

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	10
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	12
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	14
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	15
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	17
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	19
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	22
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	25
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	26
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	27
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	28
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	30
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	31
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	32
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	38
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	42
[800500] Notas - Lista de notas.....	43
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	44
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	45

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---

“Anunciamos nuestros resultados del cuarto trimestre 2018 los cuales reflejan una operación sólida, ágil y rentable.

En un año que contó con episodios de incertidumbre y que puso a prueba la fortaleza de la economía mexicana, nuestra plataforma hotelera cierra el cuarto trimestre apuntalada por dinámicas de mercado robustas, crecimiento sostenido y una demanda constante por habitaciones de calidad a precios accesibles.

Si bien algunas plazas específicas en el centro del país durante diciembre 2018 experimentaron un ritmo de expansión económica más lento de lo que anticipábamos, la resiliencia de nuestro portafolio así como de las dinámicas específicas de mercado que impulsan la economía real de las plazas en donde tenemos presencia nuevamente nos diferencian positivamente. En este sentido, el corredor fronterizo del norte del país, los mercados metropolitanos como CDMX, Guadalajara y Monterrey, el corredor de exportación y agricultura ubicado en el pacífico y la región noreste de México presentan dinámicas más que favorables tanto de demanda como de oferta.

Con esto, la astucia comercial que nos caracteriza y los frutos de la transformación cultural que hemos venido implementando durante los últimos 24 meses nos permitieron registrar crecimientos de tarifa promedio de 8% en el 4T18. En el mismo sentido, descontando el efecto de la puesta en marcha de habitaciones abiertas recientemente, la ocupación de Hoteles Establecidos registró niveles de 62.3% en el 4T18 con incrementos inclusive superiores a los de la cadena en tarifa promedio, dinámica que hemos implementado en el pasado para optimizar la tarifa efectiva del portafolio al generar crecimiento de RevPAR vía precio.

Producto de estos esfuerzos, en cuanto a los resultados de año completo, los Ingresos Totales registraron un crecimiento doble dígito y la consolidación de márgenes EBITDA continuó a pesar de la puesta en marcha de más de 1,500 habitaciones en el año, 70% de ellas durante el 4T18. En este sentido se destaca la capacidad de absorción de costos de nuestro negocio de Administración Hotelera el cual crece sus ventas a nivel consolidado 28% y sus costos 12%.

Con respecto a nuestro Plan de Desarrollo 2018, a la fecha del presente reporte, hemos realizado la apertura de 13 hoteles, así mismo, contemplamos la apertura de 4 hoteles adicionales la mayoría bajo el esquema de administración y franquicia al cierre del primer trimestre de 2019, cumpliendo con nuestro objetivo de desarrollo anunciado a principios del año anterior. Cabe mencionar que la experiencia en el desarrollo de hoteles y estricta disciplina de control de costos de nuestra Compañía nos ha permitido más que duplicar el tamaño de nuestra cadena en los últimos 5 años pasando de 72 hoteles a la fecha de nuestra Oferta Pública Inicial a 152 hoteles al cierre del 1T19.

Dicho esto y con base en la fortaleza que vemos a nivel local en los mercados a los que nos orientamos y la capacidad de nuestro producto para penetrarlos en una forma más que proporcional, en los próximos 12 meses contemplamos la apertura de 17 hoteles y aproximadamente 2,000 habitaciones.

Nuestro plan de desarrollo estará orientado en plazas con generadores de demanda robustos y diversificados, principalmente zonas metropolitanas (CDMX y Guadalajara) y ciudades con alto potencial de crecimiento económico (Mexicali, San Luis Potosí y Mérida). Cabe destacar que la disciplina en desarrollo y la flexibilidad financiera y operativa con la que contamos nos permiten ajustar el ritmo de crecimiento favoreciendo la generación de flujo de efectivo en caso de así requerirlo.

Con un año más de resultados sobresalientes, mantenemos nuestro compromiso con nuestros accionistas para continuar siendo la mejor plataforma hotelera integrada en Latinoamérica.”

---

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

---

La Sociedad se dedica al desarrollo, la administración y la franquicia de hoteles de servicio limitado propios, en coinversión, arrendados o pertenecientes a terceros, al amparo de 4 distintas marcas orientadas a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles.

**Hoteles propios.** Históricamente, la Sociedad se concentra principalmente en la operación de hoteles propios. Los hoteles propios pertenecen en un 100.0% a la Sociedad y sus resultados están consolidados en los estados financieros de la Sociedad. Los hoteles propios son financiados con una combinación de capital y, en menor medida, de deuda bancaria. Con anterioridad al inicio del proyecto, se aprueba un aumento de capital en la subsidiaria propietaria del activo por la totalidad del monto que se considera necesario para desarrollar, construir, equipar y poner en marcha el hotel, y se van realizando pagos bajo dicho aumento conforme se requiere el capital para llevar a cabo las actividades anteriores.

**Hoteles en coinversión.** Por lo general, la Sociedad es propietaria de al menos el 50.0% de los hoteles en coinversión, y el resto pertenece a socios locales que con frecuencia aportan el terreno y/o capital para el desarrollo del proyecto y conocimientos sobre el mercado local. La Sociedad capitaliza sus hoteles en coinversión mediante aumentos de capital como se describió anteriormente en "Hoteles propios". La Sociedad incluye en esta categoría sus coinversiones en América Latina bajo la marca City Express. Los hoteles bajo coinversión están consolidados en los estados financieros de la Sociedad; y la participación no controladora correspondiente está reflejada en su balance general.

**Hoteles arrendados.** La Sociedad también arrienda hoteles propiedad de terceros, incluyendo los inmuebles sobre los que están construidos. Por lo general, los contratos de arrendamiento tienen una vigencia de 15 años que puede prorrogarse en una ocasión por un plazo adicional de 5 años. La Sociedad está obligada a pagar una renta fija que depende en parte del costo total de desarrollo y operación del hotel (incluyendo tanto el terreno como el edificio); y en algunos casos debe pagar ciertas cantidades variables adicionales que consisten en un porcentaje de los ingresos generados por las habitaciones. Los ingresos y la utilidad de operación de los hoteles arrendados están consolidados en los estados financieros de la Sociedad.

**Hoteles administrados.** La Sociedad celebra contratos de administración con propietarios de hoteles. Por lo general, estos contratos tienen una vigencia de cuando menos 15 años que puede prorrogarse en 2 ocasiones por un plazo adicional de 5 años cada una. Los contratos de administración también contienen un derecho de preferencia a favor de las subsidiarias operativas de la Sociedad, lo que le otorga a esta última un derecho de prioridad para adquirir el hotel que se administra en caso de que el propietario decida venderlo. La Sociedad asume la responsabilidad de la administración del hotel administrado, incluyendo lo que respecta a ventas, mercadotecnia, reservaciones y el establecimiento del ADR. Además, la Sociedad administra estos hoteles de acuerdo con sus especificaciones comerciales y operativas y sus estrictos estándares de calidad.

**Hoteles otorgados en franquicia.** La Sociedad otorga una franquicia sobre sus marcas a terceros propietarios de hoteles con quienes la Sociedad celebra un contrato de franquicia y les otorga una licencia de uso de sus marcas con una vigencia mínima de 15 años que puede prorrogarse en 2 ocasiones por un plazo adicional de 5 años cada una. La Sociedad no está involucrada en la administración de los hoteles bajo el esquema de franquicia; sin embargo, el propietario debe cumplir con las especificaciones comerciales y operativas, apegarse a los estrictos estándares de calidad de la Sociedad y participar en todos los programas de ventas y mercadotecnia de la misma.

Salvo por los 5 hoteles otorgados en franquicia, el desarrollo y la administración de todos los hoteles integrantes del portafolio de la Sociedad están a cargo del equipo responsable de la gestión y administración de la misma, independientemente de sus respectivos esquemas de propiedad.

Las operaciones de la Sociedad están centralizadas en sus oficinas centrales en la Ciudad de México, desde las cuales supervisa el desempeño y los datos de operación de sus hoteles en tiempo real. En virtud de que su sistema centralizado abarca la totalidad de su inventario hotelero, la Sociedad puede monitorear su información operativa y verificar la disponibilidad de cada habitación en su red.

A través de esta plataforma centralizada, la Sociedad puede tomar decisiones y administrar sus estrategias comerciales, incluyendo, por ejemplo, el ofrecer promociones en tarifas y de otra naturaleza a determinados tipos de huéspedes. Como parte de esta plataforma, la Sociedad opera un sistema centralizado de reservaciones que administra la renta de habitaciones, los contratos con huéspedes corporativos, los pedidos a proveedores independientes y las operaciones de comercio electrónico. La administración de este sistema está a cargo de la dirección comercial y de servicio de franquicia, en tanto que el área de ventas en la oficina central es responsable de negociar los contratos con los huéspedes corporativos en lo individual y los ejecutivos de ventas en los hoteles para cada localidad en particular.

La Sociedad recibe las reservaciones centrales y locales principalmente por medio de cuatro canales: (i) ventas directas a clientes, incluyendo a través de la central telefónica de reservaciones City Express que funciona las 24 horas del día, de su página web, de aplicaciones para aparatos móviles y de los huéspedes que llegan a los hoteles sin haber hecho reservación; (ii) agentes independientes, incluyendo agentes de viajes, portales de internet, consorcios de viajes y globalizadores (Global Distribution Systems); (iii) cuentas corporativas a través de las cuales las empresas comprometen un volumen elevado de noches de hotel por año, a cambio de una tarifa diaria negociada; y (iv) alianzas comerciales, incluyendo, con aerolíneas a través de las cuales los huéspedes pueden reservar simultáneamente sus vuelos y sus noches de hotel.

La Sociedad utiliza cuatro marcas para comercializar sus hoteles de servicio limitado. Cada una de dichas marcas está orientada a un cierto tipo de huésped dentro del mercado de los viajeros de negocios pertenecientes a los segmentos económico y budget. La construcción, el mobiliario, la decoración, el diseño arquitectónico y las áreas comunes de todos los hoteles pertenecientes a una misma marca, están estandarizados.

· City Express. Los hoteles City Express, la marca insignia de la Sociedad y la primera utilizada por ésta con la apertura de su hotel en la ciudad de Saltillo en mayo de 2003, están orientados a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, ofreciéndoles habitaciones sencillas, modernas y cómodas, con servicios esenciales para los mismos, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios, salas de juntas, gimnasio y desayuno incluido en la tarifa. Los Hoteles City Express tienen, a la fecha, un ADR de \$600 a \$1,050 M.N., que los ubica en una posición competitiva en el mercado nacional de los hoteles económicos. Típicamente, cada hotel City Express tiene entre 100 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 23 m<sup>2</sup> por habitación.

- City Express Plus. En 2014, la sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento económico pero con necesidades de negocio en localidades urbanas y que requieren de acabados de diseño premium. Los hoteles City Express Plus presentan un ADR que varía de \$780 a \$1,250 M.N. Típicamente, cada hotel City Express Plus tiene entre 90 y 160 habitaciones y una superficie promedio de 25 m2 por habitación.
- City Express Suites. La Sociedad introdujo sus hoteles City Express Suites para estancias prolongadas en 2004, con la apertura del hotel City Suites Anzures. Estos hoteles ofrecen a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento, con una superficie promedio de 30 m2, a una ADR ligeramente más alta que la de los hoteles City Express, que se ubica entre \$780 M.N. y \$1,600 M.N. Las habitaciones de los hoteles City Express Suites están equipadas con cocineta, horno de microondas, mobiliario de uso diurno y closet más amplio. Además, los hoteles City Express Suites ofrecen los servicios típicos para los citados viajeros, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios y desayuno continental ampliado incluido también en la tarifa. Algunos hoteles City Express Suites también cuentan con alberca. Estos hoteles están desarrollados para mercados específicos cuidadosamente seleccionados; y están diseñados para complementar a los hoteles City Express y City Express Junior. Su mobiliario, decoración de interiores son similares a los de City Express, pero tienen menos habitaciones que estos últimos, con un promedio de entre 26 y 90 habitaciones por hotel.
- City Express Junior. La Sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento budget en 2008, con la apertura de su hotel City junior Toluca. Estos hoteles, cuyo ADR, a la fecha, se ubica entre \$470 y \$850 M.N., son más económicos que los hoteles City Express sin por ello dejar de ofrecer servicios básicos tales como acceso inalámbrico a Internet, salas de juntas y un desayuno. Sus habitaciones son más modestas y pequeñas, con una superficie promedio de 17 m2. Cada hotel City Express Junior tiene entre 105 y 134 habitaciones.
- City Centro. La Sociedad lanzó esta marca en 2016 con el fin de atacar la demanda hotelera en los centros de ciudad, donde la disponibilidad de terrenos para desarrollar una propiedad son escasos o inaccesibles. El formato de esta marca considera la adaptación de construcciones antiguas con la estandarización y cualidades de cualquier hotel de la Sociedad, maximizando la relación precio/valor para los viajeros. La primera propiedad inició operaciones en diciembre de 2016 en el centro de la Ciudad de México y cuenta con 44 cuartos disponibles. Sus habitaciones cuentan con una superficie promedio de 30 m2. Cada hotel City Centro tiene entre 40 y 110 habitaciones y cuenta con un ADR de entre \$1,350 M.N. y \$2,800 M.N.

---

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

---

“Anunciamos nuestros resultados del cuarto trimestre 2018 los cuales reflejan una operación sólida, ágil y rentable.

En un año que contó con episodios de incertidumbre y que puso a prueba la fortaleza de la economía mexicana, nuestra plataforma hotelera cierra el cuarto trimestre apuntalada por dinámicas de mercado robustas, crecimiento sostenido y una demanda constante por habitaciones de calidad a precios accesibles.

Si bien algunas plazas específicas en el centro del país durante diciembre 2018 experimentaron un ritmo de expansión económica más lento de lo que anticipábamos, la resiliencia de nuestro portafolio así como de las dinámicas específicas de mercado que impulsan la economía real de las plazas en donde tenemos presencia nuevamente nos diferencian positivamente. En este sentido, el corredor fronterizo del norte del país, los mercados metropolitanos como CDMX, Guadalajara y Monterrey, el corredor de exportación y agricultura ubicado en el pacífico y la región noreste de México presentan dinámicas más que favorables tanto de demanda como de oferta.

Con esto, la astucia comercial que nos caracteriza y los frutos de la transformación cultural que hemos venido implementando durante los últimos 24 meses nos permitieron registrar crecimientos de tarifa promedio de 8% en el 4T18. En el mismo sentido, descontando el efecto de la puesta en marcha de habitaciones abiertas recientemente, la ocupación de Hoteles Establecidos registró niveles de 62.3% en el 4T18 con incrementos inclusive superiores a los de la cadena en tarifa promedio, dinámica que hemos implementado en el pasado para optimizar la tarifa efectiva del portafolio al generar crecimiento de RevPAR vía precio.

Producto de estos esfuerzos, en cuanto a los resultados de año completo, los Ingresos Totales registraron un crecimiento doble dígito y la consolidación de márgenes EBITDA continuó a pesar de la puesta en marcha de más de 1,500 habitaciones en el año, 70% de ellas durante el 4T18. En este sentido se destaca la capacidad de absorción de costos de nuestro negocio de Administración Hotelera el cual crece sus ventas a nivel consolidado 28% y sus costos 12%.

Con respecto a nuestro Plan de Desarrollo 2018, a la fecha del presente reporte, hemos realizado la apertura de 13 hoteles, así mismo, contemplamos la apertura de 4 hoteles adicionales la mayoría bajo el esquema de administración y franquicia al cierre del primer trimestre de 2019, cumpliendo con nuestro objetivo de desarrollo anunciado a principios del año anterior. Cabe mencionar que la experiencia en el

desarrollo de hoteles y estricta disciplina de control de costos de nuestra Compañía nos ha permitido más que duplicar el tamaño de nuestra cadena en los últimos 5 años pasando de 72 hoteles a la fecha de nuestra Oferta Pública Inicial a 152 hoteles al cierre del 1T19.

Dicho esto y con base en la fortaleza que vemos a nivel local en los mercados a los que nos orientamos y la capacidad de nuestro producto para penetrarlos en una forma más que proporcional, en los próximos 12 meses contemplamos la apertura de 17 hoteles y aproximadamente 2,000 habitaciones.

Nuestro plan de desarrollo estará orientado en plazas con generadores de demanda robustos y diversificados, principalmente zonas metropolitanas (CDMX y Guadalajara) y ciudades con alto potencial de crecimiento económico (Mexicali, San Luis Potosí y Mérida). Cabe destacar que la disciplina en desarrollo y la flexibilidad financiera y operativa con la que contamos nos permiten ajustar el ritmo de crecimiento favoreciendo la generación de flujo de efectivo en caso de así requerirlo.

Con un año más de resultados sobresalientes, mantenemos nuestro compromiso con nuestros accionistas para continuar siendo la mejor plataforma hotelera integrada en Latinoamérica.”

---

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

---

### ***La Sociedad está expuesta a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general***

Los hoteles de la Sociedad están expuestos a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general, incluyendo los siguientes:

- los cambios en la situación económica a nivel global en general y, en particular, los efectos adversos de la situación económica a nivel nacional, regional o local;
- los acontecimientos de orden político y geopolítico a nivel nacional e internacional, que podrían afectar en forma adversa el turismo, el volumen de viajeros, la capacidad de desplazamiento de las personas o la movilidad en los países en los que opera la Sociedad;
- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento, incluyendo aquella generada por plataformas de distribución electrónicas o digitales que proporcionan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento, departamentos, casas, habitaciones y otros espacios privados en los mercados y segmentos en los que participa o no la Sociedad;
- los servicios, atractivos y/o atributos ofrecidos por los hoteles de la Sociedad a sus huéspedes, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades, ADR, entre otros;
- el impacto de la inseguridad y la actividad criminal en el número, flujo y destino de viajes de negocios, turistas y viajeros en general;
- el exceso de oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje en los mercados y segmentos en los que opera la Sociedad, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de sus hoteles y los ingresos generados por los mismos;

- la dependencia en los viajeros comerciales y de negocios, así como de sus patrones de viaje (y cambios en los mismos), preferencias y medios de transporte preferentes;
- los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los aumentos en los costos para el desarrollo de hoteles, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el valor de tierra, cemento, acero, mano de obra, mobiliario, accesorios, equipo y en general todos aquellos relacionados con la construcción en general, incluso como resultado de la inflación;
- los costos y riesgos relacionados con efectuar remodelaciones y adaptaciones de hoteles adquiridos, arrendados o administrados;
- los riesgos relacionados con inversiones en bienes inmuebles en general, incluyendo los cambios en las tasas de interés e impuestos y la constante necesidad de invertir en mejoras;
- las reformas a leyes, reglamentos, políticas fiscales y disposiciones en materia de uso de suelo promulgadas por el gobierno, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Sociedad, tales como atentados terroristas; preocupaciones con respecto a la salud durante los viajes, incluyendo las pandemias y epidemias tales como la influenza aviar, el SARS o la influenza A(H1N1); inestabilidad política; la existencia de hostilidades a nivel regional; los accidentes ocurridos durante los viajes; y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como huracanes, tsunamis o terremotos;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de la Sociedad, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes la Sociedad celebre operaciones de negocios;
- la situación financiera de los terceros propietarios de los hoteles que no son propiedad de la Sociedad y que son operados por la misma;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Sociedad; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en general.

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación, las ADRs o la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

Para mayor información favor de referirse al último Reporte Anual presentado por la Sociedad

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

**Resumen de Datos Operativos y Financieros Relevantes (4T18)**

- A nivel Cadena, la Tarifa Promedio Diaria (“ADR”) y la Tarifa Efectiva (“RevPAR”) presentaron incrementos de 7.9% y 2.6% en comparación con el 4T17, alcanzando \$1,000 y \$595 respectivamente. La ocupación de la Cadena en el 4T18 fue de 59.6%
- Los Ingresos Totales alcanzaron \$751.5 millones, lo que representa un aumento de 9.5% respecto al mismo trimestre de 2017, producto principalmente del incremento en el número de Cuartos Noche Instalados a nivel Cadena, en combinación con el crecimiento de RevPAR.
- La Utilidad de Operación alcanzó \$181.4 millones en el 4T18, lo que refleja un incremento de 17.5% respecto al mismo trimestre del año anterior.
- El EBITDA y el EBITDA Ajustado registraron \$261.2 millones y \$264.4 millones respectivamente, lo que a su vez resulta en incrementos de 4.7% y 2.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los márgenes de EBITDA y EBITDA Ajustado durante el periodo alcanzaron 34.8% y 35.2%, respectivamente.
- La Utilidad Neta del periodo ascendió a \$102.9 millones. A su vez, el margen de Utilidad Neta alcanzó 13.7% en el trimestre.
- Al cierre del trimestre la Cadena operaba 148 hoteles, un incremento de 13 nuevas unidades en comparación con los 135 hoteles que operaban al cierre del mismo periodo del 2017. El número de cuartos en operación al 4T18 alcanzó 16,789 un incremento de 10.3% en comparación con los 15,228 que operaban al cierre del 4T17.

**Resumen de Datos Operativos y Financieros Relevantes (12M18)**

- A nivel Cadena, la ocupación del año cerró en 59.9%, con un ADR de \$979 y un RevPAR de \$586, lo que refleja incrementos de 4.8% y 4.2%, respectivamente.
- Los Ingresos Totales acumulados a diciembre 2018 alcanzaron \$2,887.5 millones, un aumento de 15.1% respecto al mismo periodo de 2017. Lo anterior es resultado del incremento de 9.8% en el número de Cuartos Noche Ocupados a nivel Cadena, del aumento de 4.2% en RevPAR y de un crecimiento de 28.0% en los ingresos derivados de la actividad de Administración de Hoteles.
- La Utilidad de Operación registró \$630.8 millones durante 2018, lo que refleja un incremento de 23.4% respecto a 2017.
- El EBITDA y el EBITDA Ajustado alcanzaron \$992.1 millones y \$1,000.8 millones, lo que representa un crecimiento de 15.5% y 13.9%, respectivamente, con relación al cierre de 2017. A su vez, los márgenes de EBITDA y EBITDA Ajustado alcanzaron 34.4% y 34.7%, respectivamente.
- La Utilidad Neta del periodo ascendió a \$279.7 millones, lo que representa un decremento de 2.3% respecto a 2017. A su vez, el margen de Utilidad Neta alcanzó 9.7% al cierre de 2018.

---

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

---

Al cierre del 4T18, la Compañía contaba con \$1,102.1 millones en Efectivo y equivalentes, una disminución de 7.4% comparado con el cierre de diciembre de 2017 producto del desembolso para inversión en hoteles.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar aumentó 57.7% en comparación con el cierre de diciembre de 2017 y ascendió a \$4,281.1 millones, de los cuales \$461.2 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y \$206.0 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el cuarto trimestre de 2018, la compañía realizó pagos de amortizaciones por \$265.5 millones y desembolsó \$844.0 millones en líneas bancarias.

Cabe destacar que en caso de requerirlas, la compañía cuenta con líneas de crédito comprometidas por instituciones financieras y disponibles para desembolsar por alrededor de \$1,000.0 millones.

Al cierre del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2018, la Compañía presentó Deuda Neta de \$3,179.0 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2017 por \$1,524.2 millones.

### Desglose del Activo Fijo Productivo

Con el objetivo de explicar el proceso de gestión y planeación de su crecimiento para los próximos años, la Compañía integra en su Activo Total distintas capas de activos.

Al cierre del trimestre, la Compañía contaba con una reserva territorial con un valor a costo histórico aproximado de \$695.9 millones, así como con obras en proceso, remodelaciones y terrenos asignados a dichas obras en proceso por más de \$2,071.9 millones. Los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente \$10,720.4 millones. Sobre el portafolio que conforma los activos productivos al cierre del 4T18, el 72% del total de propiedades correspondió a Hoteles Establecidos y el 28% restante a Hoteles No Establecidos.

### Generación de Flujo de Efectivo y Utilización del Fondo de Recompra

Con respecto a la generación de flujo, en el 4T18 Hoteles City Express generó \$149.8 millones de Flujo Neto de Actividades de Operación. Invertió \$828.3 millones en la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas en comparación con los \$551.6 millones que invirtió en el mismo rubro en el 4T17 y obtuvo flujos netos de financiamiento por \$614.1 millones en contraste con los flujos por (\$104.2) millones registrados en el 4T17.

Durante el 4T18 la Compañía destinó \$12.4 millones a su fondo de recompra de acciones, monto que representó aproximadamente 553 mil acciones.

Cabe destacar que las acciones producto de las recompras aquí descritas se encuentran registradas bajo el rubro de capital contable, por lo que continúan siendo parte del total de acciones en circulación y dicho número de acciones en circulación no ha sufrido ninguna reducción o modificación desde la cancelación de acciones en la penúltima asamblea anual de accionistas. Así mismo, por la naturaleza del registro de dichas acciones, la Compañía cuenta con la capacidad de vender dichas acciones sin limitación alguna en el mercado y al precio determinado por éste en cada día de cotización.

---

## Control interno [bloque de texto]

---

El Comité de Auditoría es responsable de (i) proporcionar al Consejo de Administración opiniones en relación con los lineamientos en materia de control interno, políticas contables, estados financieros y contratación de los auditores externos; (ii) evaluar el desempeño de los auditores externos y



analizar los informes elaborados por los mismos; (iii) supervisar la preparación de los estados financieros; (iv) presentar al Consejo de Administración un informe relacionado con la eficacia de los sistemas de control interno; (v) auxiliar al Consejo de Administración en la preparación de sus informes anuales y el cumplimiento de sus obligaciones de entrega de información; (vi) investigar los incumplimientos relacionados con los lineamientos y políticas operativas, contables y del sistema de control interno; (vii) comunicar al Consejo de Administración todas aquellas irregularidades de las que tenga conocimiento; (viii) convocar asambleas de accionistas; (ix) verificar que el director general implemente las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas y el Consejo de Administración; y (x) verificar la implementación de los mecanismos de control interno.

Con lo anterior la Sociedad considera que mantuvo para el ejercicio un adecuado control interno.

---

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

---

La Sociedad procura maximizar la productividad y alcanzar economías de escala en su operación, desde el personal de sus hoteles hasta sus procesos de abastecimiento de insumos, creando de esta manera una estructura operativa eficiente en costos y gastos que, en su opinión, han contribuido a su alta rentabilidad, como lo ha puesto de manifiesto su margen de EBITDA de aproximadamente 37%, así como la tasa promedio de ROIC por encima a 12%, ambas reportadas por los Hoteles Establecidos propios y en coinversión de forma histórica. Conforme transcurre el tiempo y los hoteles en etapa de estabilización, tanto propios como en coinversión, alcanzan sus niveles de ocupación y de ADR objetivo, la Sociedad espera que su ROIC promedio incremente como resultado del aumento del RevPAR y el EBITDA en relación con dichas propiedades.

---

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	HCITY
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2018-01-01 al 2018-12-31
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2018-12-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	HCITY
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	4
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

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

### Seguimiento de análisis [bloque de texto]

HCITY cuenta con cobertura por parte de las siguientes instituciones financieras y analistas: Actinver (Pablo Duarte), Bank of America Merrill Lynch (Carlos Peyrelongue), Citigroup (Alejandro Lavín), ITAU BBA (Enrico Trotta), J.P. Morgan (Adrián Huerta), Morgan Stanley (Nikolaj Lippmann), Santander (Cecilia Jiménez), Signum Research (Armando Rodríguez), UBS (Marimar Torreblanca), GBM (Héctor Vázquez).



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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,102,112,000.00	1,190,624,000.00
Clientes y otras cuentas por cobrar	219,372,000.00	147,224,000.00
Impuestos por recuperar	421,587,000.00	289,639,000.00
Otros activos financieros	88,907,000.00	80,972,000.00
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,831,978,000.00	1,708,459,000.00
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,831,978,000.00	1,708,459,000.00
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	11,816,842,000.00	10,132,500,000.00
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	249,657,000.00	162,192,000.00
Otros activos no financieros no circulantes	83,717,000.00	29,223,000.00
Total de activos no circulantes	12,150,216,000.00	10,323,915,000.00
Total de activos	13,982,194,000.00	12,032,374,000.00
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	125,311,000.00	149,320,000.00
Impuestos por pagar a corto plazo	93,193,000.00	52,057,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo	686,704,000.00	317,789,000.00
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	26,562,000.00	22,668,000.00
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	26,562,000.00	22,668,000.00
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	931,770,000.00	541,834,000.00
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	931,770,000.00	541,834,000.00
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	3,992,492,000.00	2,824,850,000.00
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	2,408,000.00	2,724,000.00
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	2,408,000.00	2,724,000.00
Pasivo por impuestos diferidos	236,472,000.00	243,419,000.00
Total de pasivos a Largo plazo	4,231,372,000.00	3,070,993,000.00
Total pasivos	5,163,142,000.00	3,612,827,000.00
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	5,903,526,000.00	5,932,629,000.00
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,795,161,000.00	1,516,824,000.00
Otros resultados integrales acumulados	(50,815,000.00)	55,426,000.00
Total de la participación controladora	7,647,872,000.00	7,504,879,000.00
Participación no controladora	1,171,180,000.00	914,668,000.00
Total de capital contable	8,819,052,000.00	8,419,547,000.00
Total de capital contable y pasivos	13,982,194,000.00	12,032,374,000.00

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	2,887,502,000.00	2,508,448,000.00	751,506,000.00	686,036,000.00
Costo de ventas	1,769,271,000.00	1,544,087,000.00	443,228,000.00	403,962,000.00
Utilidad bruta	1,118,231,000.00	964,361,000.00	308,278,000.00	282,074,000.00
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	478,654,000.00	433,203,000.00	123,770,000.00	119,624,000.00
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	8,776,000.00	19,894,000.00	3,155,000.00	8,041,000.00
Utilidad (pérdida) de operación	630,801,000.00	511,264,000.00	181,353,000.00	154,409,000.00
Ingresos financieros	50,746,000.00	58,233,000.00	10,191,000.00	23,370,000.00
Gastos financieros	345,938,000.00	228,577,000.00	76,981,000.00	45,155,000.00
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	335,609,000.00	340,920,000.00	114,563,000.00	132,624,000.00
Impuestos a la utilidad	55,913,000.00	54,547,000.00	11,704,000.00	17,054,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	279,696,000.00	286,373,000.00	102,859,000.00	115,570,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	279,696,000.00	286,373,000.00	102,859,000.00	115,570,000.00
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	278,337,000.00	268,396,000.00	96,129,000.00	88,647,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,359,000.00	17,977,000.00	6,730,000.00	26,923,000.00
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.75	0.71	0.26	0.23
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.75	0.71	0.26	0.23
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.75	0.71	0.26	0.23
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.75	0.71	0.26	0.23
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.75	0.71	0.26	0.23

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	279,696,000.00	286,373,000.00	102,859,000.00	115,570,000.00
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	1,420,000.00	464,000.00	1,420,000.00	464,000.00
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	1,420,000.00	464,000.00	1,420,000.00	464,000.00
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(109,613,000.00)	(33,533,000.00)	(42,232,000.00)	77,108,000.00
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(109,613,000.00)	(33,533,000.00)	(42,232,000.00)	77,108,000.00
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	1,952,000.00	4,758,000.00	2,861,000.00	9,191,000.00
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	1,952,000.00	4,758,000.00	2,861,000.00	9,191,000.00
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(107,661,000.00)	(28,775,000.00)	(39,371,000.00)	86,299,000.00
Total otro resultado integral	(106,241,000.00)	(28,311,000.00)	(37,951,000.00)	86,763,000.00
Resultado integral total	173,455,000.00	258,062,000.00	64,908,000.00	202,333,000.00
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	172,096,000.00	240,085,000.00	58,178,000.00	175,410,000.00
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	1,359,000.00	17,977,000.00	6,730,000.00	26,923,000.00



**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	279,696,000.00	286,373,000.00
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	55,913,000.00	54,547,000.00
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	361,258,000.00	347,720,000.00
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(52,618,000.00)	(23,378,000.00)
Pagos basados en acciones	(3,093,000.00)	4,085,000.00
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(7,066,000.00)	37,000.00
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	28,771,000.00	25,565,000.00
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(137,527,000.00)	(53,441,000.00)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(139,881,000.00)	(55,784,000.00)
Incremento (disminución) de proveedores	(24,009,000.00)	73,708,000.00
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	24,692,000.00	32,886,000.00
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	106,440,000.00	405,945,000.00
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	386,136,000.00	692,318,000.00
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(297,672,000.00)	(189,623,000.00)
Intereses recibidos	(50,746,000.00)	(58,233,000.00)
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	27,148,000.00	28,859,000.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	605,914,000.00	794,849,000.00
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	2,346,595,000.00	1,540,250,000.00
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	24,706,000.00	3,304,000.00

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	50,746,000.00	58,233,000.00
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2,320,555,000.00)	(1,485,321,000.00)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	48,511,000.00	24,229,000.00
Pagos por otras aportaciones en el capital	(338,205,000.00)	(110,982,000.00)
Importes procedentes de préstamos	2,792,049,000.00	1,667,000,000.00
Reembolsos de préstamos	1,173,087,000.00	1,497,950,000.00
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	27,715,000.00	12,083,000.00
Intereses pagados	302,354,000.00	187,883,000.00
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	1,578,587,000.00	55,837,000.00
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(136,054,000.00)	(634,635,000.00)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	47,542,000.00	(29,367,000.00)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(88,512,000.00)	(664,002,000.00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,190,624,000.00	1,854,626,000.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,102,112,000.00	1,190,624,000.00

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	5,932,629,000.00	0	0	1,516,824,000.00	1,791,000.00	53,561,000.00	74,000.00	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	278,337,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	1,420,000.00	(109,613,000.00)	1,952,000.00	0	0
Resultado integral total	0	0	0	278,337,000.00	1,420,000.00	(109,613,000.00)	1,952,000.00	0	0
Aumento de capital social	19,408,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(48,511,000.00)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(29,103,000.00)	0	0	278,337,000.00	1,420,000.00	(109,613,000.00)	1,952,000.00	0	0
Capital contable al final del periodo	5,903,526,000.00	0	0	1,795,161,000.00	3,211,000.00	(56,052,000.00)	2,026,000.00	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	55,426,000.00	7,504,879,000.00	914,668,000.00	8,419,547,000.00
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	278,337,000.00	1,359,000.00	279,696,000.00
Otro resultado integral	0	0	0	(106,241,000.00)	(106,241,000.00)	0	(106,241,000.00)
Resultado integral total	0	0	0	(106,241,000.00)	172,096,000.00	1,359,000.00	173,455,000.00
Aumento de capital social	0	0	0	0	19,408,000.00	282,868,000.00	302,276,000.00
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	27,715,000.00	27,715,000.00
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(48,511,000.00)	0	(48,511,000.00)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(106,241,000.00)	142,993,000.00	256,512,000.00	399,505,000.00
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(50,815,000.00)	7,647,872,000.00	1,171,180,000.00	8,819,052,000.00

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	5,935,688,000.00	0	0	1,248,428,000.00	1,327,000.00	87,094,000.00	(4,684,000.00)	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	268,396,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	464,000.00	(33,533,000.00)	4,758,000.00	0	0
Resultado integral total	0	0	0	268,396,000.00	464,000.00	(33,533,000.00)	4,758,000.00	0	0
Aumento de capital social	21,170,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(24,229,000.00)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(3,059,000.00)	0	0	268,396,000.00	464,000.00	(33,533,000.00)	4,758,000.00	0	0
Capital contable al final del periodo	5,932,629,000.00	0	0	1,516,824,000.00	1,791,000.00	53,561,000.00	74,000.00	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	83,737,000.00	7,267,853,000.00	883,360,000.00	8,151,213,000.00
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	268,396,000.00	17,977,000.00	286,373,000.00
Otro resultado integral	0	0	0	(28,311,000.00)	(28,311,000.00)	0	(28,311,000.00)
Resultado integral total	0	0	0	(28,311,000.00)	240,085,000.00	17,977,000.00	258,062,000.00
Aumento de capital social	0	0	0	0	21,170,000.00	31,073,000.00	52,243,000.00
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	12,083,000.00	12,083,000.00
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	5,659,000.00	5,659,000.00
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(24,229,000.00)	0	(24,229,000.00)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(28,311,000.00)	237,026,000.00	31,308,000.00	268,334,000.00
Capital contable al final del periodo	0	0	0	55,426,000.00	7,504,879,000.00	914,668,000.00	8,419,547,000.00



**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	5,903,526,000.00	5,932,629,000.00
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	25	25
Numero de empleados	3,855	3,492
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	371,110,000	371,110,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	88,937,000.00	83,106,000.00
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	361,258,000.00	347,720,000.00	79,889,000.00	95,050,000.00

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	2,887,502,000.00	2,508,448,000.00
Utilidad (pérdida) de operación	630,801,000.00	511,264,000.00
Utilidad (pérdida) neta	279,696,000.00	286,373,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	278,337,000.00	268,396,000.00
Depreciación y amortización operativa	361,258,000.00	347,720,000.00

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
Banco Nacional de Comercio Exterior 1	NO	2010-12-14	2020-12-14	TIIE 91 días + 2.25%		4,200,000.00	4,225,000.00			0	0				
Banco Nacional de Comercio Exterior 2	NO	2011-07-18	2021-04-12	TIIE 91 días + 2.25%		0	900,000.00	991,000.00		0	0				
Banco Nacional de Comercio Exterior 3	NO	2011-09-23	2021-09-23	TIIE 91 días + 2.25%		4,172,000.00	4,172,000.00	156,000.00		0	0				
Banco Nacional de Comercio Exterior 4	NO	2012-06-25	2022-06-17	TIIE 91 días + 2.25%		4,899,000.00	4,899,000.00	4,899,000.00	2,253,000.00		0				
Banco Nacional de Comercio Exterior 5	NO	2012-08-31	2022-08-31	TIIE 91 días + 2.25%		1,042,000.00	4,994,000.00	4,994,000.00	3,671,000.00		0				
Banco Nacional de Comercio Exterior 6	NO	2013-09-19	2023-09-27	TIIE 91 días + 2.25%		9,249,000.00	9,255,000.00	9,257,000.00	9,261,000.00	6,039,000.00					
Banco Nacional de Comercio Exterior 7	NO	2013-11-15	2023-11-29	TIIE 91 días + 2.25%		8,252,000.00	8,252,000.00	8,252,000.00	8,252,000.00	10,932,000.00					
Banco Nacional de Comercio Exterior 8	NO	2013-12-19	2023-12-19	TIIE 91 días + 2.25%		9,218,000.00	9,218,000.00	9,218,000.00	9,218,000.00	9,168,000.00					
Banco Nacional de Comercio Exterior 9	NO	2016-09-07	2026-09-07	TIIE 91 días + 2.15%		3,000,000.00	3,250,000.00	4,150,000.00	4,750,000.00	21,788,000.00					
Banco Nacional de Comercio Exterior 10	NO	2016-12-20	2026-12-20	TIIE 91 días + 2.25%			0								
Banco Nacional de Comercio Exterior 11	NO	2017-06-23	2027-05-01	TIIE 91 días + 2.15%		1,700,000.00	3,500,000.00	4,400,000.00	5,500,000.00	31,399,000.00					
Banco Nacional de Comercio Exterior 12	NO	2017-09-06	2027-07-28	TIIE 91 días + 2.15%		1,056,000.00	4,469,000.00	5,687,000.00	7,475,000.00	46,023,000.00					
Inbursa	NO	2018-09-27	2019-06-16	TIIE 28 días + 1.15%		347,330,000.00	1,002,000.00	0	0	0					
BBVA Bancomer, S.A. 1	NO	2010-03-03	2020-03-02	TIIE 28 días + 2.00%		3,889,000.00	817,000.00	0	0	0					
BBVA Bancomer, S.A. 2	NO	2018-05-17	2023-05-17	TIIE 28 días + 2.15%		0	0	64,000,000.00	192,000,000.00	532,392,000.00					
BBVA Bancomer, S.A. 3	NO	2018-05-17	2028-10-09	TIIE 28 días + 1.75%		13,417,000.00	14,567,000.00	15,717,000.00	16,867,000.00	164,310,000.00					
Banorte 1	NO	2018-08-07	2033-07-31	TIIE 28 días + 1.9%		0	1,330,000.00	3,410,000.00	3,750,000.00	70,839,000.00					
Banorte 2	NO	2018-12-04	2033-11-26	TIIE 28 días + 1.9%		0	0	1,765,000.00	3,488,000.00	118,836,000.00					
Scotiabank 1	NO	2011-02-03	2021-11-03	TIIE 28 días +1.8%		0	4,126,000.00	6,517,000.00		0					
Scotiabank 2	NO	2015-07-20	2022-07-20	TIIE 28 días +1.8%		3,167,000.00	3,167,000.00	3,167,000.00	18,401,000.00	0					
Scotiabank 3	NO	2016-04-22	2023-04-20	TIIE 28 días +1.8%		3,167,000.00	3,167,000.00	3,167,000.00	3,167,000.00	17,313,000.00					
Scotiabank 4	NO	2016-08-26	2023-12-19	TIIE 28 días +1.8%		1,625,000.00	4,875,000.00	3,250,000.00	3,250,000.00	19,363,000.00					
Scotiabank 5	NO	2017-05-02	2024-05-02	TIIE 28 días +1.8%		5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	32,281,000.00					
Scotiabank 6	NO	2017-07-27	2024-07-26	TIIE 28 días +1.8%		4,636,000.00	4,636,000.00	4,636,000.00	4,636,000.00	31,002,000.00					
Scotiabank 7	NO	2017-08-31	2024-08-21	TIIE 28 días +1.8%		4,800,000.00	4,800,000.00	4,800,000.00	4,800,000.00	46,618,000.00					
Scotiabank 8	NO	2017-12-20	2022-12-20	TIIE 28 días +1.8%		0	192,000,000.00	96,000,000.00	806,695,000.00						
Scotiabank 9	NO	2018-03-06	2024-06-06	TIIE 28 días +1.8%		1,684,000.00	1,684,000.00	1,684,000.00	1,684,000.00	15,868,000.00					
Scotiabank 10	NO	2018-08-20	2021-07-25	TIIE 28 días +1.65%		2,670,000.00		0	0	0					
Scotiabank 11	NO	2018-11-29	2025-11-28	TIIE 28 días +1.80%		0	6,454,000.00	6,455,000.00	6,454,000.00	51,076,000.00					
Scotiabank 12	NO	2018-12-27	2025-12-26	TIIE 28 días +1.80%		9,714,000.00	9,714,000.00	9,714,000.00	9,714,000.00	29,064,000.00					
Sabcapital, S.A. de C.V. 1	SI	2015-12-11	2025-12-11	TIIE 28 días + 1.8%		3,996,000.00	4,107,000.00	4,162,000.00	4,328,000.00	35,360,000.00					
Sabcapital, S.A. de C.V. 2	SI	2016-03-31	2025-12-11	TIIE 28 días + 1.8%		2,329,000.00	2,394,000.00	2,426,000.00	2,524,000.00	21,054,000.00	0				
Sabcapital, S.A. de C.V. 3	SI	2016-08-31	2025-12-11	TIIE 28 días + 1.8%		2,531,000.00	2,600,000.00	2,635,000.00	2,741,000.00	22,577,000.00					
Sabcapital, S.A. de C.V. 4	SI	2016-12-01	2025-12-11	TIIE 28 días + 1.8%		868,000.00	891,000.00	904,000.00	708,000.00	0					
Sabcapital, S.A. de C.V. 5	SI	2017-07-07	2027-07-05	TIIE 28 días + 1.9%		834,000.00	1,616,000.00	1,979,000.00	2,285,000.00	28,025,000.00					
Sabcapital, S.A. de C.V. 6	SI	2017-08-03	2027-07-05	TIIE 28 días + 1.9%		2,741,000.00	5,309,000.00	6,505,000.00	7,507,000.00	91,310,000.00					
Industrial and Commercial Bank of China	NO	2018-05-24	2023-05-24	TIIE 28 días + 2.2%		0	32,000,000.00	32,000,000.00	32,000,000.00	283,635,000.00					

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]														
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]									
					Intervalo de tiempo [eje]														
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]			
México, S.A.																			
Corp Banca 1	SI	2012-06-09	2017-12-05	0.0696														22,722,000.00	
Corp Banca 2	SI	2012-10-01	2017-12-05	0.0696														21,735,000.00	
Corp Banca 3	SI	2012-11-07	2017-12-05	0.0696														12,106,000.00	
Corp Banca 4	SI	2013-03-05	2017-12-05	0.0696														16,745,000.00	
Corp Banca 5	SI	2016-03-06	2031-08-24	0.0498														132,686,000.00	
<b>TOTAL</b>					0	461,186,000.00	363,390,000.00	331,897,000.00	1,182,379,000.00	1,736,272,000.00	0	0	205,994,000.00	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																			
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																			
<b>TOTAL</b>					0	461,186,000.00	363,390,000.00	331,897,000.00	1,182,379,000.00	1,736,272,000.00	0	0	205,994,000.00	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																			
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																			
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																			
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																			
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																			
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																			
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																			
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																			
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																			
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																			
Proveedores																			
Varios	NO					118,766,000.00							6,545,000.00						
<b>TOTAL</b>					0	118,766,000.00	0	0	0	0	0	6,545,000.00	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																			
<b>TOTAL</b>					0	118,766,000.00	0	0	0	0	0	6,545,000.00	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																			
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																			
Varios 1	NO					52,319,000.00	172,560,000.00												
Varios 2	NO												173,199,000.00						
<b>TOTAL</b>					0	52,319,000.00	172,560,000.00	0	0	0	0	173,199,000.00	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																			
<b>TOTAL</b>					0	52,319,000.00	172,560,000.00	0	0	0	0	173,199,000.00	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																			
<b>TOTAL</b>					0	632,271,000.00	535,950,000.00	331,897,000.00	1,182,379,000.00	1,736,272,000.00	0	179,744,000.00	205,994,000.00	0	0	0	0	0	0

**[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	2,326,000.00	45,727,000.00	0	0	45,727,000.00
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	2,326,000.00	45,727,000.00	0	0	45,727,000.00
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	0	0	8,652,000.00	170,067,000.00	170,067,000.00
Pasivo monetario no circulante	0	0	11,469,000.00	225,444,000.00	225,444,000.00
Total pasivo monetario	0	0	20,121,000.00	395,511,000.00	395,511,000.00
Monetario activo (pasivo) neto	2,326,000.00	45,727,000.00	(20,121,000.00)	(395,511,000.00)	(349,784,000.00)

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
<b>CITY EXPRESS</b>				
Operación Hotelera	2,632,288,000.00	0	255,214,000.00	2,887,502,000.00
TOTAL	2,632,288,000.00	0	255,214,000.00	2,887,502,000.00

## [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

### Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

La política en materia de administración de riesgos de la Sociedad tiene por objeto evaluar las posibles pérdidas y el impacto consolidado de la exposición de la Sociedad a las fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambio. La Sociedad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con coberturas económicas. La tesorería corporativa y el equipo de planeación financiera de la Sociedad coordina para todas las subsidiarias el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Sociedad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. El uso de los derivados financieros se rige por las recomendaciones y las políticas dictadas por el Comité de Planeación y Finanzas y por el Comité de Auditoría de la Sociedad, las cuales proveen lineamientos sobre el manejo de riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. La administración reporta periódicamente al Comité de Planeación y Finanzas el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Conforme la Sociedad se expande a mercados fuera de México, actualiza, y espera seguir actualizando, su estrategia de administración del riesgo para reflejar alteraciones a la exposición de la Sociedad, especialmente a tasas de interés.

La Sociedad mide su exposición a riesgos de mercado en una base neta, ya que generalmente busca cubrir su exposición financiera mediante la neutralización neta de sus activos y pasivos financieros antes de utilizar instrumentos financieros derivados como estrategia de cobertura. De acuerdo con sus políticas, la Sociedad no suscribe o negocia instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Las actividades de la Entidad la exponen a riesgos financieros como son los movimientos en los tipos de cambio y las tasas de interés. La Sociedad suscribe los instrumentos financieros derivados mencionados a continuación para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés:

- Swaps de tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés; y
- Contratos de cobertura (Caps) de tasa de interés.

Las coberturas antes descritas se realizan con respecto a créditos específicos de las subsidiarias de la Sociedad con la finalidad de reducir la exposición global de Hoteles City Express a movimientos en las tasas de intereses. El uso de derivados en Hoteles City Express es exclusivamente con la finalidad de cubrir riesgos relacionados al movimiento de dichas tasas con la finalidad de reducir la volatilidad en el flujo de efectivo de la Sociedad.

De acuerdo a lo anterior y en virtud que los instrumentos derivados contratados no son operables en mercado alguno y que no involucran llamadas al margen, la única contraparte es la institución financiera con la que se celebra el contrato sobre dicho instrumento.

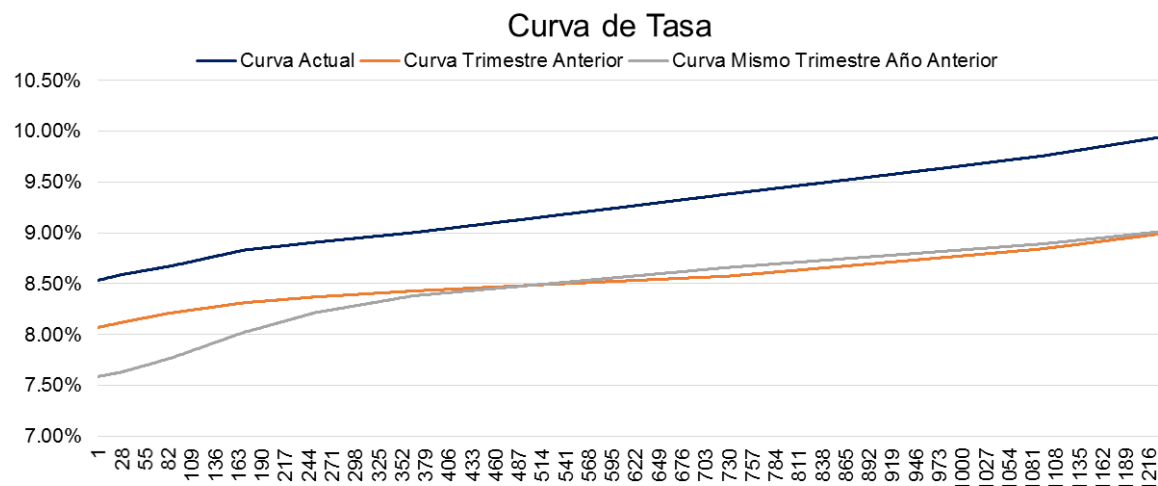
La valuación de los instrumentos financieros derivados se realiza tanto de forma interna por la Dirección de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas de Hoteles City Express, como por las instituciones financieras con las que se celebra la operación a través de una metodología de valor de mercado, para el caso de ciertos instrumentos denominados por IFRS como de cobertura, se realizan ajustes de acuerdo a la probabilidad de incumplimiento y a la tasa de recuperación del instrumento de acuerdo a las políticas contables de la Sociedad, dichos ajustes son revisados y validados por el Auditor Externo de la Sociedad que es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited de forma anual.

Dado que los instrumentos financieros derivados no reciben llamadas al margen y son únicamente con el fin de cobertura de tasa de interés para garantizar la estabilidad en los flujos de la Sociedad y no de carácter especulativo, a juicio de la sociedad no existen riesgos de mercado o de liquidez relacionados a dichos instrumentos.

Cabe destacar que de acuerdo a que los instrumentos financieros derivados se encuentran ligados directamente a las obligaciones crediticias de las que dependen, es decir, cuentan con fechas de amortización del crédito perfectamente alineadas con las fechas de liquidación de los instrumentos.

El valor de los instrumentos financieros derivados con los que cuenta la Sociedad varía de acuerdo a los valores y pendiente de la Curva IRS la cual muestra la estructura intertemporal de tasas de interés a distintos plazos. A continuación se adjunta el desplazamiento trimestral de la curva de un año a la fecha, en donde el eje de las abscisas representa la proyección en días y el eje de las ordenadas representan el nivel de tasa a dichos días.





De acuerdo a la naturaleza de los instrumentos de cobertura, el valor de mercado los mismos aumenta cuando la curva se desplaza hacia arriba y disminuye cuando la curva se desplaza hacia abajo.

Las valuaciones internas y los procedimientos de control son revisados y dictaminados anualmente por el Auditor Externo de la Sociedad.

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

La valuación de los instrumentos financieros derivados se realiza tanto de forma interna por la Dirección de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas de Hoteles City Express, como por las instituciones financieras con las que se celebra la operación a través de una metodología de valor de mercado, para el caso de ciertos instrumentos denominados por IFRS como de cobertura se realizan ajustes de acuerdo a la probabilidad de incumplimiento y a la tasa de recuperación del instrumento de acuerdo a las políticas contables de la Sociedad. La valuación y los ajustes son dictaminados por el Auditor Externo de la Sociedad.

En ese sentido, la Sociedad calcula el valor razonable de sus instrumentos derivados utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales y el riesgo crediticio del contrato subyacente relevante. Los swaps de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento derivados de las tasas de interés cotizadas. Los Caps sobre tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las Opciones, la fórmula Black Scholes, la cual utiliza una ecuación diferencial que encuentra dentro de sus variables el valor spot del subyacente, tiempo al vencimiento, volatilidad del precio, tasa de interés nacional y tasa de interés extranjera. Ambas son valuaciones nivel 3. Salvo que se indique lo contrario en los Estados Financieros, la Sociedad considera que las cifras relacionadas con activos y pasivos de la misma reconocidas a su valor amortizado reflejan su valor razonable. Al cierre del trimestre en cuestión, la Sociedad contó con el 20.3% de su deuda total en tasas fijas y con 79.7 % a tasa variable. Adicionalmente, a dicha fecha, la Sociedad contó con instrumentos financieros derivados (swaps de tasa de interés sobre la TIIE) para lograr cobertura de alrededor del 48.2% de la deuda a tasa variable, con esto el porcentaje de deuda a tasa fija o cubierto por un instrumento financiero derivado ascendió a 58.7% de la deuda total.

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

La Sociedad no cuenta con instrumentos financieros derivados exóticos, apalancados o basados en volatilidad que pudieran afectar la liquidez. Cualquier cambio en el valor razonable de los instrumentos contratados no implica que su naturaleza, uso o nivel de efectividad de cobertura se modifique. Así mismo, la Sociedad cuenta con líneas de financiamiento con distintas instituciones bancarias

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

---

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

Existen muchos factores que contribuyen a que la Sociedad esté expuesta al riesgo relacionado con las tasas de interés, incluyendo las políticas monetarias y fiscales del gobierno, consideraciones de orden económico y político a nivel nacional e internacional y otros factores que se encuentran fuera de su control.

El riesgo de las tasas de interés se presenta principalmente como resultado de los pasivos financieros que devengan intereses a tasas variables, contratados por las subsidiarias de la Sociedad. Al cierre del trimestre en cuestión la Sociedad tenía pasivos financieros que devengaban intereses a tasas variables, por un monto total de \$3,427.1 millones. A fin de administrar el riesgo de las tasas de interés, algunas subsidiarias de la Sociedad han celebrado operaciones de swap y caps.

A continuación se describe la estructura de los instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad

Subsidiaria	Banco	Tasa	Vencimiento	Tipo de Liquidación
Impulsora Plaza Guadalajara	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Plaza Puebla	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Plaza Lerma	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Plaza Lerma 2	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Plaza León	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Plaza León 2	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.06% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	15/02/2022	Compensación
Impulsora Plaza Querétaro	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Plaza Querétaro 2	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.06% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	15/02/2022	Compensación
Impulsora Plaza San Luis	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Plaza Monterrey Santa Catarina	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Hotelera Insurgentes Sur	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Hotelera Insurgentes Sur 2	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.06% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	15/02/2022	Compensación
Inmobiliaria City Express	HSBC	- Si la TIE < 10.0% el crédito paga 7.19% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE + spread de 1.75%	20/09/2019	Compensación
Impulsora Plaza Baja Norte	Banamex	- Si la TIE < 8.0% el crédito paga 4.75% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 8.0% el crédito paga TIE - 3.25% + spread de 1.75%	29/06/2020	Compensación
Administradora de Hoteles Business Class	Banamex	- Si la TIE < 8.0% el crédito paga 4.75% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 8.0% el crédito paga TIE - 3.25% + spread de 1.75%	29/06/2020	Compensación
Desarrolladora Hotelera del Bajío	Banamex	- Si la TIE < 8.0% el crédito paga 4.75% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 8.0% el crédito paga TIE - 3.25% + spread de 1.75%	29/06/2020	Compensación
Hoteles City Express SAB	Bancomer	- Si la TIE < 9.0% el crédito paga 7.77% + spread de 2.2% - Si la TIE es mayor a 9.0% el crédito paga TIE - 1.15% + spread de 2.2%	01/05/2023	Compensación
Inmobiliaria Hotelera Paso Montejo	Scotiabank	- Si la TIE < 8.0% el crédito paga TIE + spread de 1.8% - Si la TIE está entre 8.0% y 9.15% el crédito paga 8.0% + spread de 1.8% - Si la TIE es mayor a 9.15% el crédito paga TIE - 1.15% + spread de 1.8%	01/03/2024	Diferencial de tasas
Grupo Inmobiliario Rosetta	Monex	- Si la TIE < 8.10% el crédito paga TIE + spread de 1.8% - Si la TIE está entre 8.10% y 9.20% el crédito paga 8.10% + spread de 1.8% - Si la TIE es mayor a 9.20% el crédito paga TIE - 1.10% + spread de 1.8%	30/06/2021	Diferencial de tasas
Impulsora Plaza Tijuana Otay	CI Banco	- Si la TIE < 8.33% el crédito paga TIE + spread de 1.8% - Si la TIE está entre 8.33% y 10.0% el crédito paga 8.33% + spread de 1.8% - Si la TIE es mayor a 10.0% el crédito paga TIE - 1.67% +	30/06/2024	Diferencial de tasas

Cabe mencionar que durante el trimestre, la valuación de mercado de las operaciones de cobertura a través de instrumentos derivados generó un aumento en el activo neto de aproximadamente \$2.4 millones. [SMA1] La Sociedad contabiliza los instrumentos derivados como instrumentos de cobertura y consecuentemente refleja los movimientos de mercado en valuación de derivados en el rubro de Otras Partidas Integrales y en sus pasivos.

En el trimestre en cuestión, no se dio el vencimiento de contrato alguno, de igual forma no se celebró ninguna llamada al margen por los instrumentos financieros derivados, lo anterior producto de la naturaleza de cobertura de tasa de los mismos y su uso no especulativo.

Al cierre del trimestre en cuestión no existió incumplimiento alguno a los contratos de instrumentos financieros derivados celebrados entre la Sociedad y cualquiera de sus contrapartes.

## Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Información cuantitativa conforme a la siguiente tabla: la tasa TIIE a 28 días al cierre del trimestre en cuestión fue de 8.5956% y al mismo trimestre del año anterior fue de 7.6311% (Fuente: Banco de México). La información presentada se expresa de acuerdo a su dirección natural como flujo, es decir, cifras positivas representan ingresos, mientras que cifras negativas representan gastos.

Cifras en MÓN

Contraparte	Banco	Nocional Actual	Tasa	Vencimiento	Valor Razonable Trimestre Actual	Valor Razonable Trimestre Anterior
Impulsora Plaza Guadalajara	HSBC	\$93,852,696	7.19%	20/09/2019	\$922,041	\$772,205
Impulsora Plaza Puebla	HSBC	\$52,921,820	7.19%	20/09/2019	\$519,922	\$435,432
Impulsora Plaza Lema	HSBC	\$55,254,098	7.19%	20/09/2019	\$542,835	\$454,622
Impulsora Plaza Lema 2	HSBC	\$28,108,698	7.19%	20/09/2019	\$276,149	\$231,274
Impulsora Plaza León	HSBC	\$17,417,310	7.19%	20/09/2019	\$171,114	\$143,307
Impulsora Plaza León 2	HSBC	\$79,062,803	7.06%	15/02/2022	\$1,660,386	\$652,525
Impulsora Plaza Querétaro	HSBC	\$52,921,820	7.19%	20/09/2019	\$516,344	\$431,445
Impulsora Plaza Querétaro 2	HSBC	\$115,171,572	7.06%	15/02/2022	\$2,418,701	\$950,539
Impulsora Plaza San Luis	HSBC	\$41,527,000	7.19%	20/09/2019	\$407,975	\$341,678
Impulsora Plaza Monterrey Santa Catarina	HSBC	\$41,527,000	7.19%	20/09/2019	\$407,975	\$354,990
Impulsora Hotelera Insurgentes Sur	HSBC	\$83,036,363	7.19%	20/09/2019	\$815,778	\$683,210
Impulsora Hotelera Insurgentes Sur 2	HSBC	\$61,265,116	7.06%	15/02/2022	\$1,206,619	\$505,636
Inmobiliaria City Express	HSBC	\$56,943,905	7.19%	20/09/2019	\$559,436	\$468,525
Impulsora Plaza Baja Norte	Banamex	\$71,905,500	4.75%	29/06/2020	\$2,927,267	\$3,230,283
Administradora de Hoteles Business Class	Banamex	\$31,956,750	0.00%	29/06/2020	\$1,300,954	\$1,439,178
Desarrolladora Hotelera del Bajío	Banamex	\$27,125,000	0.00%	29/06/2020	\$1,100,168	\$1,218,086
Inmobiliaria Hotelera Paso Montejo	Scotiabank	\$55,000,000.00	0.00%	02/05/2024	\$2,280,660	\$1,496,884
Hoteles City Express SAB	BBVA	\$400,000,000	7.77%	02/05/2023	\$2,475,950	(\$1,002,577)
Grupo Inmobiliario Rosetta	Monex	\$121,425,450	8.10%	30/06/2021	\$1,252,910	\$792,051
Impulsora Plaza Tijuana Otay	Ci Banco	\$88,736,842	8.33%	30/07/2024	\$16,046	\$0
Inversiones HCP	ItaúCorpanca	\$172,977,583	4.96%	24/08/2021	(\$19,454,774)	(\$19,613,643)
<b>Total Coberturas</b>		<b>\$1,693,137,326</b>			<b>\$2,404,456</b>	<b>(\$6,006,351)</b>

1. Análisis de sensibilidad y cambios en valor razonable: La Sociedad cuenta con instrumentos financieros derivados para cobertura de tasa de interés, los cuales son únicamente utilizados con fines de cobertura y no de especulación.

A continuación se presentan los análisis de sensibilidad para cada uno de los instrumentos financieros contratados por la Sociedad en el caso de cambios en el valor de los subyacentes:

Cifras en MXN

Cambio Absoluto  
en Subyacente

0.00% 0.25% 0.50% -0.50%

Contraparte	Valor Razonable Trimestre Actual	Valor Razonable Trimestre Anterior	Subyacente Trimestre Actual	Subyacente Trimestre Anterior	Escenario Base	Escenario Probable	Escenario Posible	Escenario Remoto
Impulsora Plaza Guadalajara	\$922,041	\$772,205	8.5956%	8.1200%	\$922,041	\$959,219	\$996,397	\$847,685
Impulsora Plaza Puebla	\$519,922	\$435,432	8.5956%	8.1200%	\$519,922	\$540,886	\$561,850	\$477,994
Impulsora Plaza Lerma	\$542,835	\$454,622	8.5956%	8.1200%	\$542,835	\$564,723	\$586,611	\$499,059
Impulsora Plaza Lerma 2	\$276,149	\$231,274	8.5956%	8.1200%	\$276,149	\$287,284	\$298,419	\$253,880
Impulsora Plaza León	\$171,114	\$143,307	8.5956%	8.1200%	\$171,114	\$178,013	\$184,913	\$157,315
Impulsora Plaza León 2	\$1,660,386	\$652,525	8.5956%	8.1200%	\$1,660,386	\$1,727,335	\$1,794,284	\$1,526,488
Impulsora Plaza Querétaro	\$516,344	\$431,445	8.5956%	8.1200%	\$516,344	\$537,163	\$557,983	\$474,704
Impulsora Plaza Querétaro 2	\$2,418,701	\$950,539	8.5956%	8.1200%	\$2,418,701	\$2,516,226	\$2,613,751	\$2,223,651
Impulsora Plaza San Luis	\$407,975	\$341,678	8.5956%	8.1200%	\$407,975	\$424,425	\$440,876	\$375,075
Impulsora Plaza Monterrey Santa Catarina	\$407,975	\$354,990	8.5956%	8.1200%	\$407,975	\$424,425	\$440,876	\$375,075
Impulsora Hotelera Insurgentes Sur	\$815,778	\$683,210	8.5956%	8.1200%	\$815,778	\$848,671	\$881,564	\$749,991
Impulsora Hotelera Insurgentes Sur 2	\$1,286,619	\$505,636	8.5956%	8.1200%	\$1,286,619	\$1,338,497	\$1,390,376	\$1,182,863
Inmobiliaria City Express	\$559,436	\$468,525	8.5956%	8.1200%	\$559,436	\$581,993	\$604,551	\$514,322
Impulsora Plaza Baja Norte	\$2,927,267	\$3,238,283	8.5956%	8.1200%	\$2,927,267	\$3,045,298	\$3,163,329	\$2,691,204
Administradora de Hoteles Business Class	\$1,300,954	\$1,439,178	8.5956%	8.1200%	\$1,300,954	\$1,353,410	\$1,405,866	\$1,196,042
Desarrolladora Hotelera del Bajío	\$1,100,168	\$1,218,086	8.5956%	8.1200%	\$1,100,168	\$1,144,528	\$1,188,889	\$1,011,448
Inmobiliaria Hotelera Paso Montejo	\$2,280,660	\$1,496,884	8.5956%	8.1200%	\$2,280,660	\$2,372,619	\$2,464,578	\$2,096,742
Hoteles City Express SAB	\$2,475,950	\$1,002,577	8.5956%	8.1200%	\$2,475,950	\$2,575,784	\$2,675,617	\$2,276,283
Grupo Inmobiliario Rosetta	\$1,252,910	\$792,051	8.5956%	8.1200%	\$1,252,910	\$1,303,429	\$1,353,948	\$1,151,872
Impulsora Plaza Tijuana Otay	\$16,046	\$0	8.5956%	8.1200%	\$16,046	\$16,693	\$17,340	\$14,752
Inversiones HCP	(\$19,454,774)	(\$19,613,643)	2.9600%	2.3600%	(\$19,454,774)	(\$19,065,678)	(\$18,676,583)	(\$20,038,417)
Total Coberturas	\$2,404,456	(\$6,006,351)			\$2,404,456	\$3,674,943	\$4,945,430	\$58,029

El análisis de sensibilidad se realiza con base en un método de comparación del valor del market to market del instrumento financiero derivado a la fecha actual con el valor con el que contaría un derivado "espejo" basado en las características de la curva actual de tasas, es decir un instrumento que replicara al contratado pero en una posición con sentido opuesto, a distintos escenarios de cambios en el activo subyacente (tasa TIIE), de esta forma se mide la efectividad de la cobertura del instrumento contratado ante el "espejo", la cual se encuentra en un rango entre 85% y 105%. Cabe destacar que dado que los instrumentos financieros derivados se encuentran perfectamente alineados con los créditos que cubren y son instrumentos financieros espejos, cualquier cambio radical en el subyacente no rompería la cobertura garantizando su eficiencia al 100%.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	1,925,000.00	1,695,000.00
Saldos en bancos	600,471,000.00	712,712,000.00
Total efectivo	602,396,000.00	714,407,000.00
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	499,716,000.00	476,217,000.00
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	499,716,000.00	476,217,000.00
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,102,112,000.00	1,190,624,000.00
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	199,651,000.00	133,107,000.00
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	19,721,000.00	14,117,000.00
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	219,372,000.00	147,224,000.00
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	2,875,162,000.00	2,408,596,000.00
Edificios	6,895,666,000.00	6,406,344,000.00
Total terrenos y edificios	9,770,828,000.00	8,814,940,000.00
Maquinaria	0	2,839,000.00
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	27,033,000.00	27,210,000.00
Total vehículos	27,033,000.00	27,210,000.00
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	90,809,000.00	100,919,000.00
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	1,204,821,000.00	489,177,000.00
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	723,351,000.00	697,415,000.00
Total de propiedades, planta y equipo	11,816,842,000.00	10,132,500,000.00
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	125,311,000.00	149,320,000.00
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		



Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	125,311,000.00	149,320,000.00
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	461,186,000.00	115,322,000.00
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	225,518,000.00	202,467,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	686,704,000.00	317,789,000.00
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	3,819,932,000.00	2,599,452,000.00
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	172,560,000.00	225,398,000.00
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	3,992,492,000.00	2,824,850,000.00
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0



Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	2,026,000.00	73,000.00
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(52,841,000.00)	55,353,000.00
Total otros resultados integrales acumulados	(50,815,000.00)	55,426,000.00
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	13,982,194,000.00	12,032,374,000.00
Pasivos	5,163,142,000.00	3,612,827,000.00
Activos (pasivos) netos	8,819,052,000.00	8,419,547,000.00
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	1,831,978,000.00	1,708,459,000.00
Pasivos circulantes	931,770,000.00	541,834,000.00
Activos (pasivos) circulantes netos	900,208,000.00	1,166,625,000.00

**[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	2,887,502,000.00	2,508,448,000.00	751,506,000.00	686,036,000.00
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	2,887,502,000.00	2,508,448,000.00	751,506,000.00	686,036,000.00
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	50,746,000.00	58,233,000.00	10,191,000.00	16,950,000.00
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	6,420,000.00
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	50,746,000.00	58,233,000.00	10,191,000.00	23,370,000.00
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	297,672,000.00	189,623,000.00	71,144,000.00	45,155,000.00
Pérdida por fluctuación cambiaria	48,266,000.00	38,954,000.00	5,837,000.00	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	345,938,000.00	228,577,000.00	76,981,000.00	45,155,000.00
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	151,349,000.00	85,741,000.00	79,661,000.00	43,299,000.00
Impuesto diferido	(95,436,000.00)	(31,194,000.00)	(67,957,000.00)	(26,245,000.00)
Total de Impuestos a la utilidad	55,913,000.00	54,547,000.00	11,704,000.00	17,054,000.00

## **[800500] Notas - Lista de notas**

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

---

" La información a revelar sobre estados financieros y sus notas han sido incluidas en el anexo 813000 Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34"

---

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

---

Las políticas contables significativas han sido enunciadas en el anexo 813000 "Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34".

---

## **[800600] Notas - Lista de políticas contables**

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

---

Las políticas contables significativas han sido enunciadas en el anexo 813000 "Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34".

---

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

#### Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 602,396	\$ 714,407
Equivalentes de efectivo	410,779	393,111
Efectivo restringido	<u>88,937</u>	<u>83,106</u>
	<u>\$ 1,102,112</u>	<u>\$ 1,190,624</u>

#### Cuentas por cobrar

a. Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Clientes	\$ 208,785	\$ 135,585
Estimación para saldos de cobro dudoso	(9,134)	(2,478)
Deudores diversos	<u>19,721</u>	<u>14,117</u>
	<u>\$ 219,372</u>	<u>\$ 147,224</u>

b. Movimiento en la estimación para saldos de cobro dudoso:

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Saldo al inicio del año	\$ (2,478)	\$ (2,774)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	(6,723)	(288)
Importes dados de baja durante el año como incobrables	<u>67</u>	<u>584</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (9,134)</u>	<u>\$ (2,478)</u>

**Pagos anticipados**

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Seguros pagados por anticipado	\$ 15,469	\$ 18,606
Rentas pagadas por anticipado	233	0
Anticipos a proveedores	9,992	12,300
Servicios pagados por anticipado	20,879	13,280
Otros pagos anticipados	<u>42,334</u>	<u>36,786</u>
	<u>\$ 88,907</u>	<u>\$ 80,972</u>

**Instrumentos financieros derivados**

Con la finalidad de administrar el riesgo de las tasas de interés de sus créditos, algunas subsidiarias tienen firmados contratos de *swaps* de tasa de interés, a través de los cuales la subsidiaria correspondiente pagará intereses con base en tasas de interés fijas y recibe importes calculados con base en tasas de interés variables.

	1 de enero de 2018	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de Conversión	30 de Diciembre de 2018
Terrenos	\$2,408,596	506,119	0	0	(39,553)	2,875,162
Edificios	6,700,722	234,302	27,094	444,331	(82,943)	7,269,318
Equipo de operación	1,252,758	15,517	1,163	167,903		1,435,015
Equipamiento menor	37,448	623	0	1,830		39,901
Equipo de cómputo	135,566	12,668	25,043	15,984	(1,383)	137,792
Mobiliario y equipo	116,353	3,892	5	0	(13,882)	106,358
Equipo de transporte	54,645	10,680	5,667	400	(526)	59,532
Remodelaciones y remplazos	198,661	32,320	9,718	4,279	(727)	224,815
Mejoras y adaptaciones	83,463	1,131	0	51,575		136,169
Construcciones en proceso	489,180	1,415,373	0	(686,302)	(13,425)	1,204,826
Total	<u>11,477,392</u>	<u>2,232,625</u>	<u>68,690</u>	<u>0</u>	<u>(152,439)</u>	<u>13,488,888</u>

	1 de enero de 2018	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de Conversión	30 de Diciembre de 2018
Depreciación acumulada:						
Edificios	(294,376)	(83,180)	3,903	-	-	(373,653)
Equipo de operación	(728,106)	(186,033)		-	-	(914,139)
Equipamiento menor	(31,004)	(6,033)	21	-	-	(37,016)
Equipo de cómputo	(88,291)	(29,051)	24,649	-	-	(92,693)
Mobiliario y equipo	(15,434)	(626)	510	-	-	(15,550)
Remodelaciones y remplazos	(151,799)	(37,428)	24	-	-	(189,203)
Mejoras y adaptaciones	(8,446)	(7,657)		-	-	(16,103)
Equipo de transporte	(27,436)	(11,250)	4,997	-	-	(33,689)
Depreciación acumulada	<u>(1,344,892)</u>	<u>(361,258)</u>	<u>34,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,672,046)</u>
Total	<u>10,132,500</u>	<u>1,871,367</u>	<u>102,794</u>	<u>0</u>	<u>(152,439)</u>	<u>11,816,842</u>

**Otros activos**

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Inversiones disponibles para su venta (i)	\$ 51,031	\$ 26,325
Otros	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>\$ 51,031</u>	<u>\$ 26,325</u>

- (i). Estos montos al 31 de Diciembre de 2018 y 31 de Diciembre de 2017, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en entidades en México y el extranjero. La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa.

**Ingresos diferidos**

Los ingresos diferidos provienen del programa de lealtad de clientes "City premios", que otorga a los huéspedes un cierto número de puntos por cada noche de hospedaje, canjeables por noches de hotel, monederos electrónicos, boletos de cine y otros productos. La Entidad aplica los requerimientos del IFRIC 13 *Programas de lealtad*, (IFRIC 13) para contabilizar su programa City premios, por lo tanto valúa los puntos otorgados a su valor razonable y reconoce el ingreso relacionado con estos puntos cuando se prestan los servicios relativos a los clientes a cambio de los mismos. La vigencia de los puntos es en promedio de dos años.

**Impuestos a la utilidad**

- a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
ISR:		
Causado	\$ 151,349	\$ 85,741
Diferido	<u>(95,436)</u>	<u>(31,194)</u>
Total	<u>\$ 55,913</u>	<u>\$ 54,547</u>

**Capital contable**

Al 31 de Diciembre 2017 y 31 de Diciembre 2018 las acciones que integran el capital social, son:

Series	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Única	<u>371,110,000</u>	<u>371,110,000</u>
Total	<u>371,110,000</u>	<u>371,110,000</u>

El capital social al 30 de Diciembre 2018 asciende a \$5,903,526 está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.

Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

a. Acciones ordinarias pagadas totalmente:

	Número de acciones	Capital social
Saldos al 1 de enero de 2018	<u>371,110,000</u>	<u>\$ 5,932,629</u>
Incremento de capital bajo el plan de opción de acciones a empleados	-	19,408
Recompra de acciones	-	(48,511)
Cancelación de acciones	-	-
Saldos al 30 de Septiembre de 2018	<u>371,500,000</u>	<u>\$ 5,903,526</u>



**Otros resultados integrales**

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Pérdidas y ganancias actuariales netas	\$ 3,211	\$ 1,791
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(56,052)	53,561
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura	2,026	74
	<u>\$ (50,815)</u>	<u>\$ 55,426</u>
<b>a. Pérdidas y ganancias actuariales netas</b>		
	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Saldo al inicio del año	\$ 1,791	\$ 1,327
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido	1,420	464
	<u>\$ 3,211</u>	<u>\$ 1,791</u>
<b>b. Efectos de conversión de operaciones extranjeras</b>		
	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Saldo al inicio del año	\$ 53,561	\$ 87,094
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(109,613)	(33,533)
	<u>\$ (56,052)</u>	<u>\$ 53,561</u>
<b>c. Efectos de valuación de instrumentos de cobertura</b>		
	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Saldo al inicio del año	\$ 74	\$ (4,684)
Swap de tasas de interés	1,952	4,758
	<u>\$ 2,026</u>	<u>\$ 74</u>

**Participación no controladora**

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Saldos al inicio del año	\$ 914,668	\$ 883,360
Participación en la utilidad integral	1,359	17,977
Aportaciones de participación no controladora	282,868	31,073
Reducciones de capital y pago de dividendos	<u>(27,715)</u>	<u>(17,742)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 1,171,180</u>	<u>\$ 914,668</u>

**Utilidad por acción**

La Entidad no tuvo operaciones discontinuas, ni instrumentos dilutivos por los periodos presentados, por lo tanto la utilidad básica es igual a la utilidad diluida por acción.

	Diciembre 2018 Centavos por acción	Diciembre 2017 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	0.7478	0.7143

La utilidad y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción son las siguientes:

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	<u>\$ 278,337</u>	<u>\$ 268,396</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>372,196,031</u>	<u>375,766,708</u>

**Transacciones con partes relacionadas**

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Entidad, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta Nota.

**a. Compensación del personal clave de la administración**

La compensación a la administración y otros miembros clave de la administración durante el año fue la siguiente:

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Beneficios a corto plazo	<u>\$ 68,349</u>	<u>\$ 58,049</u>

La compensación a la administración y ejecutivos clave es determinada por el Comité de Compensaciones con base en el rendimiento de los individuos, los niveles de responsabilidad e injerencia en la toma de decisiones, tomando como referencia estudios de compensación ejecutiva elaborados por consultores especializados en la materia y las tendencias del mercado.

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante el cuarto trimestre de 2018 no hubo sucesos o transacciones significativas

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

### Principales políticas contables

#### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacional de Contabilidad.

#### Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros, que están valuados a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica a mayor detalle en las políticas contables incluidas más adelante.

#### i. Costo histórico

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

#### ii. Valor razonable

El 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, excepto las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17 y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable pero no son el valor razonable, como el valor neto de realización en la IAS 2 o en valor en uso en IAS 36.

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

Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad para obtener a la fecha de valuación;

Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

#### Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias.

La participación accionaria en su capital social durante los periodos presentados se muestra a continuación:

Compañía	Porcentaje de participación 2015 y 2014	Actividad
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	100%	Controladora de compañías ubicadas en México.
Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros.
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S. A. de C. V.	100%	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V.	100%	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero.

City Express Administración Corporativa, S. A. de C. V.	100%	Prestadora de Servicios de Desarrollos Hoteleros.

El control se obtiene cuando la Entidad:

Tiene el poder sobre la inversión.

Está expuesta, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y

Tiene la capacidad de efectuar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tienen o no el control de la 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 una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

El porcentaje de participación de la Entidad 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 resultados y otros resultados integrales 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.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañías 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.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir con compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para que una inversión califique como equivalente de efectivo debe ser fácilmente convertible en un monto conocido de 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. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el gasto o ingreso por intereses.

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.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo

todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

#### Activos financieros disponibles para su venta

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

La Entidad también tiene inversiones en acciones que no cotizan en la bolsa y que no se negocian en un mercado activo pero que se clasifican como activos financieros disponibles para su venta y se registran a valor razonable (debido a que la administración considera que se puede determinar el valor razonable confiablemente). El valor razonable se determina de la forma en que se describe en la Nota 17. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de revaluación de inversiones, con excepción de las pérdidas por deterioro, los intereses calculados a través del método de interés efectivo, y las ganancias y pérdidas en tipos de cambio, los cuales se reconocen en los resultados. En caso de que se disponga de una inversión o se determine su deterioro, la ganancia o pérdida acumulada previamente registrada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a los resultados.

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

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

#### Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

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

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

Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;

Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;

Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o

La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sujetado a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, o un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo del crédito promedio de 90 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

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

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulada en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

#### Baja de activos financieros

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

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

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia.

La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas

Los inmuebles, mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

Los terrenos no se deprecian.

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

La depreciación se reconoce y se lleva a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, 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.

El porcentaje promedio de depreciación aplicado para llevar a resultados el valor de los inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas son:

	%
Edificios	1.43 – 1.60
Equipo de operación	16.7
Equipamiento menor	12
Equipo de cómputo	33.3
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	20
Remodelaciones y remplazos	20

Las mejoras a inmuebles arrendados son amortizadas durante el periodo menor entre la vida útil de las mismas y la vida del contrato de arrendamiento.

Un elemento de propiedades 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 propiedades 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

Deterioro de activos de larga duración en uso

Al final de cada periodo o ante la presencia de algún indicio de deterioro (pérdidas de operación, flujos de efectivo negativo, proyección de pérdidas, etc.) que pudiera indicar que el valor de la vida útil del activo pudiera no ser recuperable, la Entidad revisa el valor en libros de los mismos. 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.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados.

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 los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no excede 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.

Otros activos

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición. La Entidad al cierre del ejercicio de cada año evalúa el valor razonable de dichos inversiones, es igual al valor de adquisición. Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición. La Entidad al cierre del ejercicio de cada año evalúa el valor razonable de dichos inversiones, es igual al valor de adquisición.

#### Arrendamientos

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

#### La Entidad como arrendatario

Los activos que se mantienen bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Entidad a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado consolidado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Entidad para los costos por préstamos. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del activo arrendado. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban los incentivos por haber celebrado un contrato de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado.

#### Transacciones en monedas extranjeras

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (su moneda funcional). Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V., y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional de cada subsidiaria (moneda extranjera) se reconocen a los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten nuevamente a los tipos vigentes en esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en una moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias son reconocidas en los resultados del periodo en que fueron generados excepto por:

Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, que se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera;

Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio, y

Diferencias de tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Para efectos de presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se presentan en pesos mexicanos utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que estos fluctúen e forma significativa durante ese periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

La moneda funcional de las entidades subsidiarias es el peso mexicano excepto por las siguientes operaciones extranjeras:

	Moneda
Operación extranjera	funcional
Sac Be Ventures, LLC	Dólar americano
Pricom Cariari, S. A.	Colon (Costa Rica)
Sac Be Ventures Colombia, S. A. S	Peso Colombiano
Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile)	Peso Chileno

#### Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

La Entidad capitaliza los costos por intereses durante la construcción de nuevos hoteles así como durante la remodelación de los hoteles existentes. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

#### Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados por terminación y retiro.

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

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

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

Los gastos o ingresos por interés netos.

#### Remediciones

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

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.

#### Pagos basados en acciones

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministran servicios a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que la Entidad obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

Para la transacción de pagos basados en acciones liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, la Entidad reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

#### Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

#### Impuestos a la utilidad causados

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

La utilidad fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, debido a las partidas de ingresos o gastos gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por concepto de impuestos causados se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

#### Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes 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.



Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

#### 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 dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

#### 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 y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (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.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que cubren.

#### Pasivos financieros e instrumentos de capital

##### Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

##### Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

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

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

##### Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

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

Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o

Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o

Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o

El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o

Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otros ingresos y gastos' en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

#### Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

#### Baja de pasivos financieros

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

#### Instrumentos financieros derivados

La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente. A menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

#### Contabilidad de coberturas

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

#### Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos y gastos".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

#### Reconocimiento de los ingresos

La Entidad reconoce los ingresos por servicios y venta de bienes como sigue:

Los ingresos por operación hotelera se reconocen en función de la prestación del servicio de hospedaje y servicios adicionales (por ejemplo: renta de salones y servicios a cuarto);

Los ingresos por administración a terceros se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación; y

Los ingresos originados por los programas de lealtad con clientes se reconocen cuando se presta el servicio y se presentan como parte de los ingresos por operación hotelera. El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente, el pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera.

#### Estado 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 antes de impuestos se ajusta para los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo, cualquier diferimiento o acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo y partidas de ingresos o gastos asociadas con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.

Los intereses y dividendos pagados se clasifican como actividades de financiamiento y los intereses y dividendos recibidos se clasifican como actividades de inversión.

Utilidad por acción de la participación controladora

La utilidad básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad por acción de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

#### **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas no vigentes a la fecha**

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 16 Arrendamientos (Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada)

#### **IFRS 9 Instrumentos Financieros**

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

#### **IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes**

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidos en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

#### **IFRS 16 Arrendamientos**

La IFRS 16 Arrendamientos, fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

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

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

**La Entidad determino que los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no tendrán un impacto significativo, de igual forma se estima no representan cambios importantes en los procesos internos de generación de información, registros contables y operación del negocio. Tampoco habrá contingencias derivadas de la existencia de obligaciones contractuales de hacer y no hacer con proveedores, acreedores e inversionistas.**

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Una gran parte de la industria hotelera es de carácter estacional por naturaleza. Sin embargo, Hoteles City Express se concentra principalmente en los viajeros de negocios; y su cobertura geográfica, incluye zonas tanto urbanas como suburbanas, lo que implica que la mayoría de sus operaciones no se ven afectadas por los factores estacionales que generalmente impactan la hotelería dirigida a turismo vacacional. La Sociedad estima que aproximadamente 10% de sus operaciones depende del turismo de placer, y que su giro de negocios depende en mucha mayor medida de la situación económica del país y su PIB. A pesar de lo anterior, los niveles de ocupación de los hoteles de la Sociedad tienden a experimentar fluctuaciones durante la época navideña, desde mediados del mes de diciembre hasta mediados del mes de enero.

## Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

El movimiento del Fondo de recompra por el Cuarto trimestre de 2018 fue de \$12.3 millones de pesos

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias:</b>	0
<b>Dividendos pagados, otras acciones:</b>	0
<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:</b>	0
<b>Dividendos pagados, otras acciones por acción:</b>	0