de valores de Luxemburgo. La intención fue sustituir la emisión de US\$310 millones de dólares conocida como "Senior Notes 2017" que mantenía la Entidad al 31 de diciembre de 2014. Como resultado de la oferta fue posible recomprar US\$271.7 millones de dólares del "Senior Notes 2017", quedando un saldo de US\$38.3 sin liquidar. Los "Senior Notes 2022" generan intereses del 7.875% anual con vencimiento del principal el 30 de junio de 2022. Los intereses son pagaderos semestralmente, iniciando el 30 de diciembre de 2015.
- e. Las principales restricciones y obligaciones de no hacer establecidas en los contratos de deuda al 31 de diciembre de 2018 son:
- Incurrir en endeudamiento adicional.
 - Otorgar garantías.
 - Hacer pagos o inversiones restringidas.
 - Vender activos fuera del curso ordinario o arriba de US\$5 millones.
 - Declarar dividendos.
 - Efectuar ciertas transacciones intercompañías.
 - Fusionarse con otras entidades.

Al 31 de diciembre de 2018, las restricciones y obligaciones de no hacer han sido cumplidas.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2018	2017	2016
Efectivo	\$ 89,808	\$ 74,594	\$ 65,171
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones overnight y efectivo restringido	2,630,259	1,299,221	1,254,926
Otras	13,831	9,769	
Total	\$ 2,733,898	\$ 1,383,584	\$ 1,320,097

Al 31 de diciembre de 2018 el monto de equivalentes de efectivo incluye \$739,000 de efectivo restringido correspondiente al remanente de recursos obtenidos por la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

La Entidad 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 asociados 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.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS - International Financial Reporting Standards o IAS - International Accounting Standards, por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones obligatorias

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entran en vigor para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2018, las cuales no tuvieron efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos bajo el alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a valor razonable en otros resultados integrales. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida. Después de evaluar el impacto de la IFRS 9, la Entidad no tuvo efectos importantes por la

adopción de esa norma ya que ha aplicado criterios similares desde ejercicios pasados.

- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con clientes

El principio básico es reconocer los ingresos con clientes que representen la transferencia prometida de bienes o servicios por los montos que reflejen las contraprestaciones que se espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente establece un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3: Determinar el precio de la transacción;
- 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño;
- 5: Reconocer el ingreso cuando se satisfaga la obligación de desempeño.

Por lo tanto, el ingreso se debe reconocer una vez satisfecha la obligación, es decir cuando el 'control' de los bienes, derechos o servicios de la obligación de desempeño haya sido transferido al cliente. Asimismo, se han incluido guías para hacer frente a situaciones específicas y se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas. Al entrar en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingreso de la IAS 18, Ingresos, IAS 11, Contratos de Construcción y sus interpretaciones.

El proceso de análisis de los impactos de la IFRS 15 incluye revisar las políticas y prácticas contables actuales para identificar las diferencias potenciales que resultarían de la aplicación de la nueva norma. La mayoría de los ingresos se generan a partir de la prestación de servicios, que seguirán reconociéndose conforme se prestan los servicios hoteleros a los huéspedes y considera: i) la estimación de aquellos puntos que a su vencimiento no serán utilizados procedentes de la venta de puntos Kívac; ii) los ingresos por los honorarios de administración y marca que actualmente se reconocen como ingresos conforme se devengan; iii) los ingresos originados por el programa de lealtad y la posición de agente y/o principal en relación a estos, los cuales actualmente se reconocen cuando se presta el servicio de administración, o por la redención de premios de acuerdo a los contratos celebrados; y iv) la valuación de las obligaciones de desempeño identificadas.

Asimismo, la Entidad, a pesar de operar los inmuebles vendidos bajo esta modalidad, puede ser removida por voto de los compradores bajo ciertas condiciones normales de negocio, por lo que la Entidad concluyó que existe transferencia de control de los inmuebles a los compradores.

Después de evaluar el impacto de la IFRS 15, la Entidad no tuvo efectos importantes por la adopción de esta norma.

b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

A la fecha se han publicado y emitido las siguientes IFRS nuevas y revisadas, que aún no entran en vigor. Estas normas permiten su aplicación anticipada, opción que en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 no ha sido ejercida por la Entidad:

Efectivas a partir del 1 de enero de 2019, por las cuales no es posible a la fecha proporcionar un estimado razonable de sus efectos en los estados financieros consolidados, hasta haber completado un análisis y revisión detallada.

IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el estado de posición financiera) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en el estado de posición financiera, excepto los arrendamientos a corto plazo y los de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente.

Un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La Entidad como arrendador - Después de evaluar el impacto de esta norma IFRS 16 en los negocios Fiesta Americana Vacation Club y Live Aqua Residence Club, la Entidad considera que desde el momento de la venta ha cumplido con su obligación de desempeño, pues la venta representa una transferencia de "derecho de uso" a los compradores, soportada mediante afectación a tiempo compartido de los inmuebles, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, lo cual otorga a los compradores un derecho oponible ante terceros.

La Entidad como arrendatario - La Entidad decidió adoptar esta norma bajo el método retrospectivo modificado para los arrendamientos de hoteles y autos, que al cierre de 2018 se presentan como arrendamientos operativos, sacrificando la comparabilidad con períodos anteriores según se describe con más detalle en la sección de Principales políticas contables, y tendrá impacto en las razones financieras de apalancamiento y cobertura de intereses.

La Entidad aún se encuentra cuantificando el impacto de esta nueva norma en sus estados financieros.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Compromisos

1. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad tiene contratos a largo plazo por rentas de inmuebles hoteleros y corporativos, los cuales tienen normalmente una vigencia de 10 años. El importe de las rentas hoteleras está en función a porcentajes variables entre 12% y 25%, aplicables a los ingresos de la actividad hotelera que genere cada propiedad arrendada. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 se devengaron por dicho concepto \$534,976, \$475,590 y \$445,125, respectivamente. La renta mínima estimada por los siguientes años se muestra a continuación:

Años	Importe
2019	\$ 586,382
2020	638,923
2021	649,203
2022	673,643

2. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad tiene contratos a largo plazo por rentas de equipo de cómputo y otros, los cuales tienen normalmente una vigencia de 3 años. El importe de las rentas está en función al valor de los activos arrendados y varían en función a los requerimientos realizados por las áreas operativas de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 se pagaron por dicho concepto \$104,331, \$105,974 y \$80,594, respectivamente. La renta estimada por los siguientes años se muestra a continuación:

Años	Importe
2019	\$ 87,775
2020	63,415
2021	18,298

3. A partir del 1 de enero de 2019, la Entidad adoptó la nueva norma IFRS 16 para arrendamientos.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. El principal riesgo crediticio de la Entidad proviene de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones en valores y cuentas y documentos por cobrar.

La Entidad tiene la política de mantener efectivo y equivalentes de efectivo sólo con instituciones de prestigio reconocidas con una alta calificación crediticia. Adicionalmente, las inversiones se limitan a los instrumentos con alta calidad crediticia. En el caso de las cuentas y documentos por cobrar, el riesgo de crédito surge principalmente de los clientes de Club Vacacional; de lo contrario, se obtienen las garantías respectivas de acuerdo con las políticas de crédito establecidas.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por las cantidades que figuran en el estado consolidado de posición financiera.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Instrumentos Financieros

Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a valor razonable en otros resultados integrales. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Los ingresos procedentes de la venta de puntos Kívac son reconocidos una vez que se presta el servicio de hospedaje, más una estimación de aquellos puntos que a su vencimiento no serán utilizados por los miembros del programa. El importe de los servicios contratados no utilizados se presenta en el rubro de "Ingresos diferidos por Club Vacacional" a corto y largo plazos en el estado consolidado de posición financiera;

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Impuesto a la utilidad diferido

La Entidad reconoce impuestos a la utilidad diferidos sobre todas las diferencias entre los valores en libros y las bases fiscales de sus activos y pasivos, y se consideran los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar.

Al 31 de diciembre de 2018 el monto de pérdidas fiscales por amortizar asciende a \$5,189,666,000 y representa un beneficio de impuesto sobre la renta diferido de \$1,556,900,000.

- a. Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido al 31 de diciembre son:

	2018	2017	2016
Documentos por cobrar	\$ (1,092,966)	\$ (947,686)	\$ (825,990)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	127,614	128,996	120,533
Valor contable de inventario inmobiliario	5,491	(28,589)	(45,735)
Diferencia entre valores contable y fiscal de inmuebles y equipo	50,489	(158,635)	(220,183)
Activos intangibles y otros activos	(118,115)	(49,367)	(19,346)
Reservas e ingresos diferidos	794,070	768,714	640,859
Beneficio de pérdidas fiscales por amortizar	1,556,900	2,077,692	2,611,588

Reserva de pérdidas fiscales por amortizar	43,787)	(49,685)	(1,101,718)
Estímulo del Conacyt	-	8,172	21,932
Fluctuación cambiaria no realizada	(134,141)	(134,141)	(134,141)
Efecto fiscal de SIBRAS	-	-	(389,281)
ISR diferido activo	\$ 1,145,555	\$ 1,615,471	\$ 658,518

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, que es del 24% en el caso de los edificios según lo determinado por valuadores independientes, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2018, la compañía no tiene instrumentos financieros derivados en sus libros.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

En Asamblea General Ordinaria celebrada también el 12 de abril de 2018, se decretó un dividendo de \$0.40 centavos por acción, que en monto ascendió a \$198,353 proveniente de la cuenta de Utilidad Fiscal Neta de 2013, y que fue pagado el 24 de abril de 2018.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

A continuación, se muestran las utilidades acumuladas que pudieran estar sujetas a retención de hasta el 10% de ISR sobre dividendos distribuidos:

Año	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
-----	--	----------------------------------

Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2013	\$ -	\$ 3,726,899
Utilidad del ejercicio a 2018	\$ 999,842	\$ -

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad (pérdida) por acción de la participación controladora

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad (pérdida) consolidada del año de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad no tiene acciones ordinarias con potencial de efectos dilutivos.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Administración del riesgo cambiario

La Entidad considera que el riesgo es material debido a que al 31 de Diciembre de 2018 el 98% del total de su deuda es en dólares estadounidenses.

Los tipos de cambio en pesos mexicanos vigentes son los siguientes:

Los tipos de cambio en pesos mexicanos vigentes son los siguientes:

	2018	DIC2017	DIC2016
Pesos por dólar estadounidense	\$ 19.6829	\$ 19.7354	\$ 20.6640

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información por segmentos de negocios

La información condensada por segmentos operativos es presentada de acuerdo con el criterio de la Administración. Debido a que la Administración evalúa la marcha de cada segmento con el resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA), la Entidad no segrega el cargo por depreciación y amortización a los diversos segmentos. Adicionalmente, la Entidad administra centralizadamente los fondos generados por sus segmentos, para hacer frente a diversas necesidades de inversión y financiamiento, por lo que no reporta separadamente la generación de flujos de cada segmento. Los principales activos a largo plazo y los flujos relacionados de inversiones por la Operación hotelera y Club Vacacional, son los que se muestran en los estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de flujos de efectivo.

- a. Operación hotelera - Los ingresos de éste segmento están representados por renta de habitaciones hoteleras, y venta a huéspedes de alimentos, bebidas, y servicios conexos (lavandería, teléfonos, spa, etc.). Los gastos de éste segmento corresponden a nómina del personal que atiende a huéspedes en hoteles, al costo de alimentos y bebidas, y los gastos necesarios para operar el hotel, incluyendo personal de ventas y administrativo, sus gastos de oficina, energéticos, seguros, e impuestos sobre las propiedades. En el caso de hoteles arrendados, existe un gasto adicional por renta de dichos hoteles.
- b. Club Vacacional - Los ingresos de éste segmento incluyen la venta de membresías, los ingresos por intereses sobre ventas financiadas, las cuotas que pagan anualmente los miembros, y los ingresos derivados del uso efectivo del programa "Kívac". Los costos y gastos incluyen el valor del inmueble vendido bajo éste régimen, gastos de mercadotecnia para llevar prospectos a nuestras salas de ventas, gastos de cobranza, la nómina del personal de los desarrollos que operan los clubes vacacionales, incluyendo energéticos y seguros, la nómina y los gastos de oficina del personal de ventas y administración, y el costo de los intercambios hoteleros.
- c. Administración hotelera, uso de marca y otras - Los ingresos de éste segmento incluyen los honorarios facturados a hoteles bajo los términos de los contratos de operación hotelera; uso de marca y franquicia, así como la facturación de diversos servicios centralizados. Los costos y gastos de éste segmento son principalmente la nómina del personal que supervisa la operación de los hoteles, el costo de la central de reservaciones, los gastos de servicios centralizados de contabilidad, compras y tecnología, y la recuperación de costos GDS (Global Distribution Systems).

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Evento subsecuente

El 20 de febrero de 2019, la Entidad ofertó la compra de hasta \$515,000 de sus Senior Notes con vencimiento en 2022, que al tipo de cambio de ése día \$19.25 pesos por dólar, equivalen a US\$26,750. La Entidad realizará una oferta que expirará el 20 de marzo de 2019, y se liquidará dos días después, para comprar los Bonos a par, más los intereses acumulados y no pagados a la fecha de liquidación, utilizando el exceso de la contraprestación neta en efectivo de la venta realizada el 20 de febrero de 2018, del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

Bajo los términos de los Senior Notes, la Entidad debe efectuar una oferta para comprar los Bonos después de 365 días posteriores a la recepción del precio de venta, que fue el 21 de febrero de 2018, por la cantidad que la Entidad no haya invertido o dedicado al pago de pasivos garantizados o deuda privilegiada en dicho plazo.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Valor razonable

Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1- Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3- Considera datos de entrada no observables.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Valor razonable de los instrumentos financieros:

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para determinar el valor razonable - El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determina de la siguiente manera:

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar negociados en mercados activos líquidos, se determinan con base en los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros se determinan de acuerdo con los modelos generalmente aceptados, y se basan en el análisis de los flujos de efectivo descontado.

Valor razonable de activos y pasivos financieros - La Administración considera que el valor en libros de los activos (incluyendo inversiones en valores) y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados consolidados de posición financiera, se aproxima a su valor razonable al ser a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor razonable de los documentos por cobrar a largo plazo de Club Vacacional asciende a \$3,400,067 y \$2,966,149, respectivamente, que es mayor a su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de estos documentos es mayor al valor en libros ya que generan intereses a tasas mayores a las de mercado.

El valor razonable de deuda a largo plazo es el siguiente:

	2018	2017	2016
--	------	------	------

Miles de dólares
estadounidenses:

Senior Notes 2022	US\$ 330,960	US\$ 344,743	US\$ 354,581
-------------------	--------------	--------------	--------------

Miles de pesos

Banamex	\$ 151,728	\$ 167,885	\$ -
---------	------------	------------	------

Al 31 de diciembre de 2018, una parte de los ingresos de la Entidad, por lo general alrededor del 27%, han sido ya sea directa o indirectamente denominados en dólares estadounidenses. Esto se debe al hecho de que los precios de las habitaciones en los hoteles de playa (principalmente en Cancún y Los Cabos) mantienen tarifas en dólares estadounidenses, y también a que, históricamente, una porción de las ventas y financiamiento de las membresías de Club Vacacional han sido expresados en dólares estadounidenses.

Debido a que una parte de los ingresos están denominados directa o indirectamente en dólares estadounidenses y para minimizar la exposición a tasas de interés en pesos, la política de la Entidad ha sido la de mantener una parte significativa de la deuda en dólares estadounidenses. Esto ha sido logrado con préstamos en dólares cuando las condiciones del mercado lo permiten.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Instrumentos financieros

La Entidad está expuesta a riesgos de mercado (incluyendo riesgos por tasa de interés y tipo de cambio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez, que se administran de forma centralizada.

a. Administración del riesgo de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha, al tiempo que maximiza el retorno para los accionistas a través de la optimización de la estructura de deuda y capital. Durante 2018 la estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2017 y 2016.

La Administración de la Entidad revisa su estructura de capital cuando presenta sus proyecciones financieras en el marco del plan de actividades a la alta gerencia, al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. Como parte de esta revisión, el Consejo de Administración considera el costo del capital y sus riesgos asociados. La Entidad analiza la estructura de capital para cada proyecto de forma independiente, con el fin de minimizar el riesgo y optimizar el rendimiento para los accionistas.

La Administración de la Entidad revisa la deuda neta de manera mensual y los intereses devengados y su relación con el EBITDA (utilidad antes de impuestos, intereses, fluctuaciones cambiarias, depreciación y amortización). Esto se hace cuando presentan proyecciones financieras como parte del plan de negocios para el Consejo de Administración y los accionistas de la Entidad.

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V., de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2018	2017	2016
Deuda (i)	\$ 7,809,370	\$ 7,779,715	\$ 7,872,237
Efectivo, bancos e inversiones	2,733,898	1,383,584	1,770,097
Deuda neta	5,075,472	6,396,131	6,102,140
Capital contable (ii)	\$ 3,187,799	\$ 2,422,952	\$ 2,928,277
Índice de deuda neta a capital contable	1.59	2.64	2.08

(i) La deuda se define como préstamos a corto y largo plazos en moneda nacional y extranjera, como se describe en la Nota 15.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

b. Categorías de instrumentos financieros

	2018	2017	2016
Activos financieros:			
Efectivo en bancos	\$ 89,808	\$ 74,594	\$ 65,171
Equivalentes de efectivo	2,644,090	1,308,990	1,704,926
Cuentas y documentos por cobrar	5,912,827	5,294,755	4,783,124
Activos financieros disponibles para la venta	-	4,312	6,814
Pasivos financieros:			
Costo amortizado	8,945,739	8,882,349	9,049,365

c. Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de variación en los tipos de cambio. La Entidad periódicamente dependiendo de las condiciones de mercado suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario, incluyendo contratos forward de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de pasivos en moneda extranjera con vencimiento a corto plazo.

No han existido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

d. Administración del riesgo cambiario

La Entidad considera que el riesgo es material debido a que al 31 de diciembre de 2018 el 97% del total de su deuda es en dólares estadounidenses. Considerando la posición monetaria neta en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2018, una depreciación del 10% en el peso mexicano frente al dólar estadounidense daría lugar a una pérdida cambiaria en los resultados y en el capital contable de la Entidad de aproximadamente

\$497,442.

Los tipos de cambio en pesos mexicanos vigentes son los siguientes:

	31 de diciembre de		4 de marzo de	
	2018	2017	2016	2019
Pesos por dólar estadounidense	\$ 19.6829	\$ 19.7354	\$ 20.6640	\$ 19.2607

e. **Administración del riesgo de tasas de interés**

La Entidad está poco expuesta a riesgos de mercado relacionados con las variaciones en tasas de interés, ya que al 31 de diciembre de 2018 su deuda devenga intereses a tasas fijas, por lo que, el aumento en las tasas de interés no podría producir un mayor riesgo a la fecha de vencimiento prevista. Al 31 de diciembre de 2018, los "Senior Notes 2022" emitidos en dólares estadounidenses representan prácticamente el 100% de la deuda de la Entidad, y devengan intereses a tasa fija.

f. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. El principal riesgo crediticio de la Entidad proviene de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones en valores y cuentas y documentos por cobrar.

La Entidad tiene la política de mantener efectivo y equivalentes de efectivo sólo con instituciones de prestigio reconocidas con una alta calificación crediticia. Adicionalmente, las inversiones se limitan a los instrumentos con alta calidad crediticia. En el caso de las cuentas y documentos por cobrar, el riesgo de crédito surge principalmente de los clientes de Club Vacacional; de lo contrario, se obtienen las garantías respectivas de acuerdo con las políticas de crédito establecidas.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por las cantidades que figuran en el estado consolidado de posición financiera.

g. **Administración del riesgo de liquidez**

No existe un riesgo de liquidez por el monto de deuda a corto plazo de la Entidad. La Entidad liquidó en 2016 la deuda con vencimiento a menor plazo con los recursos obtenidos a través del programa conocido como "Senior Notes 2022".

Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad está poco expuesta a riesgos de mercado relacionados con las variaciones en tasas de interés, ya que al 31 de diciembre de 2018 sus préstamos bursátiles y bancarios devengan intereses a tasas fijas, por lo que, el aumento en las tasas de interés no podrían producir un mayor riesgo a la fecha de vencimiento prevista. Al 31 de Diciembre de 2018, los "Senior Notes 2022" emitidos en dólares estadounidenses representan el 98% de la deuda de la Entidad, y devengan intereses a tasa fija.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron aprobados en Asambleas Generales de Accionistas celebradas el 12 de abril de 2018 y el 23 de marzo de 2017, respectivamente. Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados para su emisión el 20 de febrero de 2019, por el Ing. Arturo Martínez del Campo Saucedo, Director General Corporativo de Finanzas y por el Comité de Auditoría; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha, al tiempo que maximiza el retorno para los accionistas a través de la optimización de la estructura de deuda y capital. Durante el cuarto trimestre de 2018 la estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2017 y 2016.

La administración de la Entidad revisa su estructura de capital cuando presenta sus proyecciones financieras en el marco del plan de actividades a la alta gerencia, al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. Como parte de esta revisión, el Consejo de Administración considera el costo del capital y sus riesgos asociados. La Entidad analiza la estructura de capital para cada proyecto de forma independiente, con el fin de minimizar el riesgo y optimizar el rendimiento para los accionistas.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2018, 2017 y 2016 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores. Debido a que se abrogó la Ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, se eliminó el régimen de consolidación fiscal, por lo tanto, la Entidad y sus subsidiarias tienen la obligación del pago del impuesto diferido determinado a esa fecha durante los siguientes cinco ejercicios a partir de 2014, como se muestra más adelante.

Al mismo tiempo en el que la Ley de ISR derogó el régimen de consolidación fiscal, se estableció una opción para calcular el ISR de manera conjunta en grupos de sociedades (régimen de integración fiscal). El nuevo régimen permite para el caso de sociedades integradas poseídas directa o indirectamente en más de un 80% por una sociedad integradora, tener ciertos beneficios en el pago del impuesto (cuando dentro de la Entidad existan entidades con utilidades o pérdidas en un mismo ejercicio), que podrán diferir por tres años y enterar, en forma actualizada, a la fecha en que deba presentarse la declaración correspondiente al ejercicio siguiente a aquél en que se concluya el plazo antes mencionado.

La Entidad y sus subsidiarias optaron por adherirse a este nuevo régimen, por lo que han determinado el ISR del ejercicio 2018, 2017 y 2016 de manera conjunta.

De conformidad con el inciso d) de la fracción XV del artículo noveno transitorio de la Ley del ISR 2014, y debido a que la Entidad al 31 de diciembre de 2013 tuvo el carácter de controladora y a esa fecha se encontraba sujeta al esquema de pagos contenido en la fracción VI del artículo cuarto de las disposiciones transitorias de la Ley del ISR publicadas en el diario oficial de la federación el 7 de diciembre de 2009, o el artículo 70-A de la Ley del ISR 2013 que se abrogó, deberá continuar enterando el impuesto que difirió con motivo de la consolidación fiscal en los ejercicios 2007 y anteriores conforme a las disposiciones citadas, hasta concluir su pago.

Régimen fiscal en Estados Unidos - La subsidiaria que opera en dicho país, se encuentra sujeta al pago de ISR a la tasa del 35% hasta el 31 de diciembre de 2017 y a partir del 2018 la tasa corporativa se reduce al 21%.

Resultado fiscal en México - Las principales diferencias que afectaron al resultado fiscal de la Entidad fueron las relativas al reconocimiento de los efectos de la inflación, la participación en los resultados de entidades asociadas, la amortización de créditos diferidos y la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores.

Los impuestos (beneficio) a la utilidad reconocidos en los resultados:

	2018	Dic 2017	Dic 2016
Impuesto causado -			
ISR causado del año	14,244	49,726	212,713
ISR de ejercicios anteriores	97,874	2,169,834	97,902
	112,118	2,219,560	310,615
ISR diferido (beneficio)	479,867	(956,953)	(484,964)
Total de impuesto a cargo (beneficio)	591,985	1,262,607	(174,349)

Créditos fiscales

Derivado de los diversos acuerdos con el SAT celebrados en abril de 2017, la Entidad reconoció un pasivo por ISR que será pagado de acuerdo a los siguientes vencimientos:

Año	
2019	335,716
2020	335,716
2021	335,716
2022	335,716
2023	<u>335,716</u>
	1,678,580
Menos - porción circulante	<u>(335,716)</u>
	<u>\$ 1,342,863</u>

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave (y/o directivos relevantes) de la Entidad, fueron como sigue:

	2018	2017	2016
Beneficios directos, corto y largo plazos	\$ 113,297	\$ 108,965	\$ 132,759

Beneficios por terminación	\$ -	\$ -	\$ 40,002
----------------------------	------	------	-----------

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Activos intangibles y otros activos

	2018	2017	2016
Comisiones por venta de Kívac	\$ 350,161	\$ 367,845	\$ 382,388
Gastos por proyectos tecnológicos	188,722	160,497	153,882
Depósitos en garantía	48,610	45,037	42,995
Gastos por desarrollos y otros	28,216	33,785	61,919
Otros activos	<u>105,750</u>	<u>118,206</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 721,459</u>	<u>\$ 725,370</u>	<u>\$ 641,184</u>

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventario de Club Vacacional

2018

2017

2016

Inventario de Club Vacacional	\$ 120,981	\$ 241,176	\$ 128,477
Villas y lotes residenciales	<u>23,801</u>	<u>23,803</u>	<u>24,800</u>
	<u>\$ 144,782</u>	<u>\$ 264,979</u>	<u>\$ 153,277</u>

Los inventarios de Club Vacacional reconocidos en el costo por venta de membresías durante el periodo con respecto a las operaciones continuas fueron de \$145,467, \$133,641 y \$48,919, al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 31 de Diciembre de 2018 y Diciembre 2017,2016 el capital social está integrado por acciones sin expresión de valor nominal, como sigue:

	Número de acciones 2018, 2017 y 2016
Capital autorizado	512,737,588
Menos - Recompra de acciones	(16,855,600)
	495,881,988

Al 31 de Diciembre de 2018, el capital social está integrado únicamente por acciones Serie "A" de libre suscripción.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Administración del riesgo de liquidez

No existe un riesgo de liquidez por el monto de deuda a corto plazo de la Entidad. La Entidad liquidó en 2016 la deuda con vencimiento a menor plazo con los recursos obtenidos a través del programa conocido como "Senior Notes 2022".

Las principales fuentes de liquidez de la Entidad han sido los flujos de efectivo de las actividades operativas principalmente por los ingresos de explotación de hoteles propios y arrendados, los ingresos de administración, la venta y financiamiento de membresías del Club Vacacional y el producto de la venta de activos.

La administración de la Entidad es responsable de la gestión de liquidez, y ha establecido políticas apropiadas para controlar este riesgo a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite a la administración, gestionar las necesidades de financiamiento a corto, mediano y largo plazos, el mantenimiento de suficientes reservas de efectivo, líneas de crédito disponibles, seguimiento continuo de los flujos de efectivo, tanto proyectados como reales y la conciliación de los perfiles de vencimiento de activos y pasivos financieros.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de variación en los tipos de cambio. La Entidad periódicamente dependiendo de las condiciones de mercado subscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de pasivos en moneda extranjera con vencimiento a corto plazo.

No han habido cambios en la exposición de la entidad a los riesgos de mercado o a la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Inmuebles y equipos comprometidos para venta

	2018	2017
A largo plazo:		
Inmuebles y equipo – Neto		
<i>Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo</i>	\$ 113,671	\$ 129,797
<i>Hotel Fiesta Americana Hermosillo</i>	109,446	125,638
<i>Hotel Ramada Plaza</i>	<u>-</u>	<u>52,279</u>
Total de activos comprometidos para venta a largo plazo	<u>\$ 223,117</u>	<u>\$ 307,714</u>
Pasivos directamente asociados con inmuebles y equipo comprometidos para venta a largo plazo	<u>\$ -</u>	<u>\$ (6,330)</u>

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Documentos por cobrar a largo plazo

Corresponden a la porción a largo plazo de las cuentas por cobrar por ventas de membresías de FAVC, como sigue:

	2018	2017	2016
Documentos por cobrar a largo plazo:			
Membresías Club Vacacional	\$ 3,003,919	\$ 2,508,342	\$ 1,945,498
Kívac	<u>425,882</u>	<u>348,694</u>	<u>366,920</u>
	3,429,801	2,857,036	2,312,418
Menos:			
Reserva de devoluciones de Club Vacacional	(134,572)	(129,617)	(109,778)
Estimación de cuentas de cobro dudoso Kívac	<u>(76,065)</u>	<u>(78,031)</u>	<u>(81,143)</u>
Total	<u>\$ 3,219,164</u>	<u>\$ 2,649,388</u>	<u>\$ 2,121,497</u>

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Pasivos acumulados a largo plazo

2018	2017	2016
------	------	------

Beneficios a empleados	\$ 146,613	\$ 148,094	\$ 137,453
Otros pasivos acumulados	<u>212,445</u>	<u>212,445</u>	<u>212,445</u>
	<u>\$ 359,058</u>	<u>\$ 360,539</u>	<u>\$ 349,898</u>

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Otros (ingresos) gastos, neto - La entidad se ha enfocado en la tenencia de activos estratégicos. Como parte de esta estrategia la Entidad ha vendido y está en proceso de vender inmuebles hoteleros y otros activos no estratégicos. El renglón de otros (ingresos) gastos, neto, incluye por dicho concepto \$1,345,750, \$103,017 y \$108,374, en 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Inmuebles y equipo

	2018	2017	2016
Edificios	\$ 5,182,053	\$ 5,010,933	\$ 6,431,458
Mobiliario y equipo	1,336,721	1,439,118	1,479,002
Equipo de cómputo	290,196	385,027	422,053
Equipo de transporte	<u>26,891</u>	<u>31,937</u>	<u>37,093</u>
	6,835,861	6,867,015	8,369,606
Menos - Depreciación acumulada	<u>(3,320,459)</u>	<u>(3,699,960)</u>	<u>(4,469,963)</u>
	3,515,401	3,167,055	3,899,643
Terrenos	1,250,778	1,251,599	2,184,719
Construcciones en proceso	<u>170,065</u>	<u>182,524</u>	<u>398,767</u>
	<u>\$ 4,936,245</u>	<u>\$ 4,601,178</u>	<u>\$ 6,483,129</u>

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas
[bloque de texto]

Principales políticas contables

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos inmuebles hoteleros que se reconocieron a valor razonable al momento de la transición a IFRS.

iii. Costo histórico

Generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

iv. Valor razonable

Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1- Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 – Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3- Considera datos de entrada no observables.

c. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Posadas y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando Posadas:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad;
- y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de Posadas en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultado integral desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

La participación accionaria en el capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:

	Participación (%)
	2018, 2017 y 2016
Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V.	51%
Inversora Inmobiliaria Club, S.A. de C.V.	100%
Konexo Centro de Soluciones, S.A. de C.V.	100%
Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V.	100%
Posadas USA, Inc.	100%
Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V.	100%
Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V.	100%
Bia Acquisition, Ltd. ⁽¹⁾	100%
Servicios Gerenciales Posadas, S.A. de C.V. ⁽²⁾	100%
Administración Digital Conectum, S.A. de C.V. y subsidiarias ⁽³⁾	100%
Promotora Inmobiliaria Hotelera, S.A. de C.V. y subsidiarias ⁽⁴⁾	100%
Controladora de Acciones Posadas, S.A. de C.V. y subsidiarias ⁽⁴⁾	100%
Hoteles y Villas Posadas, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	100%
Gran Operadora Posadas, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	100%

(5)Entidad disuelta durante 2018.

(6)Subsidiaria fusionada en Grupo Posadas durante 2018.

(7)Subsidiarias fusionadas en Grupo Posadas durante 2017.

(8)Subsidiarias fusionadas en Grupo Posadas durante 2016.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier

participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el Mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones pagadas o recibidas que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados en el rubro ingresos por intereses.

(ii) Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) el incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- (c) los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

f. ***Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones en valores***

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para calificar como equivalente de efectivo, una inversión debe ser fácilmente convertible en efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo 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 efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. De lo contrario se presentan como inversiones en valores. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados.

g. ***Inventarios***

Los inventarios se valúan a costo promedio, los cuales no exceden el valor de realización.

h. ***Inventario de Club Vacacional***

Los inventarios de Club Vacacional se registran a su costo de construcción. El costo de ventas se registra en el momento de realizar la venta.

Los inventarios de Club Vacacional en construcción 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. Los inventarios inmobiliarios presentados a corto plazo representan inmuebles 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.

i. ***Inmuebles y equipo***

El mobiliario y equipo se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

El costo de mejoras, remodelaciones y remplazos 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.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de explotación, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de inmuebles y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

El porcentaje promedio de tasa de depreciación de los componentes de los inmuebles y equipo son:

	(%)
Edificios - Obra civil	2 al 5
Edificios - Instalaciones, acabados y mejoras	5 al 10
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30
Equipo de operación	33

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, que es del 24% en el caso de los edificios según lo determinado por valuadores independientes, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de inmuebles y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

Los inmuebles y equipo comprometidos para venta corresponden a propiedades sobre las cuales se han celebrado contratos de compra-venta, que surtirán efecto en un plazo superior a los doce meses siguientes de la fecha del estado consolidado de posición financiera.

j. **Activos intangibles y otros activos**

Este rubro incluye todos los gastos directos, principalmente comisiones relativas a las ventas del producto Kívac, y reconocidos en el estado consolidado 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 activo circulante, relacionado con los servicios que se esperan prestar durante los próximos 12 meses.

1. Activos intangibles que se generan internamente - desembolsos por investigación y desarrollo

Los desembolsos originados por actividades de investigación se reconocen como un gasto en el periodo en el cual se incurren.

Un activo intangible que se genera internamente como consecuencia de actividades de desarrollo (o de la fase de desarrollo de un proyecto interno) se reconoce si, y sólo si todo lo siguiente se ha demostrado:

- Técnicamente, es posible completar el activo intangible de forma que pueda estar disponible para su uso o venta;
- La intención de completar el activo intangible para usarlo o venderlo;

- La habilidad para usar o vender el activo intangible;
- La forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- La disponibilidad de los recursos técnicos, financieros y otros recursos apropiados, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- La capacidad para valorar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto reconocido inicialmente para un activo intangible generado internamente es la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, mencionadas anteriormente. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a resultados en el periodo en que se incurren.

Posterior al reconocimiento inicial, un activo intangible que se genera internamente se reconoce a su costo menos amortización acumulada y el importe de pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, por la diferencia entre los ingresos netos y su valor en libros, se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja.

k. ***Deterioro de activos tangibles e intangibles***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en

libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

I. Activos disponibles para la venta

Los activos de larga duración y los grupos de activos en disposición se clasifican como disponibles para la venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Se considera que esta condición ha sido cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos en disposición) está disponible para su venta inmediata en su condición actual sujeta únicamente a términos comunes de venta de dichos activos. La Administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro un año a partir de la fecha de clasificación, o a un plazo mayor siempre y cuando se mantenga el esfuerzo de venta.

Cuando la Entidad se encuentra comprometida con un plan de venta que involucre la pérdida de control en una subsidiaria, los activos y pasivos de esa subsidiaria son clasificados como disponibles para venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si la Entidad conservará una participación no controladora en su anterior subsidiaria después de la venta.

Después de la disposición, la Entidad contabiliza cualquier participación retenida en la asociada o negocio conjunto, a menos que la participación retenida continúe siendo una asociada o un negocio conjunto, en cuyo caso la Entidad utiliza el método de participación.

El activo de larga duración clasificado como disponible para venta se valúa al menor entre su valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos para su venta.

m. Inversión en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa, el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica control o control conjunto. Generalmente en estas entidades se mantiene una participación accionaria de entre 20% y 50% de los derechos a voto. Los resultados y el patrimonio de las asociadas se incorporan a los estados financieros consolidados bajo el método de participación.

n. Arrendamientos

Hasta 2018, los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

1. La Entidad como arrendatario- Los pagos por arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos de renta por haber celebrado un contrato de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta.

A partir del 1º de enero de 2019, la Entidad evalúa si los contratos de arrendamiento le permiten dirigir el uso de un activo identificado, y si los términos de cada arrendamiento le dan derecho a obtener sustancialmente todos

los beneficios económicos del uso de dichos activos identificados.

Con base a esta evaluación, la Entidad concluye que los arrendamientos de inmuebles, autos, y ciertos equipos hoteleros se reconocerán como activos por derecho de uso, con su correspondiente obligación de pago, descontando el valor de los pagos futuros remanentes de los arrendamientos. La Entidad utilizará el método de adopción retrospectiva modificada, sacrificando la comparabilidad con períodos anteriores.

La tasa de descuento se compone por la tasa del tesoro de Estados Unidos, adicionada por un margen de acuerdo a la calificación de la Entidad vigente al inicio de cada contrato de arrendamiento, ajustada por la garantía inmobiliaria, en el caso de inmuebles.

Para arrendamientos de inmuebles que contienen opciones de renovación de plazo, la Entidad considera caso por caso si ejercerá la opción de renovar al término del plazo forzoso inicial, en base a los beneficios económicos que espera obtener.

La Entidad tomará la exención para arrendamientos de equipo de cómputo por considerarlos de bajo valor unitario, según lo permite por la IFRS 16. Consecuentemente, estos arrendamientos seguirán registrándose como gasto operativo.

o. Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras; y
- Diferencias en tipo de cambio, provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio.

La moneda de registro y funcional de la operación extranjera es como sigue:

País	Moneda de registro y funcional
Estados Unidos de América	Dólar estadounidense

Para fines de presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo.

p. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. El costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de administración en el estado consolidado de resultados integrales.

Como resultado de la Ley del ISR 2014, a partir de esa fecha la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

q. **Impuestos a la utilidad**

El impuesto (beneficio) por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

2. Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

3. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga 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 el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos se somete 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 habrá utilidades gravables suficientes para permitir su recuperación total o parcial.

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 Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

4. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye en dicho reconocimiento.

r. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce 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 e incertidumbres de la obligación. Cuando se valúa una provisión usando flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material). Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, 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.

s. **Pasivos financieros**

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de involucramiento continuo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y comisiones pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el

reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada (valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original). Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

t. **Reconocimiento de los ingresos**

La Entidad reconoce sus ingresos como sigue:

- i. Los ingresos por la operación hotelera, que incluye la operación de hoteles propios y arrendados, se reconocen conforme se prestan los servicios hoteleros a los huéspedes los cuales incluyen renta de habitaciones y salones para eventos, venta de alimentos y bebidas, etc.; en el caso de hoteles arrendados, la Entidad determina si actúa como agente o principal evaluando si provee servicios de hospedaje por cuenta propia o de un tercero, si asume el riesgo del inventario de cuartos disponibles, si asume el riesgo de crédito por las cantidades cobradas a clientes, y si la consideración por sus servicios es equivalente a un honorario por contrato de operación y administración hotelera. En base a esta determinación, la Entidad concluye que para hoteles arrendados puede reconocer los ingresos por servicios hoteleros por la cantidad bruta que espera cobrar por dichos servicios, salvo el caso de los hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Playa del Carmen, en donde la Entidad concluye que actúa como agente del arrendador.
- ii. Los ingresos por la operación del Club Vacacional se reconocen como ingreso al momento de la venta, pues la Entidad considera que, al vender un derecho de uso, ha cumplido con su obligación de desempeño, al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías, que adquieren la posibilidad de remover a la Entidad de la operación bajo ciertas condiciones normales del negocio. Sin embargo, la Entidad crea una reserva para ajustar el precio de la venta para considerar el efecto del componente de financiamiento de estos ingresos.
- iii. Los ingresos procedentes de la venta de puntos Kívac son reconocidos una vez que se presta el servicio de hospedaje, más una estimación de aquellos puntos que a su vencimiento no serán utilizados por los miembros del programa. El importe de los servicios contratados no utilizados se presenta en el rubro de "Ingresos diferidos por Club Vacacional" a corto y largo plazos en el estado consolidado de posición financiera;
- iv. Los ingresos por los honorarios de administración y marca se reconocen conforme se devengan en base a un porcentaje sobre los ingresos y la utilidad de operación hotelera según se establece en los contratos respectivos; y
- v. Los ingresos originados por los programas de lealtad con terceros se reconocen cuando se presta el servicio de administración de los programas, o por la redención de premios de acuerdo a los contratos celebrados.
- vi. Los otros ingresos (gastos) por venta de activos no estratégicos se reconocen una vez que transfieren todos los riesgos y beneficios al comparador y/o se cumplen las cláusulas suspensivas de los contratos de compra-venta.

u. **Clasificación de costos y gastos**

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados de

acuerdo a su función.

v. **Estados de flujos de efectivo**

La Entidad 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 asociados 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.

w. **Programas de lealtad**

El valor razonable 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 consolidado de posición financiera.

x. **Utilidad (pérdida) por acción de la participación controladora**

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad (pérdida) consolidada del año de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad no tiene acciones ordinarias con potencial de efectos dilutivos.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

1. **Proveedores**

La Entidad tiene líneas de crédito contratadas con Banco Santander (México), S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Monex, S.A., Banco Actinver, S.A. hasta por un monto de \$100,000, \$100,000, \$70,000, y \$35,000, respectivamente. El propósito de las líneas de crédito es realizar transacciones de factoraje financiero con los proveedores con un plazo máximo de pago de 90 días. Por cada operación de factoraje financiero, se devengan intereses a una tasa fija acordada entre la Entidad y las instituciones financieras.

Al 31 de diciembre el monto de las facturas de proveedores que optaron por el factoraje financiero, se integra como sigue:

2018

2017

2016

Banco Santander (México), S.A.	\$ 89,651	\$ 18,710	\$ 43,141
BBVA Bancomer, S.A.	22,103	40,900	72,173
Banco Monex, S.A.	38,739	9,730	17,490
Banco Actinver, S.A.	<u>2,450</u>	<u>-</u>	<u>13,841</u>
	<u>\$ 152,943</u>	<u>\$ 69,340</u>	<u>\$ 146,645</u>

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas y documentos por cobrar

	2018	2017	2016
Documentos por cobrar de Club Vacacional (a.)	\$ 1,972,000	\$ 1,758,342	\$ 1,846,740
Otras cuentas por cobrar de Club Vacacional	138,065	155,686	170,462
Clientes y agencias (b.)	737,774	824,303	732,451
Funcionarios y empleados	30,332	62,729	60,485
Otras	<u>39,354</u>	<u>71,668</u>	<u>79,428</u>
	2,917,525	2,872,728	2,889,566
Menos - Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(223,862)</u>	<u>(227,361)</u>	<u>(227,939)</u>
	<u>\$ 2,693,663</u>	<u>\$ 2,645,367</u>	<u>\$ 2,661,627</u>

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

La Asamblea General Ordinaria del 12 de abril 2018 también tomó la resolución de mantener el monto máximo de recursos para la compra de acciones propias en \$535,000

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. **Bases de preparación**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos inmuebles hoteleros que se reconocieron a valor razonable al momento de la transición a IFRS.

iii. Costo histórico

Generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

iv. Valor razonable

Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1- Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 – Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3- Considera datos de entrada no observables.

c. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Posadas y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando Posadas:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad;
- y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de Posadas en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultado integral desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

La participación accionaria en el capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:

	Participación (%)
	2018, 2017 y 2016
Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V.	51%
Inversora Inmobiliaria Club, S.A. de C.V.	100%
Konexo Centro de Soluciones, S.A. de C.V.	100%
Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V.	100%
Posadas USA, Inc.	100%
Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V.	100%
Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V.	100%
Bia Acquisition, Ltd. ⁽¹⁾	100%
Servicios Gerenciales Posadas, S.A. de C.V. ⁽²⁾	100%
Administración Digital Conectum, S.A. de	100%

C.V. y subsidiarias ⁽³⁾

Promotora Inmobiliaria Hotelera, S.A. de C.V. y subsidiarias ⁽⁴⁾	100%
Controladora de Acciones Posadas, S.A. de C.V. y subsidiarias ⁽⁴⁾	100%
Hoteles y Villas Posadas, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	100%
Gran Operadora Posadas, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	100%

(5)Entidad disuelta durante 2018.

(6)Subsidiaria fusionada en Grupo Posadas durante 2018.

(7)Subsidiarias fusionadas en Grupo Posadas durante 2017.

(8)Subsidiarias fusionadas en Grupo Posadas durante 2016.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. **Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. **Activos financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el Mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones pagadas o recibidas que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados en el rubro ingresos por intereses.

(ii) Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento

inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) el incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- (c) los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

f. ***Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones en valores***

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para calificar como equivalente de efectivo, una inversión debe ser fácilmente convertible en efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo 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 efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. De lo contrario se presentan como inversiones en valores. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados.

g. **Inventarios**

Los inventarios se valúan a costo promedio, los cuales no exceden el valor de realización.

h. **Inventario de Club Vacacional**

Los inventarios de Club Vacacional se registran a su costo de construcción. El costo de ventas se registra en el momento de realizar la venta.

Los inventarios de Club Vacacional en construcción 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. Los inventarios inmobiliarios presentados a corto plazo representan inmuebles 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.

i. **Inmuebles y equipo**

El mobiliario y equipo se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

El costo de mejoras, remodelaciones y remplazos 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.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de explotación, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de inmuebles y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

El porcentaje promedio de tasa de depreciación de los componentes de los inmuebles y equipo son:

	(%)
Edificios - Obra civil	2 al 5
Edificios - Instalaciones, acabados y mejoras	5 al 10
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30
Equipo de operación	33

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, que es del 24% en el caso de los edificios según lo determinado por valuadores independientes, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de inmuebles y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

Los inmuebles y equipo comprometidos para venta corresponden a propiedades sobre las cuales se han celebrado contratos de compra-venta, que surtirán efecto en un plazo superior a los doce meses siguientes de la fecha del estado consolidado de posición financiera.

j. **Activos intangibles y otros activos**

Este rubro incluye todos los gastos directos, principalmente comisiones relativas a las ventas del producto Kívac, y reconocidos en el estado consolidado 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 activo circulante, relacionado con los servicios que se esperan prestar durante los próximos 12 meses.

1. Activos intangibles que se generan internamente - desembolsos por investigación y desarrollo

Los desembolsos originados por actividades de investigación se reconocen como un gasto en el periodo en el cual se incurren.

Un activo intangible que se genera internamente como consecuencia de actividades de desarrollo (o de la fase de desarrollo de un proyecto interno) se reconoce si, y sólo si todo lo siguiente se ha demostrado:

- Técnicamente, es posible completar el activo intangible de forma que pueda estar disponible para su uso o venta;
- La intención de completar el activo intangible para usarlo o venderlo;
- La habilidad para usar o vender el activo intangible;
- La forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- La disponibilidad de los recursos técnicos, financieros y otros recursos apropiados, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- La capacidad para valorar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto reconocido inicialmente para un activo intangible generado internamente es la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, mencionadas anteriormente. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a resultados en el periodo en que se incurren.

Posterior al reconocimiento inicial, un activo intangible que se genera internamente se reconoce a su costo menos amortización acumulada y el importe de pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, por la diferencia entre los ingresos netos y su valor en libros, se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja.

k. Deterioro de activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

l. Activos disponibles para la venta

Los activos de larga duración y los grupos de activos en disposición se clasifican como disponibles para la venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Se considera que esta condición ha sido cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos en disposición) está disponible para su venta inmediata en su condición actual sujeta únicamente a términos comunes de venta de dichos activos. La Administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro un año a partir de la fecha de clasificación, o a un plazo mayor siempre y cuando se mantenga el esfuerzo de venta.

Cuando la Entidad se encuentra comprometida con un plan de venta que involucre la pérdida de control en una subsidiaria, los activos y pasivos de esa subsidiaria son clasificados como disponibles para venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si la Entidad conservará una participación no controladora en su anterior subsidiaria después de la venta.

Después de la disposición, la Entidad contabiliza cualquier participación retenida en la asociada o negocio conjunto, a menos que la participación retenida continúe siendo una asociada o un negocio conjunto, en cuyo caso la Entidad utiliza el método de participación.

El activo de larga duración clasificado como disponible para venta se valúa al menor entre su valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos para su venta.

m. Inversión en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa, el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica control o control conjunto. Generalmente en estas entidades se mantiene una participación accionaria de entre 20% y 50% de los derechos a voto. Los resultados y el patrimonio de las asociadas se incorporan a los estados financieros consolidados bajo el método de participación.

n. **Arrendamientos**

Hasta 2018, los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

1. La Entidad como arrendatario- Los pagos por arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos de renta por haber celebrado un contrato de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta.

A partir del 1º de enero de 2019, la Entidad evalúa si los contratos de arrendamiento le permiten dirigir el uso de un activo identificado, y si los términos de cada arrendamiento le dan derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de dichos activos identificados.

Con base a esta evaluación, la Entidad concluye que los arrendamientos de inmuebles, autos, y ciertos equipos hoteleros se reconocerán como activos por derecho de uso, con su correspondiente obligación de pago, descontando el valor de los pagos futuros remanentes de los arrendamientos. La Entidad utilizará el método de adopción retrospectiva modificada, sacrificando la comparabilidad con períodos anteriores.

La tasa de descuento se compone por la tasa del tesoro de Estados Unidos, adicionada por un margen de acuerdo a la calificación de la Entidad vigente al inicio de cada contrato de arrendamiento, ajustada por la garantía inmobiliaria, en el caso de inmuebles.

Para arrendamientos de inmuebles que contienen opciones de renovación de plazo, la Entidad considera caso por caso si ejercerá la opción de renovar al término del plazo forzoso inicial, en base a los beneficios económicos que espera obtener.

La Entidad tomará la exención para arrendamientos de equipo de cómputo por considerarlos de bajo valor unitario, según lo permite por la IFRS 16. Consecuentemente, estos arrendamientos seguirán registrándose como gasto operativo.

o. **Transacciones en monedas extranjeras**

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto

cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras; y
- Diferencias en tipo de cambio, provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio.

La moneda de registro y funcional de la operación extranjera es como sigue:

País	Moneda de registro y funcional
Estados Unidos de América	Dólar estadounidense

Para fines de presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo.

p. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. El costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de administración en el estado consolidado de resultados integrales.

Como resultado de la Ley del ISR 2014, a partir de esa fecha la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

q. ***Impuestos a la utilidad***

El impuesto (beneficio) por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

2. Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las

provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

3. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga 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 el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos se somete 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 habrá utilidades gravables suficientes para permitir su recuperación total o parcial.

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 Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

4. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye en dicho reconocimiento.

r. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce 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 e incertidumbres de la obligación. Cuando se valúa una provisión usando flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material). Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, 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.

s. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de involucramiento continuo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y comisiones pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada (valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original). Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

t. Reconocimiento de los ingresos

La Entidad reconoce sus ingresos como sigue:

- i. Los ingresos por la operación hotelera, que incluye la operación de hoteles propios y arrendados, se reconocen conforme se prestan los servicios hoteleros a los huéspedes los cuales incluyen renta de habitaciones y salones para eventos, venta de alimentos y bebidas, etc.; en el caso de hoteles arrendados, la Entidad determina si actúa como agente o principal evaluando si provee servicios de hospedaje por cuenta propia o de un tercero, si asume el riesgo del inventario de cuartos disponibles, si asume el riesgo de crédito por las cantidades cobradas a clientes, y si la consideración por sus servicios es equivalente a un honorario por contrato de operación y administración hotelera. En base a esta determinación, la Entidad concluye que para hoteles arrendados puede reconocer los ingresos por servicios hoteleros por la cantidad bruta que espera cobrar por dichos servicios, salvo el caso de los hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Playa del Carmen, en donde la Entidad concluye que actúa como agente del arrendador.
- ii. Los ingresos por la operación del Club Vacacional se reconocen como ingreso al momento de la venta, pues la Entidad considera que, al vender un derecho de uso, ha cumplido con su obligación de desempeño, al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los

compradores de membresías, que adquieren la posibilidad de remover a la Entidad de la operación bajo ciertas condiciones normales del negocio. Sin embargo, la Entidad crea una reserva para ajustar el precio de la venta para considerar el efecto del componente de financiamiento de estos ingresos.

- iii. Los ingresos procedentes de la venta de puntos Kívac son reconocidos una vez que se presta el servicio de hospedaje, más una estimación de aquellos puntos que a su vencimiento no serán utilizados por los miembros del programa. El importe de los servicios contratados no utilizados se presenta en el rubro de "Ingresos diferidos por Club Vacacional" a corto y largo plazos en el estado consolidado de posición financiera;
- iv. Los ingresos por los honorarios de administración y marca se reconocen conforme se devengan en base a un porcentaje sobre los ingresos y la utilidad de operación hotelera según se establece en los contratos respectivos; y
- v. Los ingresos originados por los programas de lealtad con terceros se reconocen cuando se presta el servicio de administración de los programas, o por la redención de premios de acuerdo a los contratos celebrados.
- vi. Los otros ingresos (gastos) por venta de activos no estratégicos se reconocen una vez que transfieren todos los riesgos y beneficios al comparador y/o se cumplen las cláusulas suspensivas de los contratos de compra-venta.

u. **Clasificación de costos y gastos**

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados de acuerdo a su función.

v. **Estados de flujos de efectivo**

La Entidad 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 asociados 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.

w. **Programas de lealtad**

El valor razonable 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 consolidado de posición financiera.

x. **Utilidad (pérdida) por acción de la participación controladora**

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad (pérdida) consolidada del año de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad no tiene acciones ordinarias con potencial de efectos dilutivos.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Activos financieros disponibles para su venta

Son instrumentos financieros no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

Las acciones y pagarés redimibles que cotizan en una bolsa de valores y se negocian en un mercado activo, se clasifican como mantenidos para su venta y se registran a valor razonable al cierre. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales 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 tipos de cambio, los cuales se reconocen en los resultados. Al disponer de una inversión o determinar deterioro, la ganancia o pérdida acumulada registrada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a resultados.

Los dividendos se reconocen en resultados cuando se establece el derecho de la Entidad a recibirlos.

El valor razonable de los activos monetarios disponibles para su venta denominados en moneda extranjera, se determina en esa moneda y se convierte al tipo de cambio de cierre a la fecha de reporte. Los resultados cambiarios que se reconocen en los resultados, se determinan con base en el costo amortizado del activo monetario. Otras ganancias y pérdidas en cambio se reconocen en otros resultados integrales.

Inversiones de capital disponibles para su venta sin precio de mercado cotizado en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda estimar confiablemente y los instrumentos derivados vinculados con y deban ser liquidados mediante la entrega de tales inversiones en acciones no cotizadas se valúan a su costo menos pérdidas por deterioro identificadas al final del período de reporte.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y comisiones pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la

baja o cuando se aplica el enfoque de involucramiento continuo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Estados de flujos de efectivo

La Entidad 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 asociados 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.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de explotación, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de inmuebles y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, que es del 24% en el caso de los edificios según lo determinado por valuadores independientes, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los terrenos no se deprecian.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre sus flujos de efectivo o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si se retienen sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo por los recursos recibidos.

En la baja total de un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en resultados.

En la baja parcial de un activo financiero (ej. al retener una opción para recomprar parte del activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo por su involucramiento continuo, 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 y la contraprestación recibida imputable a la parte que ya no se reconoce y cualquier efecto acumulado registrado en otros resultados integrales, se reconoce en resultados. La

ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre las partes, que continúan y no reconociéndose, sobre los valores razonables relativos a cada parte.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Instrumentos financieros derivados

La Entidad utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tipos de cambio, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera.

Las actividades de la Entidad lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los tipos de cambio. La Entidad suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de pasivos en moneda extranjera con vencimiento a corto plazo.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. 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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los tipos de cambio. La Entidad suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de pasivos en moneda extranjera con vencimiento a corto plazo.

Administración del riesgo cambiario

En relación al riesgo de tipo de cambio, la Entidad considera que el riesgo es material debido a que al 31 de diciembre de 2015 el 100% del total de su deuda es en dólares estadounidenses. La Entidad contrata sus financiamientos en la misma moneda que la de su fuente de pago.

Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad está poco expuesta a riesgos de mercado relacionados con las variaciones en las tasas de interés, ya que al 31 de diciembre de 2015 sus préstamos bursátiles y bancarios devengan intereses a tasas fijas, por lo que, el aumento en las tasas de interés no podrían producir un mayor riesgo a la fecha de vencimiento prevista.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. El principal riesgo crediticio de la Entidad proviene de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones en valores y cuentas y documentos por cobrar.

La Entidad tiene la política de mantener efectivo y equivalentes de efectivo sólo con instituciones de prestigio reconocidas con una alta calificación crediticia. Adicionalmente, las inversiones se limitan a los instrumentos con alta calidad crediticia. En el caso de las cuentas y documentos por cobrar, el riesgo de crédito surge principalmente de los clientes de Club Vacacional; de lo contrario, se obtienen las garantías respectivas de acuerdo con las políticas de crédito establecidas.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por las cantidades que figuran en el estado consolidado de posición financiera.

Administración del riesgo de liquidez

No existe un riesgo de liquidez por el monto de deuda a corto plazo de la Entidad al 31 de diciembre de 2015. La Entidad liquidó la deuda con vencimiento a menor plazo con los recursos obtenidos a través del programa conocido como Senior Notes 2022.

Las principales fuentes de liquidez de la Entidad han sido los flujos de efectivo de las actividades operativas principalmente por los ingresos de explotación de hoteles propios y arrendados, los ingresos de administración, la venta y financiamiento de membresías del Club Vacacional y el producto de la venta de activos.

La administración de la Entidad es responsable de la gestión de liquidez, y ha establecido políticas apropiadas para controlar este riesgo a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite a la administración, gestionar las necesidades de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, el mantenimiento de suficientes reservas de efectivo, líneas de crédito disponibles, seguimiento continuo de los flujos de efectivo, tanto proyectados como reales y la conciliación de los perfiles de vencimiento de activos y pasivos financieros.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales de la Entidad para sus activos y pasivos financieros considerando los períodos de reembolso y pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer los cobros y pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en los estados consolidados de posición financiera y los intereses que se obtendrán de los activos financieros. En la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el cobro y pago.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones en valores

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para calificar como equivalente de efectivo, una inversión debe ser fácilmente convertible en efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo 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 efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. De lo contrario se presentan como inversiones en valores. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

La periodicidad, monto y forma de pago de los dividendos es propuesta por el Consejo de Administración de la Compañía y se somete a la consideración de la asamblea general anual ordinaria de accionistas para su aprobación. El monto de los dividendos depende de los resultados de operación, la situación financiera, los gastos de capital, los proyectos de inversión y de otros factores que el Consejo de Administración considere importantes.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad (pérdida) por acción de la participación controladora

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad (pérdida) consolidada del año de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad no tiene acciones ordinarias con potencial de efectos dilutivos.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. El costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).

- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remedaciones.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de administración en el estado consolidado de resultados integrales.

Como resultado de la Ley del ISR 2014, a partir de esa fecha la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados de acuerdo a su función.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Valor razonable

Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1- Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3- Considera datos de entrada no observables.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el Mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

(v) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones pagadas o recibidas que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados en el rubro ingresos por intereses.

(vi) Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos

financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(vii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (f) dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (g) el incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- (h) los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (i) es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (j) la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(viii) Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) se conservan para ser negociados o (iii) se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad 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 es efectivo como instrumento de cobertura.
-

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados 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 se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de "otros ingresos y gastos" en el estado consolidado de resultado integral.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de involucramiento continuo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y comisiones pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada (valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original). Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando

surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras; y
- Diferencias en tipo de cambio, provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda de registro y funcional de la operación extranjera es como sigue:

País	Moneda de registro y funcional
Estados Unidos de América	Dólar estadounidense

Para fines de presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

La Compañía obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; y contrata derivados de tasa de interés y cambiarios para administrar su exposición a las fluctuaciones de tasas de interés y de moneda extranjera. La Compañía documenta formalmente todas las relaciones de cobertura, en dónde describe los objetivos y estrategias de la administración de riesgos para llevar a cabo transacciones con derivados, y su reconocimiento contable. La negociación con instrumentos derivados se realiza solo con instituciones de reconocida solvencia y se han establecido límites para cada institución. La política de la Compañía es la de no realizar operaciones especulativas con instrumentos financieros derivados. Sin embargo ocasionalmente se celebran contratos de carácter especulativo, siempre que la exposición máxima esté dentro de los límites no sustanciales establecidos por la administración.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Inversiones conservadas al vencimiento

Inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento que la Entidad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones conservadas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. 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 de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan 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 Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito máximo de 11 meses, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

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 flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

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 un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financieros valuados a costo amortizado, si, en un periodo 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 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 otros resultados integrales y acumula en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Deterioro de activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

El impuesto (beneficio) por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1) Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es

reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2) Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga 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 el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos se somete 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 habrá utilidades gravables suficientes para permitir su recuperación total o parcial.

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 Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3) Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye en dicho reconocimiento.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Activos intangibles y otros activos

Este rubro incluye todos los gastos directos, principalmente comisiones relativas a las ventas del producto Kívac, y reconocidos en el estado consolidado 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 activo circulante, relacionado con los servicios que se esperan prestar durante los próximos 12 meses.

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, por la diferencia entre los ingresos netos y su valor en libros, se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja.

Deterioro de activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Los ingresos y gastos 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 inmaterial.

Método de la tasa de interés efectiva:

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Inversión en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa, el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica control o control conjunto. Generalmente en estas entidades se mantiene una participación accionaria de entre 20% y 50% de los derechos a voto. Los resultados y el patrimonio de las asociadas se incorporan a los estados financieros consolidados bajo el método de participación.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

Hasta 2018, los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás

arrendamientos se clasifican como operativos.

La Entidad como arrendatario- Los pagos por arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos de renta por haber celebrado un contrato de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta.

A partir del 1º de enero de 2019, la Entidad evalúa si los contratos de arrendamiento le permiten dirigir el uso de un activo identificado, y si los términos de cada arrendamiento le dan derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de dichos activos identificados.

Con base a esta evaluación, la Entidad concluye que los arrendamientos de inmuebles, autos, y ciertos equipos hoteleros se reconocerán como activos por derecho de uso, con su correspondiente obligación de pago, descontando el valor de los pagos futuros remanentes de los arrendamientos. La Entidad utilizará el método de adopción retrospectiva modificada, sacrificando la comparabilidad con períodos anteriores.

La tasa de descuento se compone por la tasa del tesoro de Estados Unidos, adicionada por un margen de acuerdo a la calificación de la Entidad vigente al inicio de cada contrato de arrendamiento, ajustada por la garantía inmobiliaria, en el caso de inmuebles.

Para arrendamientos de inmuebles que contienen opciones de renovación de plazo, la Entidad considera caso por caso si ejercerá la opción de renovar al término del plazo forzoso inicial, en base a los beneficios económicos que espera obtener.

La Entidad tomará la exención para arrendamientos de equipo de cómputo por considerarlos de bajo valor unitario, según lo permite por la IFRS 16. Consecuentemente, estos arrendamientos seguirán registrándose como gasto operativo.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo cuentas y documentos por cobrar, y efectivo y equivalentes de efectivo) 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 inmaterial.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Los inventarios se valúan a costo promedio, los cuales no exceden el valor de realización.

Inventario de Club Vacacional

Los inventarios de Club Vacacional se registran a su costo de construcción. El costo de ventas se registra en el momento de realizar la venta.

Los inventarios de Club Vacacional en construcción 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. Los inventarios inmobiliarios presentados a corto plazo representan inmuebles 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.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Activos disponibles para la venta

Los activos de larga duración y los grupos de activos en disposición se clasifican como disponibles para la venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Se considera que esta condición ha sido cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos en disposición) está disponible para su venta inmediata en su condición actual sujeta únicamente a términos comunes de venta de dichos activos. La Administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro un año a partir de la fecha de clasificación, o a un plazo mayor siempre y cuando se mantenga el esfuerzo de venta.

Cuando la Entidad se encuentra comprometida con un plan de venta que involucre la pérdida de control en una subsidiaria, los activos y pasivos de esa subsidiaria son clasificados como disponibles para venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si la Entidad conservará una participación no controladora en su anterior subsidiaria después de la venta.

Después de la disposición, la Entidad contabiliza cualquier participación retenida en la asociada o negocio conjunto, a menos que la participación retenida continúe siendo una asociada o un negocio conjunto, en cuyo caso la Entidad utiliza el método de participación.

El activo de larga duración clasificado como disponible para venta se valúa al menor entre su valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos para su venta.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Inmuebles y equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

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.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de explotación, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de inmuebles y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

El porcentaje promedio de tasa de depreciación de los componentes de los inmuebles y equipo son:

	(%)
Edificios - Obra civil	2 al 5
Edificios - Instalaciones, acabados y mejoras	5 al 10
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30
Equipo de operación	33

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, que es del 24% en el caso de los edificios según lo determinado por valuadores independientes, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de inmuebles y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

Los inmuebles y equipo comprometidos para venta corresponden a propiedades sobre las cuales se han celebrado contratos de compra-venta, que surtirán efecto en un plazo superior a los doce meses siguientes de la fecha del estado consolidado de posición financiera.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce 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 e incertidumbres de la obligación. Cuando se valúa una provisión usando flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material). Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, 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.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Reconocimiento de los ingresos

La Entidad reconoce sus ingresos como sigue:

- a. Los ingresos por la operación hotelera, que incluye la operación de hoteles propios y arrendados, se reconocen conforme se prestan los servicios hoteleros a los huéspedes los cuales incluyen renta de habitaciones y salones para eventos, venta de alimentos y bebidas, etc.; en el caso de hoteles arrendados, la Entidad determina si actúa como agente o principal evaluando si provee servicios de hospedaje por cuenta propia o de un tercero, si asume el riesgo del inventario de cuartos disponibles, si asume el riesgo de crédito por las cantidades cobradas a clientes, y si la consideración por sus servicios es equivalente a un honorario por contrato de operación y administración hotelera. En base a esta determinación, la Entidad concluye que para hoteles arrendados puede reconocer los ingresos por servicios hoteleros por la cantidad bruta que espera cobrar por dichos servicios, salvo el caso de los hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún y Live Aqua Playa del Carmen, en donde la Entidad concluye que actúa como agente del arrendador.
- b. Los ingresos por la operación del Club Vacacional se reconocen como ingreso al momento de la venta, pues la Entidad considera que, al vender un derecho de uso, ha cumplido con su obligación de desempeño, al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías, que adquieren la posibilidad de remover a la Entidad de la operación bajo ciertas condiciones normales del negocio. Sin embargo, la Entidad crea una reserva para ajustar el precio de la venta para considerar el efecto del componente de financiamiento de estos ingresos.
- c. Los ingresos procedentes de la venta de puntos Kívac son reconocidos una vez que se presta el servicio de hospedaje, más una estimación de aquellos puntos que a su vencimiento no serán utilizados por los miembros del programa. El importe de los servicios contratados no utilizados se presenta en el rubro de "Ingresos diferidos por Club Vacacional" a corto y largo plazos en el estado consolidado de posición financiera;

- d. Los ingresos por los honorarios de administración y marca se reconocen conforme se devengan en base a un porcentaje sobre los ingresos y la utilidad de operación hotelera según se establece en los contratos respectivos; y
- e. Los ingresos originados por los programas de lealtad con terceros se reconocen cuando se presta el servicio de administración de los programas, o por la redención de premios de acuerdo a los contratos celebrados.
- f. Los otros ingresos (gastos) por venta de activos no estratégicos se reconocen una vez que transfieren todos los riesgos y beneficios al comparador y/o se cumplen las cláusulas suspensivas de los contratos de compra-venta.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconocen y se deducen directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Activos intangibles que se generan internamente - desembolsos por investigación y desarrollo

Los desembolsos originados por actividades de investigación se reconocen como un gasto en el periodo en el cual se incurren.

Un activo intangible que se genera internamente como consecuencia de actividades de desarrollo (o de la fase de desarrollo de un proyecto interno) se reconoce si, y sólo si todo lo siguiente se ha demostrado:

- Técnicamente, es posible completar el activo intangible de forma que pueda estar disponible para su uso o venta;
- La intención de completar el activo intangible para usarlo o venderlo;
- La habilidad para usar o vender el activo intangible;
- La forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- La disponibilidad de los recursos técnicos, financieros y otros recursos apropiados, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- La capacidad para valorar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto reconocido inicialmente para un activo intangible generado internamente es la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, mencionadas anteriormente. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a resultados en el periodo en que se incurren.

Posterior al reconocimiento inicial, un activo intangible que se genera internamente se reconoce a su costo menos amortización acumulada y el importe de pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultado integral desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Proveedores

La Entidad tiene líneas de crédito contratadas con instituciones financieras. El propósito de las líneas de crédito es realizar transacciones de factoraje financiero con los proveedores con un plazo máximo de pago de 180 días. Por cada operación de factoraje financiero, se devengan intereses a una tasa fija acordada entre la Entidad y las instituciones financieras.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas por cobrar clientes y agencias

El plazo de crédito promedio en la prestación de servicios hoteleros es de 19 días. No hay cargos por intereses posteriores.

Documentos por cobrar de Club Vacacional

La venta de membresías de Club Vacacional normalmente se reconoce al cubrir el 10% de enganche y se otorga un financiamiento a cinco años por el diferencial con una imputación de intereses a tasas de mercado. La Entidad estima que mediante el uso de estrategias comerciales, todas aquellas cuentas de hasta menos de 11 meses de antigüedad puedan ser reactivadas. Normalmente se cancelan todas aquellas sin movimiento después de este plazo. Sin embargo, se registran estimaciones de cuentas de cobro dudoso considerando la totalidad de la cartera

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Todos los saldos y operaciones intercompañía se han eliminado en la consolidación.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos significativos

- ***Emisión de Senior Notes 2022 y pago anticipado de Senior Notes 2017***

En junio de 2015 se realizó una emisión de deuda por US\$350 millones de dólares conocida como “Senior Notes 2022” a través de la bolsa de valores de Luxemburgo. El 16 de mayo de 2016 se realizó una emisión adicional de US\$50 millones de dólares del programa “Senior Notes 2022” a una tasa del 7.875% anual y con vencimiento en 2022. Con esta emisión adicional del “Senior Notes 2022”, en noviembre de 2016 se pagó anticipadamente el saldo remanente de US\$38.3 millones de dólares de la deuda conocida como “Senior Notes 2017” con vencimiento en 2017. Con la emisión adicional, el programa “Senior Notes 2022” alcanzó un importe total de US\$400 millones de dólares.

Los “Senior Notes 2022” generan intereses del 7.875% anual con vencimiento del principal el 30 de junio de 2022. Los intereses son pagaderos semestralmente en los meses de junio y diciembre, a partir del 30 de diciembre de 2015.

El monto de los gastos de emisión ascendió a \$339,538, que están siendo amortizados en la vida de la nueva emisión con base en el método de tasa de interés efectiva, que incluye US\$16.1 millones de dólares de premio por prepago de la emisión anterior.

- ***Venta de activos no estratégicos***

Hotel Ramada Laredo – En abril 2018 la Entidad suscribió con una persona física un contrato de compraventa del hotel “Ramada Plaza” ubicado en Laredo, Texas, E.U.A. El precio pactado para la operación fue de US\$2.5 millones el cual fue recibido entre los meses de abril y junio 2018. Debido a que el hotel no representó una línea importante de negocios, como lo establecen las Normas Internacionales de Información Financiera, la transacción no fue considerada como operación discontinua en el estado consolidado de resultado integral.

Fiesta Americana Condesa Cancún - En agosto de 2017 la Entidad suscribió un contrato de compra-venta sujeto a condiciones suspensivas y plazo, por el que acordó la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún a FibraHotel. Las condiciones suspensivas fueron: (i) la aprobación de la transacción por la Asamblea de Accionistas de la Entidad y por la Asamblea de Tenedores de FibraHotel, (ii) la exitosa colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de FibraHotel, y (iii) la resolución favorable de la Comisión Federal de Competencia Económica para la transacción. Dichas condiciones se cumplieron a inicios de 2018, y el hotel fue vendido en \$2,892,000 en febrero, con efectos retroactivos a enero 2018. El efecto neto por la venta de \$1,345,750 se presenta en el estado consolidado de resultado integral en el rubro de otros (ingresos) gastos, neto, y generó ingreso por intereses de \$90,181. La Entidad y FibraHotel acordaron invertir cada uno aproximadamente \$60,000, para la renovación de áreas públicas durante 2018 y 2017, respectivamente, compromiso que, de satisfacer las aprobaciones corporativas necesarias, será ampliado a \$75,000 para la Entidad. Simultáneamente entró en vigor

el contrato de arrendamiento pactado a largo plazo sobre dicho hotel, y ambas partes acordaron darle efectos económicos al arrendamiento desde el 1 de enero de 2018.

Fiesta Inn Aeropuerto - En abril de 2017 la Entidad suscribió un contrato de compra-venta (sujeto a la condición suspensiva de que surtiera efectos plenos la fusión acordada en Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2017), por el que vende a un Fideicomiso de Administración del que es fiduciario Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple (Banca Mifel) el terreno, construcciones y equipamiento del hotel denominado “Fiesta Inn Aeropuerto” ubicado en la Ciudad de México, en un precio de \$435 millones. Asimismo, y sujeto a la misma condición suspensiva Banca Mifel, como fiduciario y propietario del hotel, celebró en esa misma fecha con la Entidad un contrato de arrendamiento sobre el mismo a un plazo de 15 años, en virtud del cual la Entidad seguiría operando el hotel. La condición suspensiva se cumplió en julio de 2017, y en agosto la Entidad recibió el precio acordado. A partir de esa fecha la Entidad opera dicho hotel bajo la modalidad de “Hotel Arrendado”.

Fiesta Inn Monterrey Valle - Como parte de la estrategia de venta de activos, el 1 de agosto de 2016 se vendió a Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, división fiduciaria, fiduciario del Fideicomiso F/1596 (FibraHotel) el inmueble hotelero que opera bajo el nombre comercial “Fiesta Inn Monterrey Valle”; el monto de la transacción ascendió a \$245 millones. La Entidad continúa operando el hotel bajo la modalidad de “Hotel Administrado”.

- ***Inmuebles y equipo comprometidos para venta***

Fiesta Americana Hacienda Galindo - En junio de 2017 la Entidad concedió en arrendamiento a FibraHotel el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, ubicado en el estado de Querétaro, con 168 cuartos, que fue objeto de remodelación en etapas durante 2017, con una inversión a cargo de FibraHotel de \$155,000. Simultáneamente, la Entidad acordó la venta de este hotel y sus contenidos, sujeta a plazo y otras condiciones que deberán cumplirse a más tardar a inicios del 2020, fecha en que se determinará el precio de la transacción con base en 10.06 veces el EBITDA que genere el hotel durante 2019, deduciendo la inversión de FibraHotel antes referida. El valor del hotel y sus contenidos consecuentemente se presenta a largo plazo como “inmuebles y equipo comprometidos para venta” en los estados consolidados de posición financiera. Durante la vigencia del arrendamiento y después de ejecutarse la compra-venta, la Entidad seguirá operando el hotel con base en un contrato de operación hotelera y licencia de uso de marca por un plazo total de 22.5 años.

Fiesta Americana Hermosillo - El 29 de abril de 2016 se firmó un contrato de compra-venta sujeto a plazo, condiciones suspensivas y opción de compra con FibraHotel para la enajenación del hotel denominado “Fiesta Americana Hermosillo” bajo las siguientes cláusulas: i) el plazo del cumplimiento será el 31 de enero de 2020, ii) la contraprestación será la que resulte de multiplicar 10.06 veces el EBITDA del hotel promedio de los últimos 3 años, menos la inversión realizada a mejoras y desembolsos por arrendamientos, sujeto a un límite inferior de \$80.5 millones. Al mismo tiempo de la firma del contrato de compra-venta, la Entidad firmó un contrato de arrendamiento con FibraHotel con plazo forzoso a 2020 por \$10 millones, los cuales la Entidad se compromete a invertirlos en mejoras al inmueble, por otro lado, FibraHotel se compromete bajo los mismos términos a invertir \$75 millones en dicho inmueble. La venta del inmueble será reconocida una vez que se cumplan las cláusulas antes mencionadas.

Como consecuencia de la firma del contrato de compra-venta, la Entidad realizó un estudio de deterioro para el hotel Fiesta Americana Hermosillo durante 2016, determinando un efecto de \$57,064, presentado en el rubro de “Depreciación, amortización, arrendamiento, costo de bajas y deterioro”; en el estado consolidado de resultado integral. La Entidad actualizó el estudio de deterioro durante 2018 y determinó un efecto adicional de \$19,498 presentado en el mismo rubro del estado consolidado de resultado integral.

De acuerdo a los contratos de condiciones suspensivas que celebró la Entidad con terceros, la Administración separó en el largo plazo los inmuebles y equipo comprometidos para venta en el estado consolidado de posición financiera. Una vez que se cumplan las condiciones que indica al IFRS 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*, se presentarán como “activos disponibles para la venta”.

- ***Renovación contratos operación hotelera***

En febrero de 2017 la Entidad suscribió convenios modificatorios a los contratos de operación y uso de marca de los hoteles administrados Fiesta Americana Grand Coral Beach, Fiesta Americana Grand Guadalajara, Fiesta Americana Puerto Vallarta, y One Guadalajara Periférico Norte, mediante los cuales obtuvo la extensión del plazo de los contratos de operación a diciembre de 2027, a cambio del pago de una prima de US\$6 millones de dólares. De esta cantidad, la Entidad pagó US\$3 millones de dólares en febrero 2017, y el remanente en enero 2018, sujeto a un interés del 12%. El monto total pendiente de amortizar se presenta en “activos intangibles y otros activos” en los estados consolidados de posición financiera.

- ***Firma de contrato de operación en República Dominicana***

Durante septiembre de 2017, la Entidad celebró un contrato para operar por quince años un hotel Grand Fiesta Americana en Punta Cana, República Dominicana, de 554 habitaciones. El contrato prevé restricciones para operar otro hotel de la misma marca durante cierto período en la zona aledaña al hotel. La fecha estimada de inicio de operación es el segundo semestre de 2021.

- ***Firma de contratos de operación en Cuba***

En febrero de 2018, la Entidad firmó contratos de operación para dos hoteles Fiesta Americana All Inclusive en Cuba. El primero de ellos será un hotel con 633 habitaciones en Playa Varadero; el segundo será un hotel con 749 habitaciones, más de 10 restaurantes y aproximadamente 36,000 m² de jardines ubicado en Playa Pesquero, Provincia de Holguín, en la parte este de Cuba. Ambos hoteles son de inversión local y la Entidad estima que estarán en operación en el primer trimestre de 2019.

- ***Fideicomiso en Riviera Maya***

Durante abril de 2017, la Entidad formalizó su participación en un proyecto hotelero en la Riviera Maya mediante la firma, junto con otros dos fideicomisarios, para la creación de un Fideicomiso de Administración, Garantía y de Actividades Empresariales, en el cual se aportaron fracciones de terreno e importes en numerario, correspondiendo a la Entidad aportar en abril 2017 (fecha de constitución del Fideicomiso) \$225 millones. El 16 de agosto de 2018 la Entidad aportó \$225 millones adicionales para arrancar la fase de construcción.

Paralelamente, la Entidad adquirió en marzo de 2018, la participación de uno de los fideicomisarios en \$535.1 millones, para lo cual aplicó un depósito de \$67 millones que originalmente se registró en “pagos anticipados a largo plazo” en marzo de 2017, y desembolsó el remanente por \$468.1 millones el 9 de marzo de 2018. Con esta compra, la Entidad llevó su participación en el Fideicomiso de 6% al 12.5%. Adicionalmente durante 2018 la Entidad pagó \$46 para la aportación en especie al Fideicomiso de las licencias ampliadas de construcción necesarias para realizar el proyecto con la densidad prevista. Esta inversión se presenta en el rubro de “Inversión en asociadas” en los estados consolidados de posición financiera.

El proyecto hotelero prevé dos hoteles, un Fiesta Americana con 515 y un Live Aqua con 340 habitaciones, que serán operados por la Entidad. Asimismo, para asegurar la operación de los hoteles durante 20 años, la Entidad pagará al Fideicomiso US\$10 millones como guante mercantil. El contrato de operación prevé una garantía de utilidad bruta de operación de US\$12 millones anuales.

- ***Acuerdos con el Servicio de Administración Tributaria (SAT) por créditos fiscales***

En abril de 2017 se realizaron diversos acuerdos con el SAT para resolver diferencias de criterio relacionadas con la amortización de marcas, deducción de intereses por la adquisición de dichas marcas, el tratamiento fiscal otorgado por las sociedades de inversión en bienes raíces (SIBRAS), a la amortización de usufructos y, en especial, a los efectos derivados de la terminación del régimen de consolidación fiscal. Los acuerdos antes mencionados generaron los siguientes impactos para la Entidad:

- i. Por el ejercicio 2013, se eliminó del cálculo de terminación del régimen de consolidación fiscal la pérdida derivada de una venta de acciones, lo que derivó en el reconocimiento de una obligación de pago adicional en diferentes ejercicios, por un monto total de \$2,376 millones. De este importe, durante abril 2017 se liquidaron \$524 millones y la cantidad remanente se cubrirá en exhibiciones anuales entre 2018 y 2023, por un monto nominal aproximado de \$308.6 millones cada una sujetas a indexación. Es importante mencionar que, como parte de los acuerdos alcanzados con el SAT, se estableció que el impuesto adeudado por el ejercicio 2007 en cantidad de \$72.6 millones, se incluyera dentro del cálculo y periodo de pago de la terminación del régimen de consolidación fiscal.

Para el pago de las tres primeras anualidades, se solicitó autorización para la aplicación del artículo 70-A del Código Fiscal de la Federación (recargos a tasa de prórroga y eliminación de multas) la cual fue aceptada y confirmada por la Administración Desconcentrada de Recaudación del Distrito Federal “1”, mediante emisión de Resolución aprobatoria. Por lo antes acordado, quedó validado el derecho de Posadas a amortizar pérdidas fiscales vigentes al 31 de diciembre de 2013, por un monto de \$7,751 millones.
- ii. Respecto de los ejercicios 2008, 2009 y 2010, las autoridades fiscales accedieron a liquidar únicamente los accesorios derivados sobre las partidas observadas, en cantidad de \$15.8 millones. En este sentido, la Entidad presentó la solicitud de autorización a fin de obtener una resolución favorable de parte del SAT para acceder a los beneficios del artículo 70-A del Código Fiscal de la Federación mencionados anteriormente.

- iii. Por los ejercicios 2010 y 2013, se obtuvieron oficios de cierre de las auditorías en el mismo sentido de lo mencionado en los incisos i) y ii) anteriores. Por lo que corresponde a los ejercicios 2007, 2008 y 2009 le fueron notificados a la Entidad los oficios mediante los cuales se resolvió revocar las resoluciones determinantes de los créditos fiscales determinados. Es importante señalar que los acuerdos alcanzados por los ejercicios 2007, 2008 y 2009, fueron ratificados en agosto 2017 mediante obtención de acuerdos conclusivos emitidos por la Procuraduría de la Defensa al Contribuyente.
- iv. Por lo que respecta a las sociedades subsidiarias Gran Inmobiliaria Posadas, S.A. de C.V. e Inversora Inmobiliaria Club, S.A. de C.V., (consideradas ambas como SIBRAs), las autoridades fiscales establecieron que la tasa de amortización de los usufructos aportados por Posadas debería ser modificada a partir de 2013, resultando el pago adicional de \$56.4 y \$13.3 millones respectivamente.
- ***Crédito otorgado a hotel Fiesta Americana Mérida***

En junio de 2017 una subsidiaria de la Entidad, propietaria del 51% de las acciones del hotel Fiesta Americana Mérida contrató un crédito a siete años por \$210,000 a tasa del 9.175% anual con garantía fiduciaria con Banco Nacional de México, S. A. (Banamex). Los recursos fueron utilizados para pago de impuestos, remodelación de áreas públicas del hotel, y otros usos corporativos. Dicho monto se presenta como “deuda a largo plazo” en los estados consolidados de posición financiera, salvo la porción pagadera en 2018, que se presenta a corto plazo. El 23 de enero de 2018 se realizó un prepagado de capital de \$10,000 del crédito. A partir de julio 2018 la Entidad ha pagado mensualmente \$1,872 de principal, para cerrar en diciembre 2018 en \$188,768.
 - ***Reestructura Corporativa***

En mayo de 2018, la Entidad fusionó a su subsidiaria Servicios Gerenciales Posadas, S.A. de C.V. Dicha fusión no tuvo efecto en los estados financieros consolidados adjuntos.

En octubre de 2018, posterior a la venta del hotel Ramada Laredo referida en la Nota 2 (b), la Entidad disolvió a su subsidiaria indirecta BIA Acquisition, LLC, incorporada en Texas, E.U.A. La disolución no tuvo efecto en los estados financieros consolidados adjuntos.

En septiembre de 2017, Posadas fusionó a sus subsidiarias Administración Digital Conectum, S.A. de C.V., Posadas de Latinoamérica, S.A. de C.V., Desarrollos Inmobiliarios Posadas, S.A. de C.V., Servicios Administrativos Posadas, S.A. de C.V., Porto Ixtapa, S.A. de C.V. y Solosol Tours, S.A. de C.V. Dicha fusión no tuvo efectos en los estados financieros consolidados adjuntos. Al surtir efectos la fusión, Posadas absorbe a título universal la totalidad de los activos y pasivos, obligaciones y garantías de las sociedades fusionadas.
 - ***Sismo en Ciudad de México, huracanes y otros***

Septiembre 2017 fue afectado de manera importante por los siguientes eventos:

 - i. *Fenómenos meteorológicos:* el huracán “Harvey” en el Caribe repercutiendo en las ciudades de Houston y Miami difiriendo el flujo de turistas norteamericanos hacia México. Huracán y tormentas tropicales Irma, Katia y Lidia, afectando principalmente Cancún, Los Cabos y Veracruz.
 - ii. Alertas emitidas por el gobierno de los Estados Unidos de América para los viajeros norteamericanos impactando varias ciudades. Para los destinos de Cancún y Los Cabos, dichas alertas se retiraron el 10 de enero 2018.

- iii. Los sismos del 7 y 19 de septiembre que afectaron los estados de Chiapas, Oaxaca, Morelos, Puebla y la Ciudad de México, impactando significativamente la segunda quincena del mes, en factores de ocupación y tarifa promedio del sistema.

Estos eventos disminuyeron en aproximadamente \$50 millones el resultado antes de impuestos, intereses, depreciación y amortización del tercer trimestre de 2017. Si bien, las instalaciones de algunos hoteles propiedad de la Entidad sufrieron daños no estructurales, dichos hoteles tenían pólizas de seguro con cobertura de daños a inmuebles y pérdidas consecuenciales.

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados de situación financiera proforma
Al 31 de Diciembre de 2017
(Cifras en Pesos)

	Cifras Consolidadas al 31 de Diciembre de 2017 Base	Ajustes Proforma por venta FACC	Cifras Proforma Consolidadas al 31 de Diciembre de 2017
Estado de situación financiera [sinopsis]			
Activos [sinopsis]			
Activos circulantes[sinopsis]			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,583,584,000	3,103,432,000	4,487,016,000
Cientes y otras cuentas por cobrar	2,728,563,000		2,728,563,000
Impuestos por recuperar	-		-
Otros activos financieros	-		-
Inventarios	289,459,000		289,459,000
Activos biológicos	-		-
Otros activos no financieros	112,998,000		112,998,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,514,604,000	3,103,432,000	7,618,036,000
Activos mantenidos para la venta	1,481,530,000	- 1,472,571,000	8,959,000
Total de activos circulantes	5,996,134,000	1,630,861,000	7,626,995,000
Activos no circulantes [sinopsis]			
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	2,649,388,000		2,649,388,000
Impuestos por recuperar no circulantes	-		-
Inventarios no circulantes	104,112,000		104,112,000
Activos biológicos no circulantes	-		-
Otros activos financieros no circulantes	119,561,000		119,561,000
Inversiones registradas por método de participación	-		-
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	226,129,000		226,129,000
Propiedades, planta y equipo	4,601,178,000	-	4,601,178,000
Propiedades de inversión	-		-
Crédito mercantil	-		-
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	725,370,000		725,370,000
Activos por impuestos diferidos	1,615,471,000	- 425,829,000	1,189,642,000
Otros activos no financieros no circulantes	307,714,000		307,714,000
Total de activos no circulantes	10,348,923,000	- 425,829,000	9,923,094,000
	16,345,057,000	1,205,032,000	17,550,089,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]			
Pasivos [sinopsis]			
Pasivos Circulantes [sinopsis]			
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,371,910,000		1,371,910,000
Impuestos por pagar a corto plazo	321,684,000		321,684,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	11,232,000		11,232,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	985,722,000		985,722,000
Provisiones circulantes [sinopsis]			
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	182,251,000	300,351,000	482,602,000
Otras provisiones a corto plazo	-		-
Total provisiones circulantes	182,251,000	300,351,000	482,602,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,872,799,000	300,351,000	3,173,150,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	6,330,000		6,330,000
Total de pasivos circulantes	2,879,129,000	300,351,000	3,179,480,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]			
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	918,687,000		918,687,000
Impuestos por pagar a largo plazo	-		-
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,768,483,000		7,768,483,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	-		-
Provisiones a largo plazo [sinopsis]			
Provisiones por beneficios a los empleados a largo plazo	148,094,000		148,094,000
Otras provisiones a largo plazo	212,445,000		212,445,000
Total provisiones a largo plazo	360,539,000	-	360,539,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,995,267,000		1,995,267,000
Total de pasivos a largo plazo	11,042,976,000	-	11,042,976,000
	13,922,105,000	300,351,000	14,222,456,000
Capital Contable [sinopsis]			
Capital social	495,881,000		495,881,000
Prima en emisión de acciones	174,285,000		174,285,000
Acciones en tesorería	-		-
Utilidades acumuladas	736,080,000	904,681,000	1,640,761,000
Otros resultados integrales acumulados	834,112,000		834,112,000
Total de la participación controladora	2,240,358,000	904,681,000	3,145,039,000
Participación no controladora	182,594,000		182,594,000
Total de capital contable	2,422,952,000	904,681,000	3,327,633,000
	16,345,057,000	1,205,032,000	17,550,089,000

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados acumulado proforma

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Pesos)

	Cifras Base	Ajustes Proforma por venta FACC	Cifras Proforma
Resultado de periodo [sinopsis]			
Utilidad (pérdida) [sinopsis]			
Ingresos	8,471,990,000		8,471,990,000
Costo de ventas	6,414,973,000		6,414,973,000
Utilidad bruta	2,057,017,000	-	2,057,017,000
Gastos de venta			
Gastos de administración	870,668,000		870,668,000
Otros ingresos	35,288,000	1,330,510,000	1,365,798,000
Otros gastos	-		-
Utilidad (pérdida) de operación	1,221,637,000	1,330,510,000	2,552,147,000
Ingresos financieros	357,206,000		357,206,000
Gastos financieros	788,830,000		788,830,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	-		-
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	790,013,000	1,330,510,000	2,120,523,000
Impuestos a la utilidad	1,262,607,000	425,829,000	1,688,436,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	- 472,594,000	904,681,000	432,087,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	-		-
Utilidad (pérdida) neta	- 472,594,000	904,681,000	432,087,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]			
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	- 483,905,000	904,681,000	432,087,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	11,311,000		
Utilidad (pérdida) neta	- 472,594,000	904,681,000	432,087,000

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados trimestral proforma

Del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Pesos)

	Cifras Base	Ajustes Proforma por venta FACC	Cifras Proforma
Resultado de periodo [sinopsis]			
Utilidad (pérdida) [sinopsis]			
Ingresos	2,055,571,000		2,055,571,000
Costo de ventas	1,528,420,000		1,528,420,000
Utilidad bruta	527,151,000		527,151,000
Gastos de venta			
Gastos de administración	180,305,000		180,305,000
Otros ingresos	- 31,327,000		- 31,327,000
Otros gastos	-		-
Utilidad (pérdida) de operación	315,519,000		315,519,000
Ingresos financieros	- 564,500,000		- 564,500,000
Gastos financieros	188,997,000		188,997,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	-		-
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	- 437,978,000		- 437,978,000
Impuestos a la utilidad	4,805,000		4,805,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	- 442,783,000		- 442,783,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	-		-
Utilidad (pérdida) neta	- 442,783,000		- 442,783,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]			
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	- 448,006,000		- 442,783,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	5,223,000		
Utilidad (pérdida) neta	- 442,783,000		- 442,783,000

Notas al Balance Proforma:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Se considera un incremento en la caja por la venta del hotel FACC, por \$ 3,103,432,000

Activo Fijo: Se presenta una disminución del activo por la baja de la venta del hotel FACC por \$ 1,472,571,000

Impuesto Diferido: Se considera una disminución por la diferencia entre el valor contable y fiscal del hotel FACC, por \$ 425,829,000

Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo: Se refiere principalmente a la PTU y otros beneficios generados por la operación por \$ 300,351,000

Notas al Estado de Resultados Proforma:

Otros Ingresos: Se refiere a la diferencia entre el precio de venta y el costo del activo fijo, generando una utilidad por \$ 1,330,510,000

Impuestos a la utilidad: Reconocimiento por el impuesto diferido por la venta del hotel por \$ 425,829,000

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Ver listado de políticas y métodos de cálculos en el anexo [800600] Notas - Lista de políticas contables

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones: 0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: 0

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Evento subsecuente

El 20 de febrero de 2019, la Entidad ofertó la compra de hasta \$515,000 de sus Senior Notes con vencimiento en 2022, que al tipo de cambio de ese día \$19.25 pesos por dólar, equivalen a US\$26,750. La Entidad realizará una oferta que expirará el 20 de marzo de 2019, y se liquidará dos días

después, para comprar los Bonos a par, más los intereses acumulados y no pagados a la fecha de liquidación, utilizando el exceso de la contraprestación neta en efectivo de la venta realizada el 20 de febrero de 2018, del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

Bajo los términos de los Senior Notes, la Entidad debe efectuar una oferta para comprar los Bonos después de 365 días posteriores a la recepción del precio de venta, que fue el 21 de febrero de 2018, por la cantidad que la Entidad no haya invertido o dedicado al pago de pasivos garantizados o deuda privilegiada en dicho plazo.
