

19 de abril de 2020

Consejo de administración de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

Comité de auditoría de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

Presente.

Los suscritos, responsables de la preparación de los estados financieros consolidados auditados de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. ("Grupo Posadas") y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, incluyendo los estados consolidados de posición financiera, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo a dichas fechas (en conjunto los "Estados Financieros"), que fueron objeto de dictaminación a cargo de Galaz, Yamazaki y Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") por conducto de su socio auditor externo independiente, Carlos Mariano Pantoja Flores y su equipo de trabajo de auditoría externa (los "Auditores Externos Independientes"), manifestamos que:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros.
- II. Que los Estados Financieros no contienen información sobre hechos falsos, así como que no hemos omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de Grupo Posadas.
- IV. Que hemos establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que hemos diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con Grupo Posadas, subsidiarias, controladoras, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, si hubiere, se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

- VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente,



José Carlos Azcárraga Andrade
Director General
Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.



Arturo Martínez del Campo Saucedo
Vicepresidente de Finanzas
Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.



Fernando López Velázquez
Director de Administración
Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

**Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.
y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2020, 2019 y
2018, e Informe de los auditores
independientes del 28 de febrero
de 2021



Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2020, 2019 y 2018

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	8
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	9
Estados consolidados de cambios en el capital contable	11
Estados consolidados de flujos de efectivo	12
Notas a los estados financieros consolidados	14



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como su desempeño financiero consolidado, y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento - Párrafo de énfasis

Como se menciona en la Nota 2a a los estados financieros consolidados, la declaración de la pandemia COVID-19 surgida en 2020 tuvo un gran impacto en la industria turística y en las operaciones de la Entidad afectando la disponibilidad de cuartos y, en consecuencia, el monto de ingresos. Lo anterior tuvo afectaciones en los resultados de operación, en la generación de efectivo del año, en el monto de la estimación para cuentas de cobro dudoso y en la utilización de las pérdidas fiscales en el futuro, principalmente. Adicionalmente la Entidad incumplió con el pago del cupón de intereses semestrales en junio y diciembre de 2020 de su principal crédito contraído conocido como "Senior Notes 2022", lo cual es una causal de una potencial aceleración del plazo original de la deuda, de cumplirse con diversos requisitos. Este evento fue oportunamente informado por la Entidad al público inversionista conforme a las disposiciones aplicables, sin que a la fecha la Entidad haya recibido comunicación alguna respecto de dicha aceleración. Por la posible aceleración del vencimiento de la deuda, el monto total de esta deuda se reclasificó a corto plazo en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 por un monto de \$7,727 millones originando que los pasivos a corto plazo excedan de manera importante a los activos circulantes a esa fecha. La Entidad ha estado negociando con representantes de ciertos tenedores de los títulos de crédito los planes de reestructura de las condiciones originales de la deuda y actualmente se encuentra en proceso de retomar las negociaciones con quien se ostente como interlocutor, de al menos el 25% de los tenedores de los títulos, quienes en conjunto tendrían facultades para acelerar e iniciar una acción para el pago total de la deuda. La Entidad estima que, en caso de que se iniciase un procedimiento legal, los derechos de los tenedores de acelerar el pago total de la deuda tomarían más de un año para hacerse cumplir en México. La Entidad ha emprendido una serie de acciones internas para asegurar la viabilidad de sus operaciones y el éxito de las mismas dependerá de la duración de la pandemia, las medidas en los diferentes mercados respecto de la misma (incluyendo la posibilidad de viajar y la vacunación de ciudadanos) y de la habilidad de la Administración para generar ingresos y liquidez, así como de asegurar una satisfactoria reestructuración de la deuda financiera. Todos estos factores indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento*, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Cuestión clave de la auditoría Ingresos de Club Vacacional

Los ingresos que genera la operación de Club Vacacional representan aproximadamente 59% parte de los ingresos consolidados de la Entidad en 2020.

Bajo las Normas Internacionales de Información Financiera la Entidad reconoce los ingresos por la operación del Club Vacacional como sigue:

Procedimientos de auditoría ejecutados

Las pruebas de auditoría aplicadas a los ingresos generados por estos servicios fueron importantes para nuestra auditoría debido a que los procesos de negocios son complejos y altamente dependientes de reportes generados por los sistemas, los cuales deben ser conciliados con los registros contables. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:



Cuestión clave de la auditoría Ingresos de Club Vacacional

Membresías, se reconocen al momento de formalizar el contrato, pues la Entidad considera que a su entrada en vigor se otorga un derecho a una propiedad vacacional y se cumple la obligación de desempeño, al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías.

Puntos Kívac, se reconocen 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.

Cuestión clave de la auditoría Reserva de devoluciones de Club Vacacional

El importe de esta reserva representa aproximadamente el 7% del total de los Documentos por cobrar de Club Vacacional, a corto y largo plazo, que se presentan en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020.

Procedimientos de auditoría ejecutados

- revisión del diseño e implementación y eficacia operativa de los controles internos y pruebas sustantivas del reporte que emite el sistema, incluyendo el recién adoptado por la Entidad, y soporta el registro de ingresos de la operación de Club Vacacional;
- la revisión documental, bajo un muestreo aleatorio, de la integridad de los contratos celebrados con clientes;
- análisis y revisión de los supuestos y metodologías utilizadas por la Entidad para recibir los pagos mínimos que aseguren que la cobranza está razonablemente asegurada;
- revisión de reportes de redención de puntos que sustentan el importe de los servicios contratados y cobrados, reconocidos como ingresos al ser prestados a los clientes, con sus costos y gastos respectivos; y
- revisión y evaluación de información histórica sobre el importe de servicios contratados y cobrados que antes de su vencimiento no se han utilizado.

Nuestro trabajo también incluyó revisar lo apropiado de las revelaciones de la Entidad sobre los supuestos y políticas contables para el reconocimiento de los ingresos del negocio de Club Vacacional, las cuales se incluyen en la Nota 4t, a los estados financieros consolidados adjuntos.

Procedimientos de auditoría ejecutados

Analizamos con la Administración de la Entidad la metodología para determinar el importe de la reserva, su aplicación consistente con ejercicios anteriores y el sustento de las variables e hipótesis utilizadas en el modelo matemático de cálculo, incluyendo las afectaciones de la pandemia COVID-19 y lo discutimos con los miembros del Comité de Auditoría y encontramos que el uso del modelo es apropiado.



Cuestión clave de la auditoría **Reserva de devoluciones de Club Vacacional**

Debido a lo particular de la operación del negocio de Club Vacacional y a los efectos de la pandemia COVID-19, la Entidad ha determinado un procedimiento de análisis y cálculo para evaluar y determinar el importe de esta reserva, por lo tanto, la evaluación de su suficiencia fue significativa para nuestra auditoría.

Como complemento a esta cuestión clave de la auditoría, la Entidad analiza las operaciones para identificar aquellos ingresos sobre los cuales existe incertidumbre sobre su recuperación y que, por lo tanto, los importes mostrados en el estado consolidado de posición financiera como Documentos por cobrar de Club Vacacional, pudiesen no ser recuperables.

El importe reconocido como reserva es la mejor estimación sobre la devolución del inventario de Club Vacacional por parte de los socios que no pudiesen cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, para lo cual se considera la probabilidad de incumplimiento para todos los documentos por cobrar, independientemente de su antigüedad.

En adición a la probabilidad, se consideran los esfuerzos recientes de cobro, las comunicaciones con los socios y experiencias de incumplimiento.

Cuestión clave de la auditoría **Impuestos diferidos**

Como se explica en la Nota 4q a los estados financieros consolidados, 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 2020 el monto de pérdidas fiscales por amortizar asciende aproximadamente \$7,473 millones y representaría un beneficio de impuesto sobre la renta diferido de \$2,242 millones cuya realización está sujeta a que las entidades que en lo individual las incurrieron, generen en el futuro utilidades fiscales suficientes y antes del vencimiento de las pérdidas fiscales.

Procedimientos de auditoría ejecutados

Nuestros procedimientos de auditoría también incluyeron, entre otros:

- revisión del diseño e implementación y eficacia operativa de los controles internos de la Entidad relacionados con la información con la que se alimenta al modelo y se determina el saldo de la reserva;
- revisión de las principales variables e hipótesis del modelo matemático utilizado por la Entidad, su exactitud matemática y soporte en experiencia previa, y efectuamos recálculos y análisis de sensibilidad para comprobar la razonabilidad del mismo;
- revisión de la clasificación de la antigüedad de la cartera con base en los incumplimientos de pago, así como el recálculo de los importes a reservar conforme a la probabilidad de incumplimiento;
- evidencia sobre nuevas estrategias operativas y propuestas a los socios tendientes en apoyar la reestructura y recuperación de cartera vencida o próxima a vencer; y
- la confirmación de que los supuestos utilizados por la Administración en el cálculo y determinación de la reserva, reflejan las estrategias de negocio respecto a la gestión para la recuperación del inventario de Club Vacacional por los incumplimientos incurridos, o que se estiman incurrirán los socios, para cubrir sus adeudos.

Procedimientos de auditoría ejecutados

Un cambio en supuestos y condiciones sobre la recuperación de pérdidas fiscales pudiese originar un efecto material en el importe del activo por impuestos diferidos registrado en los estados financieros consolidados. Por lo tanto, la prueba de la estimación fue significativa para nuestra auditoría debido a que el proceso de evaluación es complejo y se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras de los resultados de la operación hotelera y gestión administrativa de la Entidad.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el involucrar a nuestros expertos fiscalistas para evaluar el reconocimiento de beneficios por pérdidas fiscales por amortizar, incluyendo:

- evaluar y retar los supuestos y metodologías utilizadas por la Entidad;



Cuestión clave de la auditoría **Impuestos diferidos**

La Norma Internacional de Contabilidad 12 Impuesto a las Ganancias, requiere que el valor en libros de un activo por impuestos diferidos se someta a revisión y se reduzca en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo, por lo tanto, al 31 de diciembre de 2020 la Entidad no ha reconocido un beneficio por \$473 millones por la incertidumbre sobre la realización de este activo.

Procedimientos de auditoría ejecutados

- analizar la tendencia de los resultados fiscales de años anteriores; revisar las proyecciones financieras y fiscales para determinar si la generación de utilidades fiscales en el futuro permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento, y revisar los avances obtenidos en el proceso de reestructura corporativa que la Entidad emprendió en años anteriores.

Consideramos apropiadas las revelaciones de la Entidad sobre los principales conceptos que originan el saldo de impuestos diferidos en la Nota **Error! Reference source not found.** a los estados financieros consolidados.

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Entidad sobre los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de desviaciones materiales, debidas a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha de la Entidad y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.



Responsabilidad de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Los objetivos de nuestra auditoría son el obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviaciones materiales, derivadas de fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA, detectará siempre una desviación material cuando ésta exista. Las desviaciones pueden surgir de un fraude o error y son consideradas materiales cuando, individualmente o en su conjunto, se espera que de forma razonable influyeran en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre las bases de éstos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisión intencional, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en función de las circunstancias, y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



Se nos requiere el comunicar a la Administración y al Comité de Auditoría de la Entidad lo referente, entre otros asuntos, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

También se nos requiere proporcionar a la Administración y al Comité de Auditoría de la Entidad una declaración sobre nuestro cumplimiento con los requerimientos de ética relevantes referentes a la independencia y comunicarles cualquier relación y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que afectan a nuestra independencia, y cuando sea el caso, las salvaguardas relativas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores
28 de febrero de 2021



Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2020	2019	2018	Pasivos y capital contable	Notas	2020	2019	2018
Activos circulantes:					Pasivos circulantes:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 501,732	\$ 1,239,548	\$ 2,733,898	Porción circulante de la deuda a largo plazo	15	\$ 7,748,597	\$ 25,766	\$ 23,531
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	7	2,568,742	2,999,994	2,693,663	Proveedores	14	628,007	411,345	427,790
Inventarios		29,782	27,608	23,188	Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		1,563,978	1,045,950	1,171,638
Pagos anticipados		93,063	118,633	142,918	Impuesto sobre la renta por pagar	16	351,981	343,717	329,286
Inventario de Club Vacacional	8	262,433	294,963	144,782	Pasivo por arrendamientos	17	401,090	416,142	-
Otros activos circulantes		194,909	217,664	107,566	Otros impuestos por pagar		341,116	426,672	368,332
Activos disponibles para la venta	2i, 9	<u>113,686</u>	<u>387,406</u>	<u>-</u>	Ingresos diferidos por Club Vacacional	4t	1,046,709	1,055,430	649,622
					Porción circulante del impuesto al valor agregado a largo plazo		<u>83,873</u>	<u>113,813</u>	<u>109,779</u>
					Total de pasivos circulantes		<u>12,165,351</u>	<u>3,838,835</u>	<u>3,079,978</u>
					Pasivos a largo plazo:				
					Deuda	15	135,058	7,371,286	7,785,839
					Pasivo por arrendamientos a largo plazo	17	3,644,212	3,730,364	-
					Pasivos acumulados	18	493,685	449,893	359,058
					Impuesto al valor agregado		568,127	580,650	481,816
					Ingresos diferidos por Club Vacacional	4t	616,247	632,452	932,928
					Impuesto sobre la renta por pagar	16	<u>712,169</u>	<u>1,035,670</u>	<u>1,342,863</u>
					Total de pasivos a largo plazo		<u>6,169,498</u>	<u>13,800,315</u>	<u>10,902,504</u>
					Total de pasivos		<u>18,334,849</u>	<u>17,639,150</u>	<u>13,982,482</u>
					Capital contable:				
					Capital contribuido:				
					Capital social	21	495,881	495,881	495,881
					Reserva para recompra de acciones		16,856	16,856	16,856
					Prima en emisión de acciones		<u>157,429</u>	<u>157,429</u>	<u>157,429</u>
							670,166	670,166	670,166
					Capital ganado:				
					Reserva para recompra de acciones		535,000	535,000	535,000
					Resultados acumulados		(484,558)	1,634,123	1,713,982
					Resultados integrales acumulados		<u>10,357</u>	<u>19,491</u>	<u>83,520</u>
							<u>60,799</u>	<u>2,188,614</u>	<u>2,332,502</u>
					Total de la participación controladora		730,965	2,858,780	3,002,668
							<u>178,264</u>	<u>197,580</u>	<u>185,131</u>
					Participación no controladora		<u>909,229</u>	<u>3,056,360</u>	<u>3,187,799</u>
					Total de capital contable		<u>909,229</u>	<u>3,056,360</u>	<u>3,187,799</u>
					Total de pasivos y capital contable				
							<u>\$ 19,244,078</u>	<u>\$ 20,695,510</u>	<u>\$ 17,170,281</u>
							<u>\$ 19,244,078</u>	<u>\$ 20,695,510</u>	<u>\$ 17,170,281</u>
							<u>\$ 19,244,078</u>	<u>\$ 20,695,510</u>	<u>\$ 17,170,281</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos, excepto (pérdida) utilidad por acción)

	Notas	2020	2019	2018
Operaciones continuas:				
Ingresos	23a	\$ 5,225,743	\$ 9,072,708	\$ 8,325,848
Costo de ventas	23b	<u>4,645,322</u>	<u>6,184,045</u>	<u>5,393,149</u>
Utilidad bruta		580,421	2,888,663	2,932,699
Gastos de administración	23c	767,998	1,063,209	1,151,869
Gastos de venta y desarrollo	23d	131,722	252,013	211,992
Depreciación, amortización y arrendamiento		925,518	925,599	917,575
Descuentos sobre rentas		(211,577)	-	-
Deterioro de inmuebles y plataformas tecnológicas		55,000	6,200	19,498
Otros ingresos, neto	23e	(87,871)	(37,170)	(1,391,474)
Gasto por intereses		1,140,053	1,004,038	653,537
Ingreso por intereses		(31,754)	(95,412)	(172,765)
Comisiones y gastos financieros		82,509	90,623	83,516
Resultado cambiario, neto		240,767	(312,140)	(81,335)
Participación en asociadas		-	-	(15,000)
		<u>3,012,365</u>	<u>2,896,960</u>	<u>1,377,413</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(2,431,944)	(8,297)	1,555,286
(Beneficio) impuestos a la utilidad	16	<u>(293,947)</u>	<u>66,304</u>	<u>591,985</u>
(Pérdida) utilidad por operaciones continuas		(2,137,997)	(74,601)	963,301
Operaciones discontinuas:				
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuas	27b	<u>-</u>	<u>7,191</u>	<u>(31,202)</u>
(Pérdida) utilidad consolidada del año		<u>(2,137,997)</u>	<u>(67,410)</u>	<u>932,099</u>
Otros resultados integrales:				
Pérdida por conversión de moneda extranjera, que será reclasificada posteriormente a resultados		5,693	(2,162)	(2,478)
Remediación de obligaciones por beneficios definidos, que no será reclasificada posteriormente a resultados		<u>(14,827)</u>	<u>(61,867)</u>	<u>34,417</u>
		<u>(9,134)</u>	<u>(64,029)</u>	<u>31,939</u>
Resultado integral consolidado del año		<u>\$ (2,147,131)</u>	<u>\$ (131,439)</u>	<u>\$ 964,038</u>

(Continúa)



	2020	2019	2018
Utilidad (pérdida) consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora	\$ (2,118,681)	\$ (79,859)	\$ 928,724
Participación no controladora	<u>(19,316)</u>	<u>12,449</u>	<u>3,375</u>
(Pérdida) utilidad consolidada del año	<u>\$ (2,137,997)</u>	<u>\$ (67,410)</u>	<u>\$ 932,099</u>
Resultado integral consolidado del año atribuible a:			
Participación controladora	\$ (2,127,815)	\$ (143,888)	\$ 960,663
Participación no controladora	<u>(19,316)</u>	<u>12,449</u>	<u>3,375</u>
Resultado integral consolidado del año	<u>\$ (2,147,131)</u>	<u>\$ (131,439)</u>	<u>\$ 964,038</u>
(Pérdida) utilidad por acción:			
De operaciones continuas y operaciones discontinuas -			
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	<u>\$ (4.27)</u>	<u>\$ (0.16)</u>	<u>\$ 1.87</u>
De operaciones continuas -			
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	<u>\$ (4.29)</u>	<u>\$ (0.29)</u>	<u>\$ 1.94</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>\$ 495,881,988</u>	<u>495,881,988</u>	<u>495,881,988</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado				Total de capital contable
	Capital social	Reserva para recompra de acciones	Prima en emisión de acciones	Reserva para recompra de acciones	Resultados acumulados	Resultados integrales acumulados	Participación no controladora	
Saldos al inicio de 2018	\$ 495,881	\$ 16,856	\$ 157,429	\$ 535,000	\$ 983,611	\$ 51,581	\$ 182,594	\$ 2,422,952
Decreto de dividendos a participación controladora	-	-	-	-	(198,353)	-	-	(198,353)
Cambio en el valor de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	(838)	(838)
Resultado integral consolidado del año	-	-	-	-	928,724	31,939	3,375	964,038
Saldos al 31 de diciembre de 2018	495,881	16,856	157,429	535,000	1,713,982	83,520	185,131	3,187,799
Resultado integral consolidado del año	-	-	-	-	(79,859)	(64,029)	12,449	(131,439)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	495,881	16,856	157,429	535,000	1,634,123	19,491	197,580	3,056,360
Resultado integral consolidado del año	-	-	-	-	(2,118,681)	(9,134)	(19,316)	(2,147,131)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 495,881</u>	<u>\$ 16,856</u>	<u>\$ 157,429</u>	<u>\$ 535,000</u>	<u>\$ (484,558)</u>	<u>\$ 10,357</u>	<u>\$ 178,264</u>	<u>\$ 909,229</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de Flujos de Efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	2020	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad consolidada	\$ (2,137,997)	\$ (67,410)	\$ 932,099
Ajustes por:			
Impuesto a la utilidad	(293,947)	66,304	591,985
Depreciación y amortización	914,765	881,499	382,599
Descuento sobre renta	(211,577)	-	-
Deterioro de inmuebles y plataformas tecnológicas	55,000	6,200	19,498
Amortización gastos de emisión de deuda	70,800	75,613	71,616
Participación en asociadas	-	-	(15,000)
Utilidad en venta de activos no estratégicos	(55,626)	-	(1,345,750)
(Utilidad) pérdida en venta de activo fijo	(1,690)	(2,266)	1,351
Gasto por intereses	1,140,054	1,004,038	653,537
Ingreso por intereses	(31,754)	(95,412)	(172,765)
Fluctuación cambiaria no realizada	549,592	(411,409)	(21,000)
	<u>(2,380)</u>	<u>1,457,157</u>	<u>1,098,170</u>
Cambios en el capital de trabajo en:			
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	515,162	(978,479)	(638,661)
Inventarios	(2,174)	(4,420)	1,292
Pagos anticipados	49,310	48,380	23,352
Inventario de Club Vacacional	32,530	153,862	120,957
Proveedores	216,662	(16,445)	(8,310)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(501,636)	(21,963)	114,260
Ingresos diferidos por Club Vacacional	(24,926)	105,332	154,953
Impuestos a la utilidad pagados	(342,626)	(343,305)	(325,382)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de operación	<u>(60,078)</u>	<u>400,119</u>	<u>540,631</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles y equipo y remodelaciones	(221,058)	(329,392)	(490,838)
Construcción de inventario de Club Vacacional	(53,615)	(116,387)	(147,392)
Activos intangibles y otros activos	(60,098)	(55,492)	(32,502)
Inversiones en valores	-	-	-
Aportación de inversión en asociadas	(6,284)	(27,063)	(746,502)
Intereses cobrados	31,754	95,412	172,765
Venta de inmuebles y equipo	4,501	-	4,918
Flujo por venta de inmuebles no estratégicos	<u>347,876</u>	<u>-</u>	<u>2,941,159</u>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión	<u>43,076</u>	<u>(432,922)</u>	<u>1,701,608</u>

(Continúa)



	2020	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pagos de pasivos por arrendamiento	(695,072)	(658,553)	-
Pago de deuda	(6,150)	(163,369)	(21,232)
Intereses pagados	(18,766)	(638,598)	(672,340)
Costos por emisión de deuda	(826)	(1,027)	-
Dividendos pagados	-	-	(198,353)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(720,814)</u>	<u>(1,461,547)</u>	<u>(891,925)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(737,816)	(1,494,350)	1,350,314
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>1,239,548</u>	<u>2,733,898</u>	<u>1,383,584</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 501,732</u>	<u>\$ 1,239,548</u>	<u>\$ 2,733,898</u>
			(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

1. 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 Explorea, Fiesta Inn, Fiesta Inn Loft, One Hotels y Gamma.

La Entidad es titular o celebra contratos de administración o arrendamiento 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	2020	2019	2018
Propios	12	12	12
Arrendados	17	18	15
Administrados (incluyendo Lofts)	<u>152</u>	<u>154</u>	<u>148</u>
Total de hoteles operados	<u>181</u>	<u>184</u>	<u>175</u>
Total de cuartos operados	<u>28,633</u>	<u>29,851</u>	<u>27,491</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.

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 a una propiedad vacacional oponible ante terceros por un periodo 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 mediante un programa de intercambio 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. Adicionalmente, 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 y franquicia hotelera y FAVC. Como parte de esta estrategia la Entidad ha vendido varios hoteles y otros activos no estratégicos (ver Nota 2, incisos e), g), e i), 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, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos C.P. 05348 Ciudad de México.



2. Eventos significativos

a. *Impacto de la pandemia COVID-19*

La aparición de la pandemia COVID-19 que se extendió por todo el mundo a principios de 2020, detonó la restricción de vuelos a nivel mundial y la declaratoria de emergencia sanitaria publicada por el Gobierno de México el 31 de marzo de 2020. Las medidas restrictivas tomadas para contener la pandemia afectaron negativamente los resultados de la Entidad. Los impactos conocidos del COVID-19 en la operación del 2020 son:

- Una reducción de ingresos de \$3,846,965 que representa el 42% comparados contra el año anterior.
- Cierre de todos los hoteles durante 2 meses y reapertura selectiva, sujeta a restricciones de ocupación y aforos de acuerdo a los semáforos epidemiológicos de cada estado.
- Deterioro de cuentas por cobrar por \$17,757 principalmente de clientes, aerolíneas y agencias de viajes.
- Incremento en la estimación de cuentas de cobro dudoso de Club Vacacional por un monto de \$96,556
- Potenciales deterioros en las propiedades de la Entidad en caso de una afectación sostenida de la pandemia en 2021 o años posteriores.
- Imposibilidad de aprovechar ciertas pérdidas fiscales en ejercicios subsecuentes y, en consecuencia, el registro de una reserva de valuación dentro del activo de impuesto diferido por un monto de \$441,775

Por otra parte, la Entidad ha incumplido con el pago de intereses semestrales en junio y diciembre de 2020, del principal crédito conocido como “*Senior Notes 2022*”, y al cierre de 2020 ha incumplido el índice de cobertura de intereses de 2.5 veces que establecen las condiciones (“*covenants*”) de dicho crédito. En consecuencia, el monto total de esta deuda total se reclasificó a corto plazo en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 por un monto de \$7,727,126. originando que los pasivos a corto plazo excedan de manera importante a los activos circulantes a esa fecha. También se han registrado los intereses moratorios estipulados en el contrato. La Entidad ha estado negociando con representantes de ciertos tenedores de los títulos de crédito los planes de reestructura de las condiciones originales de la deuda y actualmente se encuentra en proceso de retomar las negociaciones con quien se ostente como interlocutor, de al menos el 25% de los tenedores de los títulos, quienes en conjunto tendrían facultades para acelerar e iniciar una acción para el pago total de la deuda. La Entidad estima que, en caso de que se iniciase un procedimiento legal, los derechos de los tenedores de acelerar el pago total de la deuda tomarían más de un año en hacerse cumplir en México.

La Entidad también enfrentó una reducción en las líneas de crédito disponibles por \$230,000. Estos eventos dieron por resultado una pérdida operativa de \$107,701 y un decremento en flujo operativo del 61% comparado contra el año anterior.

Adicionalmente, durante 2020 las agencias calificadoras ajustaron a la baja la calificación crediticia global de la Entidad, con perspectiva negativa, para quedar como sigue a la fecha de emisión de este estado financiero:

Calificadora	Calificación
S&P Global Ratings	D
Fitch Ratings ⁽¹⁾	-
Moody's	Caa1

(1) Retirada, la Entidad canceló el servicio.



Como resultado, existe incertidumbre material de que la Entidad pueda continuar como negocio en marcha, lo cual dependerá de la duración de la pandemia, de las afectaciones y restricciones existentes en las localidades donde se operan los hoteles, de la rapidez para regresar a niveles tradicionales de ocupación una vez que las restricciones sean levantadas y del éxito en la renegociación de términos con los actuales acreedores, que permitan mantener una liquidez sana en la Entidad. Los estados financieros adjuntos no incluyen los efectos que pudieran derivarse si los planes descritos no pudieran realizarse.

Para mitigar los impactos financieros descritos, la Entidad ha tomado las siguientes medidas:

- Se decretó una moratoria en el pago de intereses de los “*Senior Notes 2022*” en junio de 2020 como medida para mantener la liquidez y asegurar la continuidad de la operación de la Entidad. Dicha medida fue reiterada en diciembre de 2020, con respecto al pago de intereses del segundo semestre del año.
- Ha estado negociando con representantes de ciertos tenedores de los títulos de crédito los planes de reestructura de las condiciones originales de la deuda.
- Se estableció un plan de reducción de personal de oficinas corporativas a partir del mes de octubre, con el que se espera obtener ahorros del 30% aproximadamente en el costo de nómina para el 2021.
- Se revisó el plan de inversiones, para asegurar que sólo se efectuasen las inversiones indispensables para mantener la operación, y las inversiones comprometidas contractualmente.
- Se han negociado extensiones de plazo de crédito y descuentos con diversos proveedores de insumos para los hoteles.
- Se obtuvo una reducción en el pago de rentas de hoteles arrendados a partir de marzo 2020, y se está renegociando las rentas para los ejercicios futuros.
- Se ha diferido el gasto en campañas publicitarias.

En cumplimiento con los lineamientos técnicos de seguridad sanitaria en el entorno laboral, la Entidad tomó las siguientes medidas para salvaguardar la salud de huéspedes y colaboradores, y mantener la continuidad de su operación:

- (i) protocolos extraordinarios de capacitación a los empleados y comunicación de recomendaciones de cuidado personal a huéspedes y visitantes de los hoteles.
- (ii) aplicación de medidas especiales de limpieza y desinfección de todas las áreas de los hoteles.
- (iii) modificación de procesos y aforos en restaurantes y áreas de consumo.
- (iv) monitoreo diario del estado de salud de los empleados y remisión a su centro de salud o cuarentena.
- (v) coordinación de la atención médica para huéspedes con síntomas.
- (vi) coordinación con las autoridades sanitarias locales, y
- (vii) mecanismos de trabajo a distancia cuando por naturaleza es posible.



Sin embargo, la duración de la pandemia aún es incierta, y sus efectos en la economía del país y en el nivel de empleo, aunado a la persistencia de restricciones en vuelos y en la ocupación máxima permitida en los hoteles, harán necesario que la Entidad redefina su estructura de capital.

Aunque existe incertidumbre, la Administración considera que las medidas tomadas son suficientes para mitigar los efectos de la pandemia y, por lo tanto, ha preparado los estados financieros de la Entidad sobre la base de negocio en marcha.

En las notas siguientes se hacen las precisiones del impacto por la pandemia COVID-19 en los diversos rubros de los estados financieros consolidados.

b. ***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 y el programa “*Senior Notes 2022*” alcanzó un importe total de US\$400 millones de dólares.

En febrero de 2019, la Entidad realizó una oferta para recomprar hasta \$515,000 de sus “*Senior Notes 2022*” a par, más los intereses devengados a la fecha de liquidación, utilizando el excedente neto de la venta de su hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. El 22 de marzo de 2019, al expirar la oferta, la Entidad pagó US\$7.4 millones de dólares a los tenedores de bonos recomprados, más intereses. Después de esta transacción, el saldo del programa “*Senior Notes 2022*” quedó en US\$392.6 millones.

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.

c. ***Mora en el pago de intereses de “Senior Notes 2022”***

En junio de 2020, la Entidad publicó un evento relevante a la Bolsa Mexicana de Valores, donde decretó la moratoria en el pago de intereses del primer semestre 2020 de sus “*Senior Notes 2022*”, como medida para mantener su liquidez y asegurar su operación, y anunció su intención de no hacer el pago durante el plazo de gracia correspondiente de 30 días. También el 30 de diciembre de 2020, la Entidad decretó moratoria en el pago de intereses del segundo semestre 2020 bajo las mismas condiciones. De acuerdo al *Indenture* de los “*Senior Notes 2022*”, esta acción constituye un evento de incumplimiento. Al cierre del ejercicio, el saldo de la deuda por este concepto asciende a US\$392.6 millones, mismo que ha sido presentado en su totalidad en los pasivos circulantes, junto con los intereses ordinarios y moratorios, pendientes de liquidación.

d. ***Afectación del hotel Fiesta Americana Grand Los Cabos a Club Vacacional***

Durante el 2º trimestre de 2019, derivado de los buenos resultados del segmento de Club Vacacional, la Entidad decidió afectar a club vacacional el hotel Fiesta Americana Grand los Cabos, de 249 habitaciones. Esta afectación originó la reclasificación del valor del activo de este hotel a inventario inmobiliario. De acuerdo a las políticas de venta del producto FAVC, las ventas efectuadas durante 2019 tendrán necesariamente año de primer uso en 2020, por lo que la Entidad decidió no reclasificar al cierre de 2019 los resultados del hotel referido al segmento de Club Vacacional, sino dejarlos reflejados en el segmento de hoteles propios y arrendados. Para el año 2020 los resultados del hotel se reflejaron ya en el segmento de Club Vacacional.



e. ***Venta de activos no estratégicos***

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 al 31 de enero 2020 por \$10 millones y por 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 fue reconocida en enero 2020, cuando se cumplieron 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 2019 y 2018 determinando efectos adicionales de \$6,200 y \$19,498, respectivamente, presentados en el mismo rubro del estado consolidado de resultado integral. Como resultado, la utilidad en venta del inmueble fue de \$4,128 registrada en 2020.

En diciembre 2019 la Entidad firmó un convenio con FibraHotel pactando un incentivo sobre esta transacción, que será determinable hasta febrero de 2021, sujeto a que el EBITDA promedio del hotel por el periodo 2017-2020 sea mayor al promedio generado en el periodo 2017-2019. Si la diferencia es positiva, FibraHotel pagará un incentivo multiplicando el diferencial por 0.7, y aplicando al diferencial el múltiplo de 10.06 veces EBITDA. Derivado de la pandemia COVID-19, la Entidad no espera cobrar dicho incentivo al no cumplir la condición de que el diferencial fuese positivo.

Terreno en Nayarit – En diciembre 2019 la Entidad suscribió con Inmobiliaria Antia, S. de R.L. de C.V., un contrato promesa de compraventa de un terreno en Bahía de Banderas, Nayarit, de 29,956 m² sujeta a plazo y condiciones suspensivas. El precio se fijó en \$240,000, y el comprador entregó un anticipo por \$24,000. El saldo fue pagado el 24 de febrero de 2020, al otorgamiento del contrato de compraventa definitivo, fecha en que la Entidad cumplió las condiciones consistentes en la aprobación de sus órganos corporativos y la liberación de la escritura del terreno a su nombre. Para efectos fiscales, la Entidad acumuló la totalidad del precio de venta y dedujo el costo actualizado de adquisición en 2019, pero para efectos contables consideró que no se había cumplido el requisito de la norma de ingresos para contabilizar la venta, por lo que al 31 de diciembre de 2019 únicamente contabilizó el anticipo recibido en “Anticipos de Clientes” y el activo dentro del rubro de “Activos disponibles para la venta en el estado consolidado de posición financiera. La venta se reflejó en los resultados consolidados de la Entidad en febrero del 2020.

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 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 presentó en el estado consolidado de resultado integral en el rubro de otros (ingresos) gastos, neto, y generó ingreso por intereses de \$90,181.



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, La Entidad y FibraHotel acordaron invertir cada uno aproximadamente \$60,000, para la renovación de áreas públicas durante 2017 y 2018, compromiso que fue ampliado a \$75,000 para la Entidad mediante un primer convenio modificatorio de fecha 17 de enero de 2020.

Con fecha 17 de febrero de 2020, ambas partes suscribieron un segundo convenio modificatorio incrementando la renta fija de manera temporal durante 18 meses a partir de enero 2020 y hasta junio 2021.

Con fecha 28 de mayo 2020, ambas partes suscribieron un tercer convenio modificatorio considerando los efectos de la pandemia COVID-19, enmendado el 18 de junio de 2020, mediante el que acordaron que FibraHotel pagará a la Entidad el equivalente a la pérdida operativa en que incurra el hotel durante el segundo semestre de 2020. Dicha cantidad ascendió a \$27,835 al cierre de 2020 y está pendiente de cobro a esa fecha.

f. ***Provisión por reestructuración***

A partir de octubre de 2020, la Entidad adoptó la medida de reducir su personal en oficinas corporativas para lograr ahorros que le permitan enfrentar la pandemia COVID-19. Esta reducción generó gastos por terminación de empleo por \$53,482. Adicionalmente, al cierre de 2020 la Entidad provisionó \$17,874 para enfrentar pagos por el mismo concepto, ya que considera que cumple con los requisitos de la norma NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingente y Activos Contingentes”: al existir un plan formal detallado para dicha reestructuración y a que la Administración ha generado una genuina expectativa válida en los afectados de que el plan será implementado.

g. ***Venta de activos entre partes relacionadas***

Durante diciembre 2019, la Entidad adquirió de Desarrollo Arcano, S.A. de C.V., subsidiaria de la Entidad, dos terrenos ubicados en “Condominio Arcano”, Ixtapa Zihuatanejo, Guerrero. Los terrenos de 4,619.3 m² y 1,981.2 m² respectivamente, fueron valuados a valor comercial en \$52,337 y adquiridos por la Entidad en dicho valor

h. ***Deterioro de activos***

En 2013, una filial de la Entidad adquirió un terreno en Acapulco Diamante por \$129,064, y el contrato de compraventa preveía la posibilidad de adquirir adicionalmente derechos de construcción de la parte vendedora, con cargo al deudor La Isla Residencial, S.A. de C.V., por un importe de \$60,000. La referida adquisición eventual quedó sujeta a condición suspensiva. En 2015, la filial y la parte vendedora acordaron eliminar la condición suspensiva y la filial pagó \$55,000 por los aludidos derechos de construcción a cargo del deudor.

Durante 2019, la filial fue fusionada por absorción en la Entidad. Durante 2020, el principal accionista del deudor falleció en la ciudad de Puerto Vallarta, por lo que la Entidad, como causahabiente de la filial adquirente, evaluó el derecho de construcción considerando el riesgo crediticio de la contraparte y determinó que existe un posible deterioro. El importe de \$55,000 fue cargado a los resultados al cierre de 2020.

Por otra parte, como resultado de la pandemia COVID 19, la Entidad sometió a sus activos a largo plazo a pruebas de deterioro con estrés en las hipótesis de flujos de efectivo futuro y tasas de descuento. Aun con estos escenarios, la Entidad estima que no hay un efecto de deterioro en sus propiedades y equipo al 31 de diciembre de 2020.



i. ***Inmuebles y equipos 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 debían cumplirse a más tardar a inicios del 2021, 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.

Como consecuencia de la pandemia COVID-19, el cumplimiento de las condiciones para la venta no ha podido llevarse a cabo, pues requieren de trámites ante autoridades municipales de San Juan del Río, que suspendieron sus actividades por la declaratoria de emergencia publicada el 31 de marzo de 2020. En consecuencia, La Entidad y FibraHotel han firmado diversos convenios de prórroga, en diciembre 2019, marzo 2020, junio 2020 y noviembre 2020, acordando aplazar el cumplimiento de las condiciones referidas hasta el 31 de diciembre de 2020, y concediendo a FibraHotel el derecho a retener 5% del precio para garantizar el cumplimiento de las condiciones de venta. A la fecha de emisión de este informe, las condiciones están por cumplirse, y la Entidad espera negociar con FibraHotel un quinto convenio de prórroga aplazando la fecha de cumplimiento hasta febrero de 2021.

El valor del hotel y sus contenidos se presentan a corto plazo como “Activos disponibles 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. En diciembre de 2019, la Entidad firmó un convenio con FibraHotel pactando un incentivo sobre esta transacción en caso de que la compraventa se lleve a cabo, que será determinable hasta febrero del año 2021, sujeto a que el EBITDA que genere el hotel durante 2020 sea mayor al generado en 2019. Si la diferencia es positiva, FibraHotel pagará un incentivo multiplicando el diferencial por 0.7, y aplicando al diferencial el múltiplo de 10.06 veces EBITDA. Derivado de la pandemia COVID-19, la Entidad no espera cobrar dicho incentivo.

j. ***Constitución de Fideicomiso de Administración e Inversión***

Con el fin de dar cumplimiento al Acta de emisión del Bono (*Indenture*) del programa “*Senior Notes 2022*”, y después de hacer la oferta de recompra a los tenedores de bonos, el excedente de los recursos por la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, equivalentes a \$223.9 millones de pesos, recibidos en febrero de 2018, se depositaron en un Fideicomiso de Administración e Inversión en Banco Santander México, S.A., para hacer frente a diversas obligaciones vinculantes de la Entidad en negocios permitidos de maduración a mediano plazo. Con este Fideicomiso de fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad considera que ya está comprometida la inversión de los recursos en los términos establecidos en el *Indenture*. Al 31 de diciembre de 2020, el fideicomiso se ha extinguido.

k. ***Renovación y modificación a contratos operación hotelera***

En mayo de 2019, la Entidad suscribió un convenio modificatorio con FibraHotel respecto de 49 hoteles operados bajo las marcas Fiesta Inn y One, para modificar la fecha de vencimiento de los respectivos contratos de operación hotelera, así como el porcentaje de honorarios para la Entidad.

Para 36 hoteles operados bajo la marca Fiesta Inn, el honorario calculado como porcentaje sobre ingresos disminuye entre 2.0 y 4.8 puntos porcentuales, y para 13 hoteles operados bajo la marca One, el porcentaje de honorarios disminuye 2.8 puntos porcentuales. Simultáneamente, se unificó la fecha de vencimiento de la vigencia original para los contratos de operación de todos los hoteles dentro del convenio, para terminar el 31 de diciembre de 2040. Los contratos podrán ser renovables por períodos de 5 años, previo acuerdo entre las partes. Este convenio entrará en vigor el 1 de enero de 2020.



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.

1. ***Garantías de desempeño***

Algunos contratos de operación hotelera que la Entidad ha suscrito contienen una cláusula de garantía de desempeño, que consiste en cantidades anuales por habitación en pesos o en dólares.

Si en algún ejercicio los hoteles con esta cláusula no alcanzan la utilidad operativa pactada, la Entidad otorgará descuento sobre sus honorarios, y en caso de insuficiencia, la Entidad entregará el faltante como compensación. Al cierre de cada ejercicio los descuentos y compensaciones se consideran definitivos, y salvo algunas excepciones, la Entidad no tiene derecho de recuperación.

La Entidad registró \$72,594 y \$36,330 al cierre de 2020 y 2019 respectivamente, por este concepto, que corresponden a los hoteles Live Aqua San Miguel de Allende, Fiesta Americana Satélite, Fiesta Americana Viaducto y diversos hoteles de FIBRAUNO. En 2018 no hubo gasto por este concepto.

m. ***Firma de contratos de operación en República Dominicana***

En agosto de 2019, la Entidad celebró un contrato para operar un hotel bajo la marca Live Aqua por quince años en Punta Cana, República Dominicana, de 345 habitaciones. Debido al inicio de la pandemia de COVID-19, el hotel atrasó su apertura hasta el primer trimestre de 2021.

Con objeto de llevar a cabo sus obligaciones como operadora hotelera en República Dominicana, la Entidad ha constituido una filial en ese país. Dicha filial contrató al personal ejecutivo destinado a operar el hotel Live Aqua en Punta Cana, que se encuentra en período preoperativo.

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. La fecha estimada de inicio de operación es el tercer trimestre de 2021.

n. ***Firma de contrato de operación Gamma Copacabana***

El 29 de agosto de 2019, la Entidad firmó un Operadora Azul Copacabana, S.A. de C.V. un contrato de operación hotelera y licencia por un plazo de 20 años, sujeto a condición suspensiva, respecto de un hotel de 431 habitaciones ubicado en Acapulco, Guerrero, que será operado bajo la marca Gamma. La condición se refiere a la terminación de adaptaciones necesarias para operar el hotel bajo los estándares de esta marca a más tardar el 1 de marzo de 2020, fecha en que la Entidad pagaría una prima por ejecución del contrato de \$20,000.

Derivado del inicio de la pandemia COVID-19, la condición suspensiva fue eliminada por acuerdo entre las partes, mediante convenio modificatorio de fecha 26 de octubre de 2020, que amplió el plazo para las adaptaciones hasta 2021, con posibilidad de ajustarlo de acuerdo a la evolución de la pandemia, y simultáneamente la Entidad pagó la prima por ejecución el 29 de octubre de 2020.

o. ***Atraso en apertura prevista de hoteles***

La pandemia COVID-19 impactó el programa de aperturas previstas para 8 hoteles nuevos durante 2020, ya que por un lado los tiempos de construcción se vieron afectados por las medidas de seguridad dictadas por las autoridades, y por otro, las restricciones sobre ocupación hotelera obligaron a posponer las aperturas para 2021.



p. ***Terminación anticipada 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 es un hotel con 633 habitaciones en Playa Varadero; el segundo es un hotel con 749 habitaciones, ubicado en la provincia de Holguín, en la parte este de Cuba. Ambos hoteles son de inversión local y entraron en operación en enero de 2019. El inicio de la pandemia COVID-19 originó severas restricciones de vuelos hacia la isla de Cuba, así como escasez de insumos para la operación, por lo que la Entidad solicitó la terminación anticipada a la contraparte, solicitud que fue aceptada y que tuvo efectos al 31 de mayo de 2020. Actualmente La Entidad y la propietaria de los hoteles se encuentran negociando sobre la cobranza pendiente y determinación de saldos a fin de poder concluir acuerdo de terminación y finiquito correspondiente.

Cabe mencionar que durante el período que la Entidad operó ambos hoteles, recibió manifestación de un tercero ubicado en los Estados Unidos de América expresando su derecho sobre los inmuebles, sin embargo, hasta la terminación de ambas operaciones, no tuvo conocimiento de la formalización de algún reclamo.

q. ***Terminación de contratos de operación y licencia y firma de arrendamiento hotelero***

El 30 de abril de 2019, la Entidad terminó anticipadamente el contrato de operación y licencia del hotel Fiesta Americana Grand Puerto Vallarta con Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V. (“Parks”) y simultáneamente firmó con FibraUNO un contrato de arrendamiento sobre dicho inmueble por 10 años forzosos a partir del 1 de mayo de 2019.

Este contrato obliga a la Entidad a segregar y pagar como renta complementaria el 3.5% de los ingresos del hotel para efectuar inversiones de capital (“renta Capex”), y para habilitar un mecanismo de cumplimiento de esta obligación, las partes firmaron un convenio modificatorio el 30 de abril de 2020 incluyendo a una filial de la arrendadora como mandatario para recibir y efectuar por cuenta de la arrendadora, las inversiones que resulten necesarias durante la vigencia del contrato con cargo a los fondos segregados. La Entidad reconoció una renta Capex devengada desde el inicio del arrendamiento y hasta marzo 2020 por \$13,943, que pagó en abril de 2020.

r. ***Terminación de contratos de operación***

Durante 2020, la Entidad terminó anticipadamente los contratos de operación de los hoteles Fiesta Inn San Cristóbal de las Casas, Gamma Ciudad Obregón, Gamma León Universidad, Live Aqua Playa del Carmen y One Coatzacoalcos Forum.

Adicionalmente, el contrato de operación del hotel Holiday Inn Mérida llegó al término de su plazo, y no fue renovado. La Entidad cobró todos los honorarios y gastos hasta el término de la operación de este hotel.

Durante 2019, la Entidad terminó anticipadamente los contratos de operación de los hoteles One Reynosa Valle Alto, One Celaya, Fiesta Inn Celaya, One Irapuato y Gamma Torreón. Al 31 de diciembre 2019 la Entidad reservó \$13,639 correspondiente a honorarios y gastos por cobrar a estos hoteles.

s. ***Acuerdos de descuento en rentas***

Con motivo de la pandemia COVID-19, la Entidad negoció con los arrendadores descuentos en rentas de hoteles, que fluctuaron entre el 20% y el 75% de la renta fija mensual, y que abarcó desde el mes de marzo y hasta diciembre 2020 inclusive, para algunos hoteles. El monto de los descuentos ascendió a \$211,577 aproximadamente.



La Entidad contabilizó los descuentos de acuerdo al expediente práctico publicado por el *International Accounting Standards Board* (“IASB”) en abril 2020, que permite a los arrendatarios registrar condonaciones de renta originadas por COVID-19 como un pago variable de arrendamiento, siempre y cuando cumplan ciertas condiciones.

Adicionalmente, la Entidad ejerció un derecho de reducción de superficie arrendada para sus oficinas corporativas por 1,693 m² y 57 cajones de estacionamiento con un ahorro de 33 mil dólares al mes a partir de noviembre 2020. Esta negociación sí fue contabilizada como una modificación de arrendamiento, ajustando el valor en uso de dicho activo en \$17,652 a la fecha de la modificación.

t. ***Fideicomiso en Riviera Maya***

Durante abril de 2017, la Entidad formalizó su participación en un proyecto hotelero de dos hoteles con 855 habitaciones en conjunto, 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, en su carácter de Fideicomitente C, aportar en abril 2017 \$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. Con esta compra, la Entidad llevó su participación en el Fideicomiso de 6% al 12.5%. Durante 2019 la Entidad autorizó ciertas modificaciones al contrato de Fideicomiso para habilitar al Fideicomitente A para que obtenga financiamiento para llevar a cabo sus aportaciones, sin que el inmueble o las participaciones de la Entidad quedasen comprometidas al pago de dicho crédito, salvo para el caso de ocurrencia de un siniestro relevante y el inmueble no fuese reparado, en cuyo evento el orden de prelación en el cobro de las aportaciones quedaría subordinado al pago del crédito.

Durante 2019 la Entidad gestionó y obtuvo un incremento a la densidad del proyecto hotelero original; en consecuencia, las partes acordaron aumentar las habitaciones del hotel Fiesta Americana a 735, y del hotel Live Aqua a 349 habitaciones (anteriormente 515 y 340, respectivamente), que serán operados por la Entidad. Por lo anterior, en agosto de 2019 la Entidad firmó con el Fiduciario un primer convenio modificatorio al contrato de operación hotelera, para formalizar el incremento en el número de habitaciones, y para actualizar la cláusula de Utilidad Mínima Garantizada, que se fijó en USD\$13 millones anuales. Asimismo, para asegurar la operación de los hoteles durante 20 años, la Entidad acordó pagar al Fideicomiso US\$12 millones como guante mercantil. De esta cantidad sólo queda pendiente el pago de US\$3 millones, que la Entidad estima pagar en marzo de 2021.

En octubre 2020 los Fideicomitentes A y C acordaron la creación de una sociedad mercantil llamada Tulkal Hospitality Services, S.A. de C.V., que fungirá como arrendataria de los hoteles del proyecto descrito. En consecuencia, se dieron por terminados los contratos anteriores de operación y licencia y se firmaron nuevos contratos entre la Entidad y esta nueva arrendataria.

Las fechas estimadas de apertura son octubre 2021 para el hotel Live Aqua y enero 2022 para el hotel Fiesta Americana.

La Entidad ha aportado \$28.6 millones directamente al fideicomiso para cubrir los gastos que le corresponden a prorrata en el proyecto, y ha desembolsado adicionalmente \$55.5 millones para conseguir el aumento mencionado en la densidad del proyecto, así como para atender diversas gestiones ambientales. Esta inversión se presenta en el rubro de “Inversión en asociadas” en los estados consolidados de posición financiera.



u. ***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. Por esta razón, se presenta la parte correspondiente a largo plazo bajo el rubro de impuestos por pagar en el estado consolidado de posición financiera. 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.

v. ***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. El 23 de enero de 2018 se realizó un prepago de capital de \$10,000 del crédito. A partir de julio 2018 la Entidad ha pagado mensualmente \$1,872 y a partir de julio 2019 la amortización asciende a \$2,050.

Derivado de la pandemia COVID-19, en abril 2020 la Entidad solicitó a CitiBanamex dispensar y modificar las condiciones y obligaciones previstas en el contrato de crédito, respecto del pago de principal e intereses de abril y mayo 2020, dispensa que se formalizó mediante la firma de un convenio modificatorio de fecha 18 de junio 2020. El convenio otorga un diferimiento en el pago de intereses del crédito desde el 23 de marzo de 2020 y hasta el 23 de marzo de 2021, y un diferimiento en el pago de principal del crédito, para que los pagos de principal que de acuerdo a la tabla de amortización original debían pagarse entre abril 2020 y marzo 2021 se acumulen y sean pagados en una sola exhibición en la última fecha de pago del crédito, que será el 23 de junio de 2024. Asimismo, el convenio otorga dispensa temporal a los índices financieros durante los años 2020 y 2021, y cede al Fideicomiso la administración de las cuentas captadoras de recursos del hotel, que serán administradas bajo instrucciones de CitiBanamex.



Dicho crédito se presenta como deuda a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera, salvo la porción pagadera en 2021 de acuerdo al convenio modificadorio, que se presenta a corto plazo.

La Entidad prevé un déficit de capital de trabajo para el hotel Fiesta Americana Mérida durante 2021 por los efectos de la pandemia COVID-19, por lo cual ha solicitado a CitiBanamex un segundo diferimiento en el pago de principal e intereses del crédito hasta marzo 2022, y una ampliación de la línea de crédito por \$25,000. A la fecha de emisión de este informe, no ha obtenido respuesta de la institución.

w. ***Reestructura corporativa***

En septiembre de 2019, la Entidad fusionó a sus subsidiarias Konexo Centro de Soluciones, S. A. de C. V. e Inversora Inmobiliaria Club, S. A. de C. V. Dicha fusión no tuvo efecto en los estados financieros consolidados adjuntos.

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 e, 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.

3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. ***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (IFRS - International Financial Reporting Standards o IAS - International Accounting Standards, por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso***

En el año en curso, la Entidad implementó 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 a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo del 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, Concesiones de rentas relacionadas a COVID-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa de la pandemia, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y



c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

En el ejercicio, la Entidad ha decidido aplicar las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo de 2020) en forma anticipada.

Impacto en la contabilidad al aplicar la excepción a los cambios en los pagos de arrendamiento

La Entidad ha aplicado el expediente práctico retrospectivamente a todas las concesiones de renta que cumplen las condiciones en la IFRS 16:46B, y no ha reformulado periodos anteriores.

La Entidad se ha beneficiado por la reducción de pago de renta por arrendamientos de inmuebles hoteleros. La suspensión por pagos de arrendamientos es de \$211,577 y ha sido contabilizada como un arrendamiento variable en los resultados del ejercicio. La Entidad ha dado de baja la parte del pasivo por arrendamiento que se ha cancelado por el perdón de los pagos de arrendamiento, consistente con los requerimientos de la IFRS 9:3.3.1.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, la Entidad ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual revisado*.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.



Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

*Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8
Definición de materialidad*

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros e IFRS 16 Arrendamientos</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.



Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No Circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La Entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.



Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La Entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la Entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la Entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serpia lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la Entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.



Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

4. 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, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

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. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020; su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos donde opera la Entidad para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las siguientes consideraciones para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.



Proyecciones del negocio bajo diversos escenarios de duración de la pandemia COVID-19, y su impacto en la generación de flujo de efectivo que permitan a la Entidad reiniciar los pagos a sus acreedores. Estos escenarios consideran:

- la negociación con los tenedores de los “*Senior Notes 2022*” para obtener un nuevo esquema acorde a la situación actual post-pandemia;
- fuentes alternativas de financiamiento;
- la reestructura de operaciones para reducir costos operativos futuros;
- la renegociación de contratos onerosos, principalmente arrendamientos y garantías de desempeño;
- el diferimiento de inversiones de capital.

La Administración de la Entidad considera que el su modelo de negocio es rentable en condiciones normales, sin embargo, subsiste incertidumbre material derivada de la duración de la pandemia y del éxito en encontrar fuentes de financiamiento para operar los próximos dos años.

La Administración de Entidad ha concluido que puede continuar presentando sus resultados bajo el supuesto de negocio en marcha, pero no asegura que las medidas de mitigación sean suficientes para continuar operando, para que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de operaciones.

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 (%) 2020, 2019 y 2018
Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V.	51%
Dirección Corporativa Posadas, S.A. de C.V.	100%
Posadas USA, Inc.	100%
Inmobiliaria Administradora del Bajío, S.A. de C.V.	100%
Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V.	100%
Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V.	100%
Kohunlich Adventures, S.A. de C.V.	100%
Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V.	100%
Bia Acquisition, Ltd. ⁽¹⁾	100%
Inversora Inmobiliaria Club, S.A. de C.V. ⁽²⁾	100%
Konexo Centro de Soluciones, S.A. de C.V. ⁽²⁾	100%
Servicios Gerenciales Posadas, S.A. de C.V. ⁽³⁾	100%
PSDS Operadora del Caribe, S.R.L. ⁽⁴⁾	100%

(1) Entidad disuelta en 2018.

(2) Subsidiaria fusionada en Grupo Posadas durante 2019.

(3) Subsidiarias fusionadas en Grupo Posadas durante 2018.

(4) Subsidiaria constituida en 2019 en República Dominicana.

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.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.



(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) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.



Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

(v) *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.

Cuando existen inventarios de Club Vacacional en construcción se registran a largo plazo y 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, reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales una vez que el servicio es prestado. 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 de las asociadas se incorporarán a los estados financieros consolidados bajo el método de participación, una vez que la entidad asociada empiece a operar.

n. *Arrendamientos*

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.



La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad realizó algunos de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Inmuebles y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados.



Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

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
República Dominicana	Peso dominicano

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 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 período 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 período de la modificación al plan. Los resultados del plan definido se reconocerán cuando el acuerdo ocurra.



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.

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 reduce 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.

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.



Reestructuraciones

Se reconoce una provisión por reestructuración cuando la Entidad ha desarrollado un plan formal detallado para efectuar la reestructuración, y se haya creado una expectativa válida entre los afectados, que se llevará a cabo la reestructuración, ya sea por haber comenzado la implementación del plan o por haber anunciado sus principales características a los afectados por el mismo. La provisión por reestructuración debe incluir sólo los desembolsos directos que se deriven de la misma, los cuales comprenden los montos que surjan necesariamente por la reestructuración; y que no estén asociados con las actividades continuas de la Entidad.

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 del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, en donde la Entidad concluye que actúa como agente del arrendador.



- ii. Los ingresos por la operación del Club Vacacional se reconocen al momento de la venta, pues la Entidad considera que, al vender un derecho a una propiedad vacacional, 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 administración 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, y los ingresos por franquicia 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 cuando el control de los activos ha sido transmitido 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 2020, 2019 y 2018, la Entidad no tiene acciones ordinarias con potencial de efectos dilutivos.



5. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad descritas en la Nota 4, 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:

- a. La evaluación de la Entidad como negocio en marcha

La interrupción de negocio derivada de la pandemia COVID-19 ha ocasionado disminución en la demanda de servicios hoteleros, y en consecuencia problemas de liquidez para la Entidad. La Administración debe evaluar si la Entidad puede continuar como negocio en marcha por un periodo de al menos 12 meses.

- b. 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 la Entidad actúa 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.

- c. 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, como transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías que tienen impacto en el reconocimiento de los ingresos.

- d. 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.

- e. La presentación de los ingresos diferidos y otros activos de Kívac en corto y largo plazo

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.



f. Deterioro de activos de larga duración

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.

g. 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.

h. 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.

i. La vida útil y el valor residual de los inmuebles y equipo

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.

j. 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.

k. 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.

l. Las tasas de descuento y plazos de los hoteles arrendados por la Entidad.

La Entidad evalúa los activos sujetos a arrendamiento y define aquéllos que son de bajo valor. Aquéllos sujetos al registro de derechos de uso, son analizados para determinar los plazos de vigencia contractuales las posibilidades de renovación con base en beneficios económicos, las proyecciones de los pagos comprometidos y las tasas de descuento utilizadas por tipo de activo de activo para determinar el monto a registrar.



6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2020	2019	2018
Efectivo	\$ 62,506	\$ 84,545	\$ 89,808
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones overnight y efectivo restringido	423,667	1,130,262	2,630,259
Otras	<u>15,559</u>	<u>24,741</u>	<u>13,831</u>
Total	<u>\$ 501,732</u>	<u>\$ 1,239,548</u>	<u>\$ 2,733,898</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el monto de equivalentes de efectivo incluye \$113,559 y \$57,800, respectivamente, de efectivo restringido que en 2020 corresponden a líneas destinadas a cadenas productivas y reservas del crédito de Inmobiliaria del Sudeste SA de CV., y en 2019 al remanente de recursos obtenidos por la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

7. Cuentas y documentos por cobrar

	2020	2019	2018
Documentos por cobrar de Club Vacacional (a)	\$ 2,065,198	\$ 2,356,762	\$ 1,972,000
Otras cuentas por cobrar de Club Vacacional	270,797	179,706	138,065
Clientes y agencias (b)	483,750	689,946	737,774
Funcionarios y empleados	-	-	30,332
Otras	<u>13,923</u>	<u>30,787</u>	<u>39,354</u>
	2,833,668	3,257,201	2,917,525
Menos - Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(264,926)</u>	<u>(257,207)</u>	<u>(223,862)</u>
	<u>\$ 2,568,742</u>	<u>\$ 2,999,994</u>	<u>\$ 2,693,663</u>

a. 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 12 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.

Composición de la cartera a corto plazo:

	2020	2019	2018
Vencimiento de documentos por cobrar de Club Vacacional			
Menos de 90 días	\$ 417,636	\$ 525,943	\$ 435,567
Entre 91 y 330 días	646,707	810,702	681,450
Entre 331 y 365 días	<u>1,000,855</u>	<u>1,020,117</u>	<u>854,983</u>
	<u>\$ 2,065,198</u>	<u>\$ 2,356,762</u>	<u>\$ 1,972,000</u>



b. Cuentas por cobrar clientes y agencias

El plazo de crédito promedio en la prestación de servicios hoteleros es de 16 días. No hay cargos por intereses posteriores. Normalmente esta cartera no presenta atrasos significativos. Durante 2020, 2019 y 2018 la Entidad identificó y aplicó un monto de \$24,168, \$21,653 y \$10,390, respectivamente, de la estimación de cuentas de cobro dudoso directamente a cuentas por cobrar sin posibilidad de recuperación.

	2020	2019	2018
Clientes y agencias-			
Menos de 90 días	\$ 300,865	\$ 632,934	\$ 658,569
Más de 90 días	<u>182,885</u>	<u>57,012</u>	<u>79,205</u>
	<u>\$ 483,750</u>	<u>\$ 689,946</u>	<u>\$ 737,774</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso-			
Clientes y agencias	\$ (52,893)	\$ (37,766)	\$ (32,560)
Documentos por cobrar de Club Vacacional	<u>(212,033)</u>	<u>(219,441)</u>	<u>(191,302)</u>
	<u>\$ (264,926)</u>	<u>\$ (257,207)</u>	<u>\$ (223,862)</u>

La Entidad enfrenta un riesgo de concentración de los dueños de hoteles que opera, pues cuatro inversionistas representan el 45% del inventario de cuartos operados. Esta concentración puede afectar la capacidad de operar bajo políticas libremente establecidas por la Entidad, y puede presionar los márgenes de operación.

8. Inventario de Club Vacacional

	2020	2019	2018
Inventario de Club Vacacional	\$ 238,621	\$ 271,195	\$ 120,981
Villas y lotes residenciales	<u>23,812</u>	<u>23,768</u>	<u>23,801</u>
	<u>\$ 262,433</u>	<u>\$ 294,963</u>	<u>\$ 144,782</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 \$32,574, \$153,844 y \$145,467, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

9. Inmuebles y equipos comprometidos para venta

	2020	2019	2018
A corto plazo:			
Inmuebles y equipo – Neto			
<i>Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo</i>	\$ 113,686	\$ 112,874	\$ -
<i>Hotel Fiesta Americana Hermosillo</i>	-	104,252	-
<i>Terreno Nuevo Vallarta, Nayarit</i>	<u>-</u>	<u>170,280</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 387,406</u>	<u>-</u>
A largo plazo:			
Inmuebles y equipo – Neto			
<i>Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo</i>	\$ -	\$ -	\$ 113,671
<i>Hotel Fiesta Americana Hermosillo</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>109,446</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 223,117</u>



10. 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:

	2020	2019	2018
Documentos por cobrar a largo plazo:			
Membresías Club Vacacional	\$ 3,733,163	\$ 3,547,151	\$ 3,003,919
Kívac	<u>385,757</u>	<u>598,177</u>	<u>425,882</u>
	4,118,920	4,145,328	3,429,801
Menos:			
Reserva de devoluciones de Club Vacacional	(242,986)	(168,497)	(134,572)
Estimación de cuentas de cobro dudoso Kívac	<u>(61,196)</u>	<u>(85,519)</u>	<u>(76,065)</u>
Total	<u>\$ 3,814,738</u>	<u>\$ 3,891,312</u>	<u>\$ 3,219,164</u>

Los vencimientos de las membresías Club Vacacional por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 son como sigue:

A cobrar durante	Importe
2022	\$ 1,222,120
2023	1,024,000
2024	734,338
2025 en adelante	<u>752,705</u>
Total de documentos por cobrar a largo plazo	<u>\$ 3,733,163</u>

La Entidad realiza un análisis de las transacciones por venta de membresías de Club Vacacional para identificar ingresos cuya naturaleza transaccional esté asociada a un elemento de incertidumbre respecto de membresías no cobradas. Conforme a la IFRS 9, se registra una reserva de devoluciones con base en la experiencia de la Entidad calculada de acuerdo con el impacto que se estima tendrán los flujos futuros asociados a la transacción.

11. Inmuebles y equipo

	2020	2019	2018
Edificios	\$ 4,897,044	\$ 4,780,412	\$ 5,182,053
Mobiliario y equipo	1,159,352	1,144,775	1,336,721
Equipo de cómputo	106,518	102,817	290,196
Equipo de transporte	<u>20,778</u>	<u>26,649</u>	<u>26,891</u>
	6,183,692	6,054,653	6,835,861
Menos - Depreciación acumulada	<u>(3,097,730)</u>	<u>(2,866,573)</u>	<u>(3,320,459)</u>
	3,085,962	3,188,080	3,515,402
Terrenos	1,087,600	1,087,600	1,250,778
Construcciones en proceso	<u>233,321</u>	<u>237,475</u>	<u>170,065</u>
	<u>\$ 4,406,883</u>	<u>\$ 4,513,155</u>	<u>\$ 4,936,245</u>



	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total
Costo:							
Saldos al inicio de 2018	\$ 1,251,599	\$ 5,010,933	\$ 1,439,118	\$ 385,027	\$ 31,937	\$ 182,524	\$ 8,301,138
Adquisiciones y remodelaciones	-	82,490	136,932	615	3,384	356,704	580,125
Trasposos de pagos anticipados y otros activos	-	(1,195)	(39,163)	(14,024)	(2,120)	84,924	28,422
Trasposos de construcción en proceso	-	223,830	183,078	1,472	-	(454,087)	(45,707)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	<u>(821)</u>	<u>(134,005)</u>	<u>(383,244)</u>	<u>(82,894)</u>	<u>(6,310)</u>	<u>-</u>	<u>(607,274)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,250,778	5,182,053	1,336,721	290,196	26,891	170,065	8,256,704
Adquisiciones y remodelaciones	-	89,377	119,370	1,241	1,064	203,166	414,218
Traspaso a disponible para venta	(163,178)	-	-	-	-	(7,100)	(170,278)
Traspaso a inventario inmobiliario	-	(325,856)	(146,847)	-	-	-	(472,703)
Traspaso de anticipos	-	20,976	11,071	-	-	-	32,047
Trasposos de construcción en proceso	-	32,571	40,362	356	-	(114,889)	(41,600)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	<u>-</u>	<u>(218,709)</u>	<u>(215,902)</u>	<u>(188,976)</u>	<u>(1,306)</u>	<u>(13,767)</u>	<u>(638,660)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,087,600	4,780,412	1,144,775	102,817	26,649	237,475	7,379,728
Adquisiciones y remodelaciones	-	37,847	31,580	307	-	182,129	251,863
Traspaso a disponible para venta	-	-	-	-	83	-	83
Traspaso a inventario inmobiliario	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso de anticipos	-	8,952	10,949	3,598	(2,885)	4,409	25,023
Trasposos de construcción en proceso	-	74,553	30,540	119	-	(135,692)	(30,480)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	<u>-</u>	<u>(4,720)</u>	<u>(58,492)</u>	<u>(323)</u>	<u>(3,069)</u>	<u>(55,000)</u>	<u>(121,604)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 1,087,600</u>	<u>\$ 4,897,044</u>	<u>\$ 1,159,352</u>	<u>\$ 106,518</u>	<u>\$ 20,778</u>	<u>\$ 233,321</u>	<u>\$ 7,504,613</u>
	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total
Depreciación acumulada y deterioro:							
Saldos al inicio de 2018	\$ -	\$ (2,334,729)	\$ (965,964)	\$ (375,625)	\$ (23,642)	\$ -	\$ (3,699,960)
Gasto por depreciación	-	(161,260)	(168,337)	(7,101)	(3,242)	-	(339,940)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	<u>-</u>	<u>102,640</u>	<u>511,065</u>	<u>98,185</u>	<u>7,551</u>	<u>-</u>	<u>719,441</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(2,393,349)	(623,236)	(284,541)	(19,333)	-	(3,320,459)
Gasto por depreciación	-	(164,364)	(175,983)	(4,345)	(2,437)	-	(347,129)
Traspaso a activos disponibles para la venta	-	2,460	5,559	82	-	-	8,101
Traspaso inventario inmobiliario	-	112,344	59,533	-	-	-	171,877
Baja por venta de activos	-	37,571	206,157	2,604	1,140	-	247,472
Baja de activos totalmente depreciados	<u>-</u>	<u>155,662</u>	<u>32,718</u>	<u>185,185</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>373,565</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	(2,249,676)	(495,252)	(101,015)	(20,630)	-	(2,866,573)
Gasto por depreciación	-	(139,532)	(150,405)	(3,271)	(903)	-	(294,111)
Traspaso a activos disponibles para la venta	-	-	-	-	(47)	-	(47)
Traspaso inventario inmobiliario	-	-	-	-	-	-	-
Baja por venta de activos	-	4,633	7,134	163	2,690	-	14,620
Baja de activos totalmente depreciados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,381</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,381</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>-</u>	<u>(2,384,575)</u>	<u>(590,142)</u>	<u>(104,123)</u>	<u>(18,890)</u>	<u>-</u>	<u>(3,097,730)</u>
Inversión neta al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 1,087,600</u>	<u>\$ 2,512,469</u>	<u>\$ 569,210</u>	<u>\$ 2,395</u>	<u>\$ 1,888</u>	<u>\$ 233,321</u>	<u>\$ 4,406,883</u>

Al 31 de diciembre de 2020 existen ciertos inmuebles que están garantizando los créditos fiscales descritos en la Nota 27 a; el monto aproximado de estos activos asciende a \$134,891.



12. La Entidad como arrendatario

La Entidad arrienda de manera general tres tipos de activos: equipo de cómputo, autos e inmuebles. Para equipo de cómputo, la Entidad tomó la excepción de bajo valor unitario, y continúa registrando el gasto como arrendamiento operativo. El plazo promedio de arrendamiento de inmuebles es de 10 años y 3 años para arrendamiento de autos.

Durante 2020 y 2019 existieron nuevos contratos de arrendamientos por activos, así como actualizaciones por indexación a los contratos ya existentes lo que resultó en la adición de activos por derechos de uso por \$260,556 y \$1,078,473, respectivamente. En noviembre 2020 se redujo la superficie arrendada de oficinas corporativas, que se registró como una modificación de arrendamiento, dando por resultado una reducción de \$17,652 en el valor en uso de dicho activo.

El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la nota 17.

Activos por derecho de uso	Inmuebles	Equipo de transporte	Total
Al inicio de 2019	\$ 3,470,154	\$ 38,368	\$ 3,508,522
Adiciones	<u>1,066,561</u>	<u>11,912</u>	<u>1,078,473</u>
Al 31 de diciembre de 2019	4,536,715	50,280	4,586,995
Adiciones	253,736	6,820	260,556
Bajas	<u>(57,443)</u>	<u>(7,608)</u>	<u>(65,051)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>4,733,008</u>	<u>49,492</u>	<u>4,782,500</u>
Depreciación acumulada			
Al inicio de 2019	-	-	-
Cambios de periodo	<u>(490,825)</u>	<u>(10,115)</u>	<u>(500,940)</u>
Al 31 de diciembre de 2019	(490,825)	(10,115)	(500,940)
Cambios del periodo	(544,915)	(21,078)	(565,993)
Bajas	<u>39,791</u>	<u>6,014</u>	<u>45,805</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>(995,949)</u>	<u>(25,179)</u>	<u>(1,021,128)</u>
Valor en libros			
Al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 3,737,059</u>	<u>\$ 24,313</u>	<u>\$ 3,761,372</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 4,045,890</u>	<u>\$ 40,165</u>	<u>\$ 4,086,055</u>
Montos reconocidos en estado consolidado de resultados			
		2020	2019
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$	565,993	\$ 500,940
Gasto financiero causado por el pasivo por arrendamiento		410,531	331,652
Pagos por arrendamiento		695,072	658,553
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor		87,962	117,654
Pérdida cambiaria por contratos en dólares		126,812	87,874

La Entidad tiene compromisos por \$97,550 y \$138,897 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, por concepto de arrendamientos de equipo de cómputo considerados de bajo valor.



13. Activos intangibles y otros activos

	2020	2019	2018
Comisiones por venta de Kívac	\$ 238,222	\$ 245,451	\$ 350,161
Gastos por proyectos tecnológicos	248,618	236,331	188,722
Depósitos en garantía	99,642	51,571	48,610
Gastos por desarrollos y otros	25,559	27,398	28,216
Otros activos	<u>300,650</u>	<u>103,300</u>	<u>105,750</u>
	<u>\$ 912,691</u>	<u>\$ 664,051</u>	<u>\$ 721,459</u>

14. Proveedores

La Entidad tiene líneas de crédito contratadas con BBVA, S.A., y Banca Mifel, S.A., hasta por un monto de \$50,000 y \$50,000, con colateral de 1.1x y 1.0x 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 con cargo a los proveedores 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:

	2020	2019	2018
Banca Mifel, S.A.	\$ 50,000	\$ -	\$ -
Banco Santander (México), S.A.	-	6,197	89,651
BBVA Bancomer, S.A.	50,000	11,133	22,103
Banco Monex, S.A.	-	62,335	38,739
Banco Actinver, S.A.	<u>-</u>	<u>1,452</u>	<u>2,450</u>
	<u>\$ 100,000</u>	<u>\$ 81,117</u>	<u>\$ 152,943</u>

15. Deuda a corto y largo plazo

a. Se integra como sigue:

	2020	2019	2018
Dólares estadounidenses:			
Notas "Senior Notes 2022" a tasa fija de 7.875%	\$ 7,727,116	\$ 7,233,874	\$ 7,620,602
Pesos mexicanos:			
Préstamo a tasa anual de 9.175%	<u>156,539</u>	<u>163,178</u>	<u>188,768</u>
	7,883,655	7,397,052	7,809,370
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	<u>(7,748,597)</u>	<u>(25,766)</u>	<u>(23,531)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 135,058</u>	<u>\$ 7,371,286</u>	<u>\$ 7,785,839</u>



Los vencimientos de la porción a largo plazo al 31 de diciembre de 2020, son como sigue:

A pagar durante	Miles de pesos
2022	\$ 30,895
2023	33,830
2024 y posteriores	<u>72,882</u>
Equivalente en miles de pesos	137,607
Menos - gastos de emisión de deuda	<u>(2,549)</u>
	<u>\$ 135,058</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 2018*” 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 2020 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 2020, las restricciones y obligaciones de no hacer han sido cumplidas, excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente.

La Entidad se encuentra en incumplimiento de los *covenants* financieros de los “*Senior Notes 2022*”, ya que al 31 de diciembre de 2020 ha incumplido el índice de cobertura de intereses de 2.5 veces, y ha incumplido también con el pago de intereses semestrales en junio y diciembre de 2020. Por esta razón la Entidad registró intereses moratorios en base a lo estipulado en las condiciones del crédito.



Como se menciona en la Nota 2(e), la Entidad vendió el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, Esta transacción detonó una obligación bajo los términos de los “Senior Notes 2022”, que consistió en invertir el excedente neto de recursos de la contraprestación en efectivo recibida por la venta, dentro de un plazo de 365 días posteriores a la venta.

En febrero de 2019, la Entidad realizó una oferta para recomprar hasta \$515,000 de sus “Senior Notes 2022” a par, más los intereses devengados a la fecha de liquidación, utilizando el excedente neto de la venta de su hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. El 22 de marzo de 2019, al expirar la oferta, la Entidad pagó US\$7.4 millones de dólares a los tenedores de bonos recomprados, más intereses. Después de esta transacción, el saldo del programa “Senior Notes 2022” quedó en US\$392.6 millones.

Al cierre de 2020, la Entidad presenta un importe de \$113,559 de efectivo restringido dentro del saldo de equivalentes de efectivo, como se menciona en la Nota 6.

- f. Los principales rubros financieros de la Entidad y las subsidiarias garantes del “Senior Notes 2022”, se muestran a continuación:

	2020		2019		2018	
	Garantes	Total consolidado	Garantes	Total consolidado	Garantes	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 5,054,379	\$ 5,225,743	\$ 8,697,986	\$ 9,072,708	\$ 7,876,954	\$ 8,325,848
Deterioro, depreciación y amortización	882,138	914,765	853,256	887,699	357,350	402,097
Arrendamientos	(200,824)	(200,824)	44,100	44,100	534,976	534,976
Utilidad (pérdida) utilidad neta consolidada	(2,041,941)	(2,137,997)	(48,356)	(67,410)	936,551	932,099
Total activos	18,468,663	19,244,078	19,850,365	20,695,510	16,226,043	17,170,281
Total pasivos	\$ 18,007,404	\$ 18,334,849	\$ 17,257,595	\$ 17,639,150	\$ 13,629,730	\$ 13,982,482

16. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2020, 2019 y 2018 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 2020, 2019 y 2018 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 subsiste en dicho país, está sujeta al pago de ISR a la tasa del 21%.

Régimen fiscal en República Dominicana – La subsidiaria que opera en dicho país, está sujeta al pago de ISR a la tasa del 27%.

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 el beneficio de pérdidas de ejercicios anteriores.

a. El impuesto a la utilidad reconocido en resultados:

	2020	2019	2018
Impuesto causado -			
ISR del año ^{(1) (2)}	\$ (3,773)	\$ 6,229	\$ 14,244
ISR de ejercicios anteriores y actualización	<u>40,735</u>	<u>69,249</u>	<u>97,874</u>
	36,962	75,478	112,118
ISR diferido (beneficio)	<u>(330,909)</u>	<u>(9,174)</u>	<u>479,867</u>
Total de impuesto	<u>\$ (293,947)</u>	<u>\$ 66,304</u>	<u>\$ 591,985</u>

- (1) Durante 2020 Posadas USA, Inc., subsidiaria de la Entidad refleja un ISR del ejercicio por \$(5,334) derivado de aplicar durante el mismo ejercicio el estímulo conocido como “tax losses carry back” del cual se espera recibir una devolución de impuestos de ejercicios anteriores.
- (2) ISR del ejercicio 2020 por \$1,561 generado por subsidiarias de la Entidad residentes en México.

b. La conciliación de la tasa legal de ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad es:

	2020	2019	2018
Tasa legal	30%	30%	30%
Más:			
Efecto de diferencias permanentes y efectos fiscales de inflación y actualización	3%	71%	8%
Reserva de pérdidas fiscales	<u>(20%)</u>	<u>24%</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>13%</u>	<u>125%</u>	<u>38%</u>

Derivado la adopción de la IFRS 16, la utilidad antes de impuestos incluye \$251,464 y \$61,180 en 2020 y 2019 respectivamente, por dicha adopción. Sin estos efectos la utilidad antes de impuestos quedaría en \$(2,180,481) y \$52,882 y una tasa efectiva de 13% y 125% para los ejercicios referidos.

Si no se hubieran reservado las pérdidas fiscales que se estima no serán recuperadas año, la tasa efectiva sería del 33%.



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

	2020	2019	2018
Documentos por cobrar	\$ (1,315,081)	\$ (1,280,548)	\$ (1,092,966)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	174,314	152,362	127,614
Valor contable de inventario inmobiliario	(26,564)	(35,108)	5,491
Inmuebles y equipo	143,551	166,174	50,489
Activos intangibles y otros activos	(75,639)	(117,930)	(118,115)
Reservas e ingresos diferidos	613,729	738,610	794,070
Beneficio de pérdidas fiscales por amortizar	1,768,969	1,665,990	1,513,113
Intereses pendientes por deducir	329,843	-	-
Fluctuación cambiaria no realizada	<u>(134,141)</u>	<u>(134,141)</u>	<u>(134,141)</u>
ISR diferido activo	<u>\$ 1,478,981</u>	<u>\$ 1,155,409</u>	<u>\$ 1,145,555</u>

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar ascienden a \$7,473,249, \$5,654,183 y \$5,189,666, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2020, 2019 y 2018 la entidad no reconoce un impuesto diferido activo por las pérdidas fiscales pendientes de amortizar de \$473,006, \$30,265 y \$43,787, respectivamente

- e. Pérdidas fiscales por utilizar

Los años de vencimiento y montos actualizados de pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2020 son:

Año	Importe
2020	\$ -
2021	1,472,842
2022	230
2023	622,765
2024	1,145,442
2025	2,081,142
2026	16,960
2027	21,647
2028	21,298
2029	462,955
2030	<u>1,627,968</u>
	<u>\$ 7,473,249</u>

- f. Créditos fiscales

Derivado de los diversos acuerdos con el SAT celebrados en abril de 2018, la Entidad reconoció un pasivo por ISR que está siendo pagado de acuerdo a los siguientes vencimientos:

Año	
2021	356,085
2022	356,085
2023	<u>356,084</u>
	1,068,255
Menos - ISR por pagar porción circulante	<u>(356,085)</u>
	<u>\$ 712,169</u>



17. Pasivo por arrendamientos

	2020	2019
Circulante	\$ 401,090	\$ 416,142
No circulante	<u>3,644,212</u>	<u>3,730,364</u>
Pasivos por arrendamiento	<u>\$ 4,045,302</u>	<u>\$ 4,146,506</u>

Análisis de madurez

2021, 2020	\$ 401,090	\$ 416,142
2022, 2021	402,835	363,796
2023, 2022	423,275	352,598
2024, 2023	407,485	373,832
2025, 2024	423,558	358,686
Posteriores	<u>1,987,059</u>	<u>2,281,452</u>
Total pasivos por arrendamientos	<u>\$ 4,045,302</u>	<u>\$ 4,146,506</u>

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.

18. Pasivos acumulados a largo plazo

	2020	2019	2018
Beneficios a empleados	\$ 245,750	\$ 202,161	\$ 104,421
Otros pasivos acumulados	<u>247,935</u>	<u>247,732</u>	<u>254,637</u>
	<u>\$ 493,685</u>	<u>\$ 449,893</u>	<u>\$ 359,058</u>

19. Planes de beneficio a empleados

La Entidad patrocina planes por beneficios definidos financiados para empleados calificables. Los planes por beneficios definidos se administran por un fondo legalmente independiente de la Entidad. El fondo de pensiones es administrado por Valmex en base a criterios predefinidos de perfil de inversión. Existe un Comité de Administración del fondo de pensiones que define los estatutos de la del fondo para los empleados calificables. El Comité de Administración es responsable de fijar los criterios de inversión en relación con los activos del plan.

La Entidad maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

La Entidad maneja planes de beneficios definidos para los empleados que califican en la Entidad y sus subsidiarias. Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro que están entre 40% y 45% del salario final al cumplir la edad de retiro de 65 años, adicionalmente existe una opción de retiro anticipado bajo ciertas condiciones. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.



Los planes de beneficios definidos no requieren contribuciones de los empleados.

Los planes normalmente exponen a la Entidad a riesgos actuariales como: riesgo de inversión, de tipo de interés, de longevidad y de salario.

Riesgo de inversión	El valor presente del plan de la obligación por beneficios definidos se calcula utilizando una tasa de descuento que se determina en función de los rendimientos de los bonos corporativos de alta calidad; si el retorno de los activos del plan está por debajo de esta tasa, se originara un déficit en el plan. Actualmente, el plan cuenta con una inversión relativamente equilibrada en valores de renta variable, instrumentos de deuda e inmuebles. Debido al largo plazo de los pasivos del plan, la junta directiva del fondo de pensiones considera apropiado que una parte razonable de los activos del plan se inviert en valores de renta variable y en el sector inmobiliario para aprovechar la rentabilidad generada por el fondo.
Riesgo de tasa de interés	Una disminución en la tasa de interés de los bonos aumentará el pasivo del plan sin embargo, éste se compensará parcialmente por el incremento en el retorno de las inversiones de deuda del plan.
Riesgo de longevidad	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en función de la mejor estimación de la mortalidad de los participantes del plan, tanto durante como después de su empleo. Un aumento de la esperanza de vida de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.
Riesgo salarial	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en base a los salarios futuros de los participantes del plan. Por lo tanto, un aumento en el salario de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionan a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2020 por actuarios independientes. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2020 %	2019 %	2018 %
Tasa(s) de descuento	6.75	7.50	9.75
Tasa(s) esperada de incremento salarial	4.75	4.75	4.75
Otros (<i>Aplica para hombres y mujeres</i>)	Retiro Anticipado 60 años de edad y 20 años de servicio Retiro Normal 65 años de edad		

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2020	Prima de antigüedad 2019	2018
Costo del servicio:			
Costo laboral del servicio actual	\$ 8,636	\$ 3,446	\$ 4,005
Costo de servicios pasados	-	7,199	-
Gastos por intereses, neto	<u>4,377</u>	<u>2,380</u>	<u>1,882</u>
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	<u>\$ 13,013</u>	<u>\$ 13,025</u>	<u>\$ 5,887</u>



	2020	Plan de pensiones 2019	2018
Costo del servicio:			
Costo laboral del servicio actual	\$ 20,935	\$ 17,675	\$ 17,932
Gastos por intereses, neto	<u>10,725</u>	<u>7,399</u>	<u>5,610</u>
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	<u>\$ 31,660</u>	<u>\$ 25,074</u>	<u>\$ 23,542</u>
Total	<u>\$ 44,673</u>	<u>\$ 38,099</u>	<u>\$ 29,429</u>
	2020	Prima de antigüedad 2019	2018
Remediación del pasivo por beneficios definidos neto:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	\$ 5,416	\$ 18,797	\$ (6,319)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	<u>2,103</u>	<u>4,847</u>	<u>1,014</u>
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultado: integrales	<u>\$ 7,519</u>	<u>\$ 23,644</u>	<u>\$ (5,305)</u>
	2020	Prima de pensiones 2019	2018
Remediación del pasivo por beneficios definidos neto:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	\$ 13,187	\$ 33,264	\$ (36,831)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	(6,854)	1,745	6,772
Retorno sobre los activos de plan sin incluir gasto por interés neto	<u>975</u>	<u>3,214</u>	<u>947</u>
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultado: integrales	<u>\$ 7,308</u>	<u>\$ 38,223</u>	<u>\$ (29,112)</u>
Total	<u>\$ 14,827</u>	<u>\$ 61,867</u>	<u>\$ (34,417)</u>

La remediación del pasivo por beneficios definidos neto se incluye en otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es de \$245,750, \$202,161, y \$104,421, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 respectivamente



Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	2020	Prima de antigüedad 2019	2018
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 59,819	\$ 25,536	\$ 26,875
Costo laboral del servicio actual	8,636	3,446	4,005
Costo laboral de servicios pasados	-	7,199	-
Costo por intereses	4,377	2,380	1,882
Remediación (ganancias) pérdidas: (Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	5,416	18,797	(6,319)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	1,943	4,847	1,015
Pasivos asumidos en una combinación de negocios	-	427	-
Beneficios pagados	<u>(6,089)</u>	<u>(2,653)</u>	<u>(1,922)</u>
Total de la obligación por beneficios definidos antes del valor presente	<u>\$ 74,262</u>	<u>\$ 59,979</u>	<u>\$ 25,536</u>

Cambios en el valor presente de los activos del plan en el periodo:

	2020	2019	2018
Contribuciones efectuadas por el empleado	\$ 6,089	\$ 2,653	\$ 1,922
Beneficios pagados	<u>(6,089)</u>	<u>(2,653)</u>	<u>(1,922)</u>
Total de los activos del plan a valor razonable	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final de obligación por beneficios definidos	<u>\$ 74,262</u>	<u>\$ 59,979</u>	<u>\$ 25,536</u>

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	2020	Plan de pensiones 2019	2018
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 215,437	\$ 160,336	\$ 165,037
Costo laboral del servicio actual	20,935	17,675	17,932
Costo por intereses	15,680	14,691	11,367
Remediación (ganancias) pérdidas: (Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	13,187	33,264	(36,831)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	(6,812)	1,745	7,052
Beneficios pagados	<u>(5,073)</u>	<u>(12,274)</u>	<u>(4,221)</u>
Total de la obligación por beneficios definidos antes del valor presente	<u>\$ 253,354</u>	<u>\$ 215,437</u>	<u>\$ 160,336</u>



Cambios en el valor presente de los activos del plan en el periodo:

	2020	2019	2018
Saldo inicial de los activos del plan a valor razonable	\$ 73,255	\$ 81,451	\$ 80,862
Ingreso por intereses	4,955	7,292	5,757
Remediación Ganancias/(pérdidas):			
Retorno de los activos del plan (sin incluir cantidades consideradas en el ingreso por interés neto)	(975)	(3,214)	(947)
Contribuciones efectuadas por el empleador	9,704	-	-
Beneficios pagados	<u>(5,073)</u>	<u>(12,274)</u>	<u>(4,221)</u>
 Total de los activos del plan a valor razonable	 <u>\$ 81,866</u>	 <u>\$ 73,255</u>	 <u>\$ 81,451</u>
 Saldo final de obligación por beneficios definidos	 <u>\$ 171,488</u>	 <u>\$ 142,182</u>	 <u>\$ 78,885</u>
 Total de obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2020	 <u>\$ 245,750</u>	 <u>\$ 202,161</u>	 <u>\$ 104,421</u>

20. 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 mantener su capacidad de continuar como negocio en marcha, al tiempo que procura maximizar el retorno para los accionistas a través de la optimización de la estructura de deuda y capital. Durante 2020 la estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2019 y 2018.

La Administración de la Entidad se encuentra revisando su estructura de capital a la luz de la limitación de liquidez ocasionada por la pandemia COVID-19, modelando los impactos en las proyecciones financieras que presenta 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 se encuentra negociando con un grupo de tenedores de los “*Senior Notes 2022*” las condiciones para la reestructura de la deuda. Adicionalmente la Entidad solicitó una prórroga y una ampliación de línea a CitiBanamex respecto del crédito de la filial que opera el hotel Fiesta Americana Mérida.

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:

	2020	2019	2018
Deuda (i)	\$ 7,883,655	\$ 7,397,052	\$ 7,809,370
Pasivo por arrendamientos Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4,045,302	4,146,506	-
Deuda neta	<u>501,732</u> <u>11,427,225</u>	<u>1,239,548</u> <u>10,304,010</u>	<u>2,733,898</u> <u>5,075,472</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 909,229</u>	<u>\$ 3,056,360</u>	<u>\$ 3,187,799</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>12.57</u>	<u>3.37</u>	<u>1.59</u>

- (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*

	2020	2019	2018
Activos financieros:			
Efectivo en bancos	\$ 62,506	\$ 84,545	\$ 89,808
Equivalentes de efectivo	439,226	1,155,002	2,644,090
Cuentas y documentos por cobrar	6,439,892	6,891,306	5,912,827
Pasivos financieros:			
Proveedores	628,007	411,345	427,790
Deuda	7,991,046	7,574,753	8,061,928
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,032,138	395,743	456,021
Pasivo por arrendamientos	4,045,302	4,146,506	-

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 2020 el 98% del total de su deuda es en dólares estadounidenses. Considerando la posición monetaria neta en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2020, 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 \$698,622.



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

	31 de diciembre de			28 de febrero de
	2020	2019	2018	2021
Pesos por dólar estadounidense	\$ <u>19.8487</u>	\$ <u>18.8727</u>	\$ <u>19.6829</u>	\$ <u>20.4752</u>

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 2020 su deuda devenga intereses a tasas fijas, por lo que, el aumento en estas no podría producir un mayor riesgo a la fecha de vencimiento prevista.

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*

Durante 2020, derivado de la baja de ingresos por la pandemia COVID-19, se materializó un riesgo de liquidez por el monto de deuda a corto plazo de la Entidad, que generó el decreto de mora en el pago de intereses sobre la deuda, que se encuentra en proceso de renegociación con los tenedores. 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, rubros que se han visto afectados por la pandemia COVID-19, y el producto de la venta de activos no estratégicos.

La Administración de la Entidad es responsable de la gestión de liquidez, y ha establecido políticas para gestionar este riesgo a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que ha permitido 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.

Las siguientes tablas detallan los vencimientos contractuales de la Entidad para sus pasivos financieros considerando los períodos de pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo nominales no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer los pagos. La tabla incluye tanto los intereses como los principales flujos de efectivo. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer los pagos.



Al 31 de diciembre de 2020	Tasa de interés efectiva promedio	3 meses	6 meses	1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
	Ponderada						
Deuda	7.875 / 9.175%	\$ 8,523,472	\$ 10,371	\$ 37,455	\$ 116,472	\$ 75,904	\$ 8,763,674
Proveedores		628,007	-	-	-	-	628,007
Pasivo por arrendamientos		203,066	188,443	371,195	1,438,470	3,848,867	6,050,041
Otras cuentas por pagar y otros		<u>685,897</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>685,897</u>
Total		<u>\$ 10,040,442</u>	<u>\$ 198,814</u>	<u>\$ 408,650</u>	<u>\$ 1,554,942</u>	<u>\$ 3,924,771</u>	<u>\$ 16,127,619</u>

Al 31 de diciembre de 2019	Tasa de interés efectiva promedio	3 meses	6 meses	1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
	Ponderada						
Deuda	7.875 / 9.175%	\$ 24,188	\$ 301,541	\$ 326,383	\$ 8,421,855	\$ 88,213	\$ 9,162,180
Proveedores		411,345	-	-	-	-	411,345
Pasivo por arrendamientos		192,193	192,193	371,979	1,348,699	4,130,594	6,235,658
Otras cuentas por pagar y otros		<u>678,823</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>678,823</u>
Total		<u>\$ 1,306,549</u>	<u>\$ 493,734</u>	<u>\$ 698,362</u>	<u>\$ 9,770,554</u>	<u>\$ 4,218,807</u>	<u>\$ 16,488,006</u>

Al 31 de diciembre de 2018	Tasa de interés efectiva promedio	3 meses	6 meses	1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
	Ponderada						
Deuda	7.875%	\$ 25,848	\$ 335,845	\$ 346,319	\$ 1,383,993	\$ 8,327,342	\$ 10,419,347
Proveedores		427,790	-	-	-	-	427,790
Otras cuentas por pagar y otros		<u>718,815</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>718,815</u>
Total		<u>\$ 1,172,453</u>	<u>\$ 335,845</u>	<u>\$ 346,319</u>	<u>\$ 1,383,993</u>	<u>\$ 8,327,342</u>	<u>\$ 11,565,952</u>

Los importes incluidos en la deuda con instituciones de crédito, corresponden a instrumentos de tasa de interés fija. La Entidad espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciban del vencimiento de activos financieros.

h. **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 – Excepto por lo que se menciona más adelante, 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 2020 y 2019, el valor razonable de los documentos por cobrar a largo plazo de Club Vacacional asciende a \$4,437,094 y \$4,451,001, respectivamente, que es mayor a su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2020 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:

	2020	2019	2018
Miles de dólares estadounidenses:			
Senior Notes 2022	US\$ 392,605	US\$ 328,974	US\$ 330,960
Miles de pesos			
Senior Notes 2022	\$ 7,831,959	\$ 6,208,628	\$ 6,514,253
Banamex	\$ 145,283	\$ 134,898	\$ 151,728

Al 31 de diciembre de 2020, una parte de los ingresos de la Entidad, por lo general alrededor del 30%, 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.

21. Capital contable

- a. Al 31 de diciembre de 2020 el capital social está integrado por acciones sin expresión de valor nominal, como sigue:

	Número de acciones 2020, 2019 y 2018
Capital autorizado	512,737,588
Menos:	
Recompra de acciones	<u>(16,855,600)</u>
	<u>495,881,988</u>

- b. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 el capital social está integrado únicamente por acciones Serie "A" de libre suscripción.
- c. Las Asambleas Generales Ordinarias del 25 de junio de 2020, 29 de marzo de 2019 y la del 12 de abril 2018 resolvieron mantener el monto máximo de recursos para la compra de acciones propias en \$535,000.
- d. En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2018, se aprobó la fusión por absorción de la subsidiaria Servicios Gerenciales Posadas, S.A. de C.V.
- e. 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.
- f. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el fondo de reserva se presenta en los resultados acumulados y asciende a \$99,187 (a valor nominal), y representa el 20% del capital social nominal. Dicho fondo no es susceptible de distribuirse a los accionistas excepto en la forma de dividendos en acciones.



- g. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

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	\$	\$ 3,982,253
Utilidad del ejercicio a 2020	\$ 562,298	\$

22. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición monetaria significativa en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2020	2019	2018
Miles de dólares estadounidenses:			
Circulantes:			
Activos monetarios	46,034	72,137	99,738
Pasivos monetarios	<u>(432,478)</u>	<u>(3,653)</u>	<u>(3,646)</u>
	<u>(386,444)</u>	<u>68,484</u>	<u>96,092</u>
Largo plazo:			
Activos monetarios	36,240	60,029	51,180
Pasivos monetarios	<u>-</u>	<u>(392,605)</u>	<u>(400,000)</u>
	<u>36,240</u>	<u>(332,576)</u>	<u>(348,820)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(350,204)</u>	<u>(264,092)</u>	<u>(252,728)</u>
Equivalente en miles de pesos	<u>\$ (6,986,112)</u>	<u>\$ (4,984,136)</u>	<u>\$ (4,974,423)</u>

Las transacciones en moneda extranjera efectuadas por las entidades localizadas en México corresponden principalmente a los ingresos por operación de hoteles, ventas de membresías del Club Vacacional e intereses a cargo.

23. Ingresos, costo de ventas y gastos de operación

a. Ingresos:

	2020	2019	2018
Operación hotelera	\$ 1,494,422	\$ 3,735,248	\$ 3,403,837
Club Vacacional	3,070,258	3,995,805	3,564,166
Honorarios por administración, marca y otros	<u>661,063</u>	<u>1,341,655</u>	<u>1,357,845</u>
	<u>\$ 5,225,743</u>	<u>\$ 9,072,708</u>	<u>\$ 8,325,848</u>



b. *Costo de ventas:*

	2020	2019	2018
Operación hotelera	\$ 1,152,904	\$ 1,817,649	\$ 1,585,444
Club Vacacional	2,492,825	3,082,386	2,634,632
Honorarios por administración, marca y otros	<u>999,593</u>	<u>1,284,010</u>	<u>1,173,073</u>
	<u>\$ 4,645,322</u>	<u>\$ 6,184,045</u>	<u>\$ 5,393,149</u>

c. *Gastos de administración:*

	2020	2019	2018
Sueldos, salarios, prestaciones y otros	\$ 423,198	\$ 491,169	\$ 444,409
PTU	260	181	194,000
Energéticos	111,152	211,857	181,443
Mantenimiento	63,160	107,376	94,527
Honorarios profesionales	23,605	46,393	39,976
Comisiones tarjetas de crédito	24,585	56,964	50,855
Impuestos a la propiedad y derechos	29,614	31,335	29,379
Arrendamiento de oficinas	3,171	7,597	30,233
Seguros y fianzas	20,956	20,505	20,689
Servicios y suministros	14,762	19,008	13,736
Renta de equipo	14,449	22,659	14,792
Cuentas incobrables	18,332	14,064	8,378
Otros	<u>20,754</u>	<u>34,101</u>	<u>29,452</u>
	<u>\$ 767,998</u>	<u>\$ 1,063,209</u>	<u>\$ 1,151,869</u>

d. *Gastos de venta y desarrollo:*

	2020	2019	2018
Mercadotecnia y publicidad	\$ 88,760	\$ 176,468	\$ 142,335
Sueldos, salarios, prestaciones y otros	40,199	69,057	63,899
Gastos de viaje	800	3,996	1,953
Cuotas y suscripciones	325	352	83
Otros	<u>1,638</u>	<u>2,140</u>	<u>3,722</u>
	<u>\$ 131,722</u>	<u>\$ 252,013</u>	<u>\$ 211,992</u>

- e. *Otros (ingresos) gastos, neto* - Como se menciona en la Nota 1, 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 \$57,316 en 2020 y \$1,345,750, en 2018.



24. Transacciones con partes relacionadas

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

	2020	2019	2018
Beneficios directos, de corto y largo plazo	\$ <u>94,158</u>	\$ <u>114,503</u>	\$ <u>113,297</u>

25. 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 este 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 este 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).



2020

	Operación hotelera	Club Vacacional	Administración hotelera, uso de marca y otras	Total de segmentos	Otros gastos corporativos	Eliminaciones	Total consolidado
Estado consolidado de resultado integral:							
Ingresos totales	\$ 1,504,763	\$ 3,071,972	\$ 675,843	\$ 5,252,578	\$ -	\$ (26,835)	\$ 5,225,743
Costo y gastos generales	1,174,786	2,469,593	1,364,994	5,009,373	-	(26,835)	4,982,538
Gastos corporativos	-	-	-	-	361,680	-	361,680
Depreciación y amortización	-	-	-	-	914,765	-	914,765
Otros ingresos, neto	-	-	-	-	(32,871)	-	(32,871)
Utilidad (pérdida) operativa	<u>\$ 329,977</u>	<u>\$ 602,379</u>	<u>\$ (689,151)</u>	<u>\$ 243,205</u>	<u>\$ 1,243,574</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (1,000,369)</u>
						Gastos financieros, neto	1,431,575
						Participación en asociadas	-
						Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>\$ (2,431,944)</u>

2019

	Operación hotelera	Club Vacacional	Administración hotelera, uso de marca y otras	Total de segmentos	Otros gastos corporativos	Eliminaciones	Total consolidado
Estado consolidado de resultado integral:							
Ingresos totales	\$ 3,766,350	\$ 3,995,805	\$ 1,512,722	\$ 9,274,877	\$ -	\$ (202,169)	\$ 9,072,708
Costo y gastos generales	2,481,585	3,123,075	1,723,100	7,327,760	-	(202,169)	7,125,591
Gastos corporativos	-	-	-	-	403,918	-	403,918
Depreciación y amortización	-	-	-	-	887,699	-	887,699
Otros ingresos, neto	-	-	-	-	(23,312)	-	(23,312)
Utilidad (pérdida) operativa	<u>\$ 1,284,765</u>	<u>\$ 872,730</u>	<u>\$ (210,378)</u>	<u>\$ 1,947,117</u>	<u>\$ 1,268,305</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 678,812</u>
						Gastos financieros, neto	687,109
						Participación en asociadas	-
						Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>\$ (8,297)</u>

2018

	Operación hotelera	Club Vacacional	Administración hotelera, uso de marca y otras	Total de segmentos	Otros gastos corporativos	Eliminaciones	Total consolidado
Estado consolidado de resultado integral:							
Ingresos totales	\$ 3,431,078	\$ 3,564,166	\$ 1,568,240	\$ 8,563,484	\$ -	\$ (237,636)	\$ 8,325,848
Costo y gastos generales	2,634,209	2,687,401	1,627,205	6,948,815	-	(237,636)	6,711,179
Gastos corporativos	-	-	-	-	379,439	-	379,439
Depreciación y amortización	-	-	-	-	402,097	-	402,097
Otros ingresos, neto	-	-	-	-	1,190,106	-	1,190,106
Utilidad (pérdida) operativa	<u>\$ 796,869</u>	<u>\$ 876,765</u>	<u>\$ (58,965)</u>	<u>\$ 1,614,669</u>	<u>\$ (1,971,642)</u>	<u>\$ -</u>	<u>2,023,239</u>
						Gastos financieros, neto	482,953
						Participación en asociadas	15,000
						Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>\$ 1,555,286</u>



26. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2018, 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 18% y 33%, aplicables a los ingresos de la actividad hotelera que genere cada propiedad arrendada. En 2018 se devengaron por dicho concepto \$534,976, para 2020 y 2019 se están reflejando en el pasivo por arrendamiento en los estados consolidados de posición financiera.

- a. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, 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 2020, 2019 y 2018 se pagaron por dicho concepto \$87,962, \$117,654 y \$104,331, respectivamente. La renta estimada por los siguientes años se muestra a continuación:

Años	Importe
2021	\$ 68,194
2022	27,014
2023	2,342

- b. Como se explica en la Nota 4n, a partir del 1 de enero de 2019, la Entidad adoptó la nueva norma IFRS 16 para arrendamientos:

27. Contingencias

- a. La Entidad interpuso un juicio de nulidad en contra de un crédito fiscal determinado por la Administración de Fiscalización Internacional del SAT por la supuesta omisión en el pago de ISR correspondiente al ejercicio 2006 por \$767,248. Mediante sentencia dictada por la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa se declaró la nulidad parcial del crédito fiscal, la cual fue confirmada por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito en sesión del 4 de septiembre de 2020, por lo que el juicio ha quedado resuelto de manera definitiva. La Entidad se encuentra en espera de que la autoridad fiscal emita una resolución en la cual determine un nuevo crédito fiscal en cumplimiento a la sentencia, cuyo importe aún está por determinarse.

La Entidad ha constituido una garantía del interés fiscal por un importe de \$984,633, la cual se compone de una fianza por \$849,742, y una garantía hipotecaria de \$134,891.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, la Entidad tiene creada una reserva para cubrir contingencias, registrada en el rubro “pasivos acumulados a largo plazo” en el estado consolidado de posición financiera.

- b. Durante 2003 una subsidiaria de la Entidad, llamada Posadas de Argentina, S.A. firmó un contrato para operar un hotel en la ciudad de Mendoza, Argentina. La contraparte, se obligaba a construir un hotel en un plazo de 2 años a partir de la firma del contrato. Sin embargo, la contraparte rescindió el contrato, por lo que Posadas de Argentina, S.A. promovió demanda cautelar para resguardar sus derechos.

Al momento de la venta de la operación de Sudamérica a Accor, S.A. en octubre de 2012, la Entidad se reservó el éxito del litigio en curso, y se comprometió frente a Accor a asumir los costos que resultasen del mismo. Seguido el juicio, en sentencia de apelación los tribunales argentinos absolvieron al demandado y condenaron a Accor, S.A. al pago de costas, que la Entidad tenía el compromiso de absorber. La Entidad liquidó US\$563,000 en 2018 y US\$1,101,200 en 2019 de costos legales, que registró en el estado consolidado de resultado integral como operación discontinua, y tras obtener confirmación de que ya no existe ningún adeudo pendiente, en 2020 canceló US\$503,800 de provisión excedida para enfrentar dicho litigio.



- c. La Entidad enfrenta una serie de procesos legales derivados del curso normal de sus operaciones. Debido a la situación de los mismos y a la dificultad de determinar un monto probable contingente, no se han establecido reservas para esos efectos.

28. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron aprobados en Asambleas Generales de Accionistas celebradas el 25 de junio de 2020 y el 12 de abril de 2019, respectivamente. Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2020 fueron autorizados para su emisión el 28 de febrero de 2021, 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.

* * * * *





Ciudad de México, 19 de abril de 2021.

C.P. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971
Torre Sur, 7º. Piso
Col. Guadalupe Inn
C.P. 01020

Estimado Sr. Molina:

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 los estados financieros anuales dictaminados de 2020, 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 alterada en dicho reporte trimestral, o que el mismo contenga información que pudiere 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