

## 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.....	11
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	13
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	14
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	16
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	21
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	24
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	25
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	26
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	27
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	29
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	30
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	31
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	35
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	39
[800500] Notas - Lista de notas.....	40
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	41
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	42

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

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

“Comenzamos la segunda mitad del año con retos y oportunidades, encaminados hacia un modelo de negocio con mayor enfoque en el crecimiento bajo una estrategia *asset-light*. Con el objetivo de brindar mayor visibilidad al mercado y resaltar el potencial de cada una de nuestras unidades de negocio, a partir de este trimestre, hemos desglosado nuestra información financiera en Hoteles, la Operadora, la Desarrolladora y Altabix, nuestra plataforma tecnológica. Anteriormente, estos dos últimos negocios estaban consolidados dentro de la Operadora.

La relación estratégica y la venta de las marcas a Marriott nos brindaron la oportunidad de acelerar el crecimiento de nuestros negocios alternativos y posicionarnos como un operador hotelero integral (*one-stop shop*). Esto nos permite cubrir todas las necesidades que abarca la cadena de valor de la hospitalidad, desde el desarrollo y “Project Management” hasta la operación de propiedades de diversas categorías, marcas y regiones. Utilizamos sistemas de *Business Intelligence*, tecnología de punta y procesos propios para maximizar la eficiencia y generar retornos atractivos en las propiedades que operamos.

Hemos seguido fortaleciendo nuestras relaciones con las principales cadenas hoteleras a nivel mundial, y aprovecharemos las certificaciones obtenidas con Hyatt, Choice, Wyndham, IHG, Marriott, Accor, y Hilton para operar otras marcas y categorías de hoteles. Actualmente, contamos con un *pipeline* que incluye 12 proyectos con potencial para contratos de operación en México y América Latina, los cuales continúan avanzando de manera favorable.

Recientemente, Marriott International anunció planes para expandir la marca a Estados Unidos, Canadá y Sudamérica, lo que también representa una oportunidad para Norte 19. Seguimos siendo un operador y desarrollador preferente para la marca “City Express”, así como también para el *software* que utilizan los hoteles de estas marcas.

Es importante destacar que, en el pasado, los negocios de Desarrollo y Tecnología han funcionado como proveedores de servicios para la Operadora, apoyando de manera significativa el crecimiento de la Compañía. Estas unidades de negocio fueron esenciales para el desarrollo y posicionamiento de la marca “City Express”, que recientemente se integró a Marriott.

En Altabix, seguimos avanzando en la expansión e implementación de nuestros sistemas, especialmente “Front2Go”, en canales de terceros que gestionan más de 8,000 habitaciones en 80 hoteles, así como en la operación de los 152 hoteles y más de 17,500 habitaciones de la marca City Express. Además, estamos evaluando el desarrollo progresivo de módulos adicionales en la nube a través de la plataforma StackUp, diseñados para adaptarse a las necesidades específicas de cualquier propietario u operador hotelero.

Esta plataforma ofrece una solución escalable, flexible y personalizable, con opciones de integración y precios adaptables, que aseguran una distribución eficiente, comercialización, control operativo, optimización y una gestión hotelera adecuada. Actualmente, estamos trabajando en varios proyectos de desarrollo de software, integrando nuestra plataforma con canales de distribución como globalizadores (GDS) y OTAs.

Nuestro objetivo es establecer una conexión eficaz entre los hoteles y los canales de distribución externos, facilitando que nuestros clientes potenciales aumenten sus ventas mediante un control adecuado de su inventario y de las reservaciones realizadas a través de sus canales internos.

La pandemia nos obligó a desacelerar el ritmo de expansión hotelera, reduciendo el equipo de Desarrollo al personal esencial. Previo a la pandemia, esta unidad de negocio contribuyó con la apertura de un hotel cada 6.0 semanas. Sin embargo, recientemente ha estado operando cerca del punto de equilibrio, generando ingresos principalmente de proyectos de remodelación y algunos desarrollos hoteleros. De cara al futuro, esperamos un crecimiento más acelerado de este negocio, impulsado por el alcance obtenido y la oportunidad de ofrecer servicios de consultoría, supervisión, desarrollo y *project management* para hoteles de la marca City Express y otras marcas, tanto en México como en el extranjero. Actualmente, contamos un *pipeline* de 9 proyectos.

Nuestro negocio principal sigue siendo los activos hoteleros, que representan más del 85% de las ventas totales. En esta unidad de negocio, continuaremos optimizando el portafolio para incrementar nuestras tarifas por encima de la inflación y mejorar la ocupación en mercados con oportunidades y potencial de crecimiento, además de incrementar la productividad de cada propiedad. Asimismo, estamos evaluando de manera selectiva la venta de activos no estratégicos, principalmente en el mercado privado, con el objetivo de reducir el apalancamiento y fortalecer nuestra estructura de capital.

Finalmente, me complace dar la bienvenida a Leonardo Schlesinger Grandi, quien se incorpora como nuestro nuevo CEO. Llevaremos a cabo un proceso de transición ordenado para asegurar la continuidad de nuestras operaciones y garantizar la ejecución efectiva de la estrategia de la Compañía, manteniendo el enfoque en nuestros objetivos de crecimiento y fortalecimiento financiero.”

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

### Información a revelar sobre la naturaleza del negocio

La Sociedad se dedica al desarrollo, la administración y operación 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, estas 4 marcas son propiedad de Marriott Worldwide Corporation

**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". 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) o una renta variable 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, incluyendo lo que respecta a ventas, parte de la mercadotecnia, 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.

Las operaciones de la Sociedad están centralizadas en sus oficinas 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 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 servicios, 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 utiliza cuatro marcas para comercializar sus hoteles de servicio limitado, por las 4 marcas paga regalías y conceptos relacionados a Marriott Worldwide Corporation. 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 by Marriot.** Los hoteles City Express by Marriot, 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. Típicamente, cada hotel City Express by Marriot tiene entre 100 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 23 m2 por habitación.

- City Express Plus by Marriot. 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.
- City Express Suites by Marriot. La Sociedad introdujo sus hoteles City Express Suites by Marriot para estancias prolongadas en 2004, con la apertura del hotel City Suites by Marriot Anzures. Estos hoteles ofrecen a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento, con una superficie promedio de 30 m2. Las habitaciones de los hoteles City Express by Marriot Suites están equipadas con cocineta, horno de microondas, mobiliario de uso diurno y closet más amplio. Además, los hoteles City Express by Marriot 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 by Marriot Suites también cuentan con alberca. Estos hoteles están desarrollados para mercados específicos cuidadosamente seleccionados; y están diseñados para complementar a los hoteles City Express by Marriot y City Express by Marriot Junior. Su mobiliario, decoración de interiores son similares a los de City Express by Marriot, pero tienen menos habitaciones que estos últimos, con un promedio de entre 26 y 90 habitaciones por hotel.
- City Express by Marriot Junior. Marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento budget, son más económicos que los hoteles City Express by Marriot 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 by Marriot Junior tiene entre 105 y 134 habitaciones.
- City Centro by Marriot. 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. Sus habitaciones cuentan con una superficie promedio de 30 m2.

---

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

---

“Comenzamos la segunda mitad del año con retos y oportunidades, encaminados hacia un modelo de negocio con mayor enfoque en el crecimiento bajo una estrategia *asset-light*. Con el objetivo de brindar mayor visibilidad al mercado y resaltar el potencial de cada una de nuestras unidades de negocio, a partir de este trimestre, hemos desglosado nuestra información financiera en Hoteles, la Operadora, la Desarrolladora y Altabix, nuestra plataforma tecnológica. Anteriormente, estos dos últimos negocios estaban consolidados dentro de la Operadora.

La relación estratégica y la venta de las marcas a Marriott nos brindaron la oportunidad de acelerar el crecimiento de nuestros negocios alternativos y posicionarnos como un operador hotelero integral (*one-stop shop*). Esto nos permite cubrir todas las necesidades que abarca la cadena de valor de la hospitalidad, desde el desarrollo y “Project Management” hasta la operación de propiedades de diversas categorías, marcas y regiones. Utilizamos sistemas de *Business Intelligence*, tecnología de punta y procesos propios para maximizar la eficiencia y generar retornos atractivos en las propiedades que operamos.

Hemos seguido fortaleciendo nuestras relaciones con las principales cadenas hoteleras a nivel mundial, y aprovecharemos las certificaciones obtenidas con Hyatt, Choice, Wyndham, IHG, Marriott, Accor, y Hilton para operar otras marcas y categorías de hoteles. Actualmente, contamos con un *pipeline* que incluye 12 proyectos con potencial para contratos de operación en México y América Latina, los cuales continúan avanzando de manera favorable.

Recientemente, Marriott International anunció planes para expandir la marca a Estados Unidos, Canadá y Sudamérica, lo que también representa una oportunidad para Norte 19. Seguimos siendo un operador y desarrollador preferente para la marca “City Express”, así como también para el *software* que utilizan los hoteles de estas marcas.

Es importante destacar que, en el pasado, los negocios de Desarrollo y Tecnología han funcionado como proveedores de servicios para la Operadora, apoyando de manera significativa el crecimiento de la Compañía. Estas unidades de negocio fueron esenciales para el desarrollo y posicionamiento de la marca “City Express”, que recientemente se integró a Marriott.

En Altabix, seguimos avanzando en la expansión e implementación de nuestros sistemas, especialmente “Front2Go”, en canales de terceros que gestionan más de 8,000 habitaciones en 80 hoteles, así como en la operación de los 152 hoteles y más de 17,500 habitaciones de la marca City Express. Además, estamos evaluando el desarrollo progresivo de módulos adicionales en la nube a través de la plataforma StackUp, diseñados para adaptarse a las necesidades específicas de cualquier propietario u operador hotelero.

Esta plataforma ofrece una solución escalable, flexible y personalizable, con opciones de integración y precios adaptables, que aseguran una distribución eficiente, comercialización, control operativo, optimización y una gestión hotelera adecuada. Actualmente, estamos trabajando en varios proyectos de desarrollo de software, integrando nuestra plataforma con canales de distribución como globalizadores (GDS) y OTAs.

Nuestro objetivo es establecer una conexión eficaz entre los hoteles y los canales de distribución externos, facilitando que nuestros clientes potenciales aumenten sus ventas mediante un control adecuado de su inventario y de las reservaciones realizadas a través de sus canales internos.

La pandemia nos obligó a desacelerar el ritmo de expansión hotelera, reduciendo el equipo de Desarrollo al personal esencial. Previa a la pandemia, esta unidad de negocio contribuyó con la apertura de un hotel cada 6.0 semanas. Sin embargo, recientemente ha estado operando cerca del punto de equilibrio, generando ingresos principalmente de proyectos de remodelación y algunos desarrollos hoteleros. De cara al futuro, esperamos un crecimiento más acelerado de este negocio, impulsado por el alcance obtenido y la oportunidad de ofrecer servicios de consultoría, supervisión, desarrollo y *project management* para hoteles de la marca City Express y otras marcas, tanto en México como en el extranjero. Actualmente, contamos un *pipeline* de 9 proyectos.

Nuestro negocio principal sigue siendo los activos hoteleros, que representan más del 85% de las ventas totales. En esta unidad de negocio, continuaremos optimizando el portafolio para incrementar nuestras tarifas por encima de la inflación y mejorar la ocupación en mercados con oportunidades y potencial de crecimiento, además de incrementar la productividad de cada propiedad. Asimismo, estamos evaluando de manera selectiva la venta de activos no estratégicos, principalmente en el mercado privado, con el objetivo de reducir el apalancamiento y fortalecer nuestra estructura de capital.

Finalmente, me complace dar la bienvenida a Leonardo Schlesinger Grandi, quien se incorpora como nuestro nuevo CEO. Llevaremos a cabo un proceso de transición ordenado para asegurar la continuidad de nuestras operaciones y garantizar la ejecución efectiva de la estrategia de la Compañía, manteniendo el enfoque en nuestros objetivos de crecimiento y fortalecimiento financiero.”

---

## 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

- A nivel portafolio, la Tarifa Promedio Diaria (“ADR”) presentó un incremento de 10.6%, mientras que la Tarifa Efectiva (“RevPAR”) aumentó 12.2%, ambos en comparación con el 3T23, alcanzando \$1,332 y \$763 pesos, respectivamente. La ocupación del portafolio se ubicó en 57.3%.
- Los Ingresos Totales alcanzaron \$1,042.4 millones, representando un incremento de 17.6% respecto al mismo trimestre del 2023.
- La Utilidad de Operación fue de \$124.9 millones en el 3T24, un incremento de 8.3% en comparación con la utilidad de \$115.3 millones reportada en el mismo trimestre del año anterior.
- El EBITDA y EBITDA Ajustado registraron niveles de \$234.5 millones y \$235.0 millones, respectivamente, en comparación con los \$219.5 millones y \$219.6 millones registrados durante el 3T23. El EBITDA Ajustado tuvo un incremento de 7.0% con respecto al año anterior y un margen de 22.5%.
- La Utilidad Neta del periodo fue una pérdida de \$8.8 millones comparada con la pérdida de \$38.6 millones del mismo trimestre del año anterior.
- Al cierre del trimestre, el portafolio contaba con 152 hoteles, 1 hotel más que el mismo trimestre del año anterior. El número de cuartos en operación al 3T24 alcanzó un total de 17,533, es decir, 167 cuartos más que los 17,366 que estuvieron en operación al cierre del 3T23.

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

Al cierre del 3T24, la Compañía contaba con \$680.0 millones en Efectivo y Equivalentes, lo que representa una disminución de 32.6% comparado al cierre del 31 de diciembre del 2023. Esta disminución se debe principalmente al pago de impuestos por la venta de las marcas, así como la inversión en la puesta en marcha del hotel City Express Plus by Marriott Monterrey Centro, la construcción de un hotel en Tijuana y las remodelaciones en distintos hoteles. Durante el trimestre, recomparamos aproximadamente \$0.7 millones de pesos en acciones de la Compañía.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar aumentó 2.2% en comparación con el cierre de diciembre del 2023, cerrando el trimestre en \$4,346.7 millones. De este monto, \$418.6 millones tienen vencimiento en los próximos 12 meses y \$59.9 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el 3T24, la Compañía realizó pagos de amortizaciones por \$49.1 millones y disposiciones por \$86.0 millones.

La deuda neta aumentó en 13.0%, pasando de \$3,243.6 millones al 31 de diciembre del 2023 a \$3,666.6 millones al 30 de septiembre del 2024. Este incremento se debe al pago realizado por la Compañía en concepto de impuestos derivados de la venta de las marcas, así como a las obras en proceso durante el trimestre y la contratación de financiamientos para la terminación de los hoteles de Monterrey y Tijuana.

Al 30 de septiembre del 2024, Norte 19 tenía una razón de Deuda Financiera Total entre Activos Totales de 31.2%.

Adicionalmente, en el 4T23, Norte 19 acordó con sus acreedores bancarios dispensas relacionadas con el incumplimiento de *covenants* financieros hasta el 4T24. Lo anterior refleja la sólida relación que se ha construido con nuestros acreedores a lo largo del tiempo y reitera la confianza que tienen las instituciones financieras en Norte 19.

### Desglose del Activo Fijo Productivo

Para 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 \$397.1 millones, así como con obras en proceso, remodelaciones y terrenos asignados a dichas obras por \$1,187.5 millones. Durante el trimestre, se continuó con la inversión y la construcción del hotel Ce by Marriott Tijuana El Florido.

Por su parte, los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente \$12,690.2 millones. Sobre el portafolio que conforman los activos productivos al cierre del 3T24, el 96.7% del total de propiedades correspondió a Hoteles Establecidos y el 3.3% restante a Hoteles No Establecidos.

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

En el 3T24, Norte 19 generó un Flujo Neto Positivo de Actividades de Operación de \$268.6 millones. Además, invirtió \$104.4 millones en la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo, y mejoras a propiedades arrendadas, entre otros, en comparación con los \$149.5 millones en el 3T23. Esto se debe a la construcción del hotel Ce by Marriott Tijuana El Florido y a algunos gastos relacionados con la reciente apertura del hotel CP by Marriott Monterrey Centro. Finalmente, la Compañía registró Flujos Negativos Netos de Financiamiento por \$132.2 millones, en contraste con los flujos negativos de \$213.9 millones registrados en el 3T23. Cabe destacar la reducción del 10.5% en los intereses pagados en comparación con el mismo trimestre del año anterior, atribuida en parte a la reducción en la tasa de interés, donde la TIIE 28 días pasó de un promedio de 11.5013% en el 3T23 a 11.0987% en el 3T24.

Durante el 3T24, la Compañía dispuso de su fondo de recompra de acciones, donde adquirió 149,800 acciones. Con esto, el número de acciones en tesorería al cierre del 3T24 es de 34,949,445 acciones de un total de 412,327,262 acciones en circulación.

Cabe destacar que las acciones producto de las recompras descritas se encuentran registradas bajo el rubro de capital contable, por lo que continúan siendo parte del total de acciones en circulación. Dicho número de acciones en circulación no ha sufrido ninguna reducción o modificación desde la cancelación de acciones en la última asamblea anual de accionistas por 144,497,023 acciones suscritas y no pagadas. Asimismo, 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 este 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. 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

Clave de cotización: HCITY

Periodo cubierto por los estados financieros: 2024-01-01 al 2024-09-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2024-09-30

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: HCITY

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: MILES

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 3

Tipo de emisora: ICS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

HCITY cuenta con cobertura formal, notas y acercamientos de análisis por parte de las siguientes instituciones financieras y analistas:

J.P. Morgan (Adrian Huerta), Morgan Stanley (Alejandra Obregón), Signum Research (Armando Rodríguez) y Monex (Brian Rodríguez).

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	680,021,000	1,009,640,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	207,244,000	191,069,000
Impuestos por recuperar	272,368,000	272,460,000
Otros activos financieros	165,942,000	114,138,000
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	1,325,575,000	1,587,307,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,325,575,000	1,587,307,000
<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	7,621,000	13,865,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	36,603,000	36,603,000
Propiedades, planta y equipo	11,615,674,000	11,460,436,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	205,293,000	240,900,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	762,309,000	696,053,000
Otros activos no financieros no circulantes	72,567,000	74,698,000
Total de activos no circulantes	12,700,067,000	12,522,555,000
Total de activos	14,025,642,000	14,109,862,000
<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	173,090,000	173,223,000
Impuestos por pagar a corto plazo	30,900,000	263,073,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	843,903,000	618,735,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	43,284,000	60,453,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	14,740,000	59,067,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	14,740,000	59,067,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,105,917,000	1,174,551,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,105,917,000	1,174,551,000
<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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	3,978,075,000	4,107,813,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	224,274,000	252,463,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	88,601,000	76,409,000
Otras provisiones a largo plazo	0	20,747,000
Total provisiones a largo plazo	88,601,000	97,156,000
Pasivo por impuestos diferidos	352,447,000	345,114,000
Total de pasivos a Largo plazo	4,643,397,000	4,802,546,000
Total pasivos	5,749,314,000	5,977,097,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	5,945,381,000	5,944,037,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,431,058,000	1,459,002,000
Otros resultados integrales acumulados	(322,593,000)	(394,048,000)
Total de la participación controladora	7,053,846,000	7,008,991,000
Participación no controladora	1,222,482,000	1,123,774,000
Total de capital contable	8,276,328,000	8,132,765,000
Total de capital contable y pasivos	14,025,642,000	14,109,862,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	2,941,471,000	2,601,568,000	1,042,394,000	886,251,000
Costo de ventas	2,209,955,000	1,773,971,000	806,002,000	637,251,000
Utilidad bruta	731,516,000	827,597,000	236,392,000	249,000,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	329,341,000	423,443,000	102,392,000	133,603,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	10,330,000	2,474,000	9,092,000	105,000
Utilidad (pérdida) de operación	391,845,000	401,680,000	124,908,000	115,292,000
Ingresos financieros	47,369,000	80,016,000	21,893,000	30,427,000
Gastos financieros	460,042,000	620,644,000	157,363,000	166,952,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(20,828,000)	(138,948,000)	(10,562,000)	(21,233,000)
Impuestos a la utilidad	(33,020,000)	27,789,000	(1,714,000)	4,246,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	12,192,000	(166,737,000)	(8,848,000)	(25,479,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	1,214,707,000	0	(13,103,000)
Utilidad (pérdida) neta	12,192,000	1,047,970,000	(8,848,000)	(38,582,000)
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(17,429,000)	1,072,220,000	(29,093,000)	(38,640,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	29,621,000	(24,250,000)	20,245,000	58,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	-0.0469	2.78	-0.0784	-0.1
<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	(0.0469)	2.78	(0.0784)	(0.1)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.0469)	2.78	(0.0784)	(0.1)
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.0469)	2.78	(0.0784)	(0.1)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.0469)	2.78	(0.0784)	(0.1)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	12,192,000	1,047,970,000	(8,848,000)	(38,582,000)
<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	0	0	0	0
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	0	0	0	0
<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	71,172,000	(7,368,000)	68,161,000	35,511,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	71,172,000	(7,368,000)	68,161,000	35,511,000
<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	283,000	4,588,000	(37,875,000)	(799,000)
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	283,000	4,588,000	(37,875,000)	(799,000)
<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
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
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
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	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	71,455,000	(2,780,000)	30,286,000	34,712,000
Total otro resultado integral	71,455,000	(2,780,000)	30,286,000	34,712,000
Resultado integral total	83,647,000	1,045,190,000	21,438,000	(3,870,000)
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	54,026,000	1,069,440,000	1,193,000	(3,928,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	29,621,000	(24,250,000)	20,245,000	58,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	12,192,000	1,047,970,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	(1,214,707,000)
+ Impuestos a la utilidad	(33,020,000)	27,789,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	324,577,000	312,233,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	12,768,000	(24,718,000)
+ Pagos basados en acciones	(8,099,000)	(7,714,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	6,770,000	25,111,000
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	975,000	16,698,000
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(16,175,000)	(30,973,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(72,703,000)	(14,693,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(132,000)	41,330,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	11,676,000	153,955,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	226,637,000	(715,689,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	238,829,000	332,281,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(447,221,000)	(567,208,000)
+ Intereses recibidos	(47,369,000)	(80,016,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	295,791,000	96,499,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	342,890,000	722,974,000
<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	69,855,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	368,597,000	333,342,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	1,652,718,000
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	(2,132,000)	295,000



Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2024-01-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30
+ 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	47,369,000	80,016,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(33,001,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(319,096,000)	1,435,951,000
<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	94,901,000
+ 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	8,483,000	102,130,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	(78,913,000)	(79,876,000)
+ Importes procedentes de préstamos	216,000,000	95,000,000
- Reembolsos de préstamos	136,137,000	1,125,052,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	78,976,000	75,284,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	419,316,000	544,719,000
+ (-) 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	(347,999,000)	(1,767,210,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(324,205,000)	391,715,000
<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	(5,414,000)	(16,086,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(329,619,000)	375,629,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,009,640,000	916,831,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	680,021,000	1,292,460,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	5,944,037,000	0	0	1,459,002,000	2,438,000	(331,162,000)	(65,324,000)	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(17,429,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	71,172,000	283,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(17,429,000)	0	71,172,000	283,000	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	9,827,000	0	0	(10,515,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(8,483,000)	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	1,344,000	0	0	(27,944,000)	0	71,172,000	283,000	0	0
Capital contable al final del periodo	5,945,381,000	0	0	1,431,058,000	2,438,000	(259,990,000)	(65,041,000)	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
<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 catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(394,048,000)	7,008,991,000	1,123,774,000	8,132,765,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(17,429,000)	29,621,000	12,192,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	71,455,000	71,455,000	0	71,455,000
Resultado integral total	0	0	0	0	71,455,000	54,026,000	29,621,000	83,647,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(688,000)	0	(688,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(8,483,000)	0	(8,483,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	69,087,000	69,087,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	71,455,000	44,855,000	98,708,000	143,563,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(322,593,000)	7,053,846,000	1,222,482,000	8,276,328,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	6,068,347,000	0	0	398,625,000	3,511,000	(370,518,000)	(37,649,000)	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,072,220,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(7,368,000)	4,588,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,072,220,000	0	(7,368,000)	4,588,000	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	6,741,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(102,130,000)	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	(106,371,000)	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	(95,389,000)	0	0	965,849,000	0	(7,368,000)	4,588,000	0	0
Capital contable al final del periodo	5,972,958,000	0	0	1,364,474,000	3,511,000	(377,886,000)	(33,061,000)	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
<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 catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(404,656,000)	6,062,316,000	1,115,105,000	7,177,421,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,072,220,000	(24,250,000)	1,047,970,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(2,780,000)	(2,780,000)	0	(2,780,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(2,780,000)	1,069,440,000	(24,250,000)	1,045,190,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	6,741,000	0	6,741,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(102,130,000)	0	(102,130,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	(106,371,000)	47,105,000	(59,266,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(2,780,000)	867,680,000	22,855,000	890,535,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(407,436,000)	6,929,996,000	1,137,960,000	8,067,956,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	5,945,381,000	5,944,037,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	24	24
Numero de empleados	4,206	3,593
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	412,327,262	412,327,262
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	202,160,858	192,159,570
Deuda de asociadas garantizada	0	0



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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	324,577,000	312,233,000	109,538,000	104,170,000

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

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2023-10-01 - 2024-09-30	2022-10-01 - 2023-09-30
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	3,884,075,000	3,527,714,000
Utilidad (pérdida) de operación	609,111,000	632,743,000
Utilidad (pérdida) neta	69,285,000	1,150,247,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	3,581,000	1,149,747,000
Depreciación y amortización operativa	219,628,000	415,235,000

### [800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					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	2011-09-23	2026-09-23	TIIE 91 días + 2.25%	1,317,000	3,951,000	5,847,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 2	NO	2012-06-25	2027-06-25	TIIE 91 días + 2.25%	325,000	1,100,000	1,854,000	1,484,000	0	0	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 3	NO	2013-11-15	2025-11-28	TIIE 91 días + 2.25%	614,000	1,842,000	649,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 4	NO	2016-07-09	2029-07-06	TIIE 91 días + 2.15%	600,000	2,250,000	3,750,000	4,900,000	6,500,000	4,850,000	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 5	NO	2017-06-23	2027-01-05	TIIE 91 días + 2.15%	1,855,000	5,640,000	7,815,000	7,946,000	0	0	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 6	NO	2017-06-09	2027-07-28	TIIE 91 días + 2.15%	1,437,000	7,312,000	10,400,000	10,720,000	102,000	0	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 7	NO	2019-01-25	2029-01-25	TIIE 91 días + 1.975%	15,000,000	60,000,000	90,000,000	90,000,000	99,400,000	50,111,000	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 8	NO	2023-10-13	2033-10-13	TIIE 91 días + 2.25%	0	0	2,562,000	5,541,000	7,191,000	44,738,000	0	0	0	0	0
BBVA Bancomer, S.A. 1	NO	2018-05-17	2028-09-10	TIIE 28 días + 1.75%	1,234,000	3,773,000	20,387,000	22,329,000	25,444,000	51,047,000	0	0	0	0	0
BBVA Bancomer, S.A. 2	NO	2023-08-24	2028-08-21	TIIE 28 días + 2.75%	6,965,000	39,875,000	82,500,000	101,750,000	289,272,000	0	0	0	0	0	0
BBVA Bancomer, S.A. 3	NO	2024-09-25	2031-10-25	TIIE 28 días + 2.20%	0	0	1,290,000	2,687,000	3,977,000	77,895,000	0	0	0	0	0
Banorte 1	NO	2018-04-12	2033-11-26	TIIE 28 días + 1.9%	1,695,000	5,357,000	7,827,000	8,689,000	9,647,000	69,005,000	0	0	0	0	0
Banorte 2	NO	2023-08-24	2028-08-21	TIIE 28 días + 2.75%	3,482,000	19,938,000	41,250,000	50,875,000	143,305,000	0	0	0	0	0	0
Banorte 3	NO	2024-04-26	2031-04-26	TIIE 28 días + 2.75%	0	2,743,000	6,725,000	7,678,000	8,766,000	28,484,000	0	0	0	0	0
Banorte 4	NO	2024-05-21	2034-05-31	TIIE 28 días + 2.75%	0	0	1,458,000	3,792,000	4,492,000	60,113,000	0	0	0	0	0
Scotiabank 1	NO	2015-07-20	2027-07-20	TIIE 28 días +1.8%	950,000	2,850,000	3,800,000	3,743,000	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank 2	NO	2016-04-22	2028-04-21	TIIE 28 días +1.8%	792,000	2,375,000	3,167,000	3,167,000	2,358,000	0	0	0	0	0	0
Scotiabank 3	NO	2016-12-19	2028-12-19	TIIE 28 días +1.8%	894,000	2,681,000	3,575,000	3,575,000	3,575,000	532,000	0	0	0	0	0
Scotiabank 4	NO	2017-02-05	2024-02-05	TIIE 28 días +1.8%	375,000	3,563,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	3,125,000	0	0	0	0	0
Scotiabank 5	NO	2017-07-27	2024-07-26	TIIE 28 días +1.8%	1,159,000	3,477,000	4,636,000	4,636,000	4,636,000	3,627,000	0	0	0	0	0
Scotiabank 6	NO	2018-11-29	2025-11-28	TIIE 28 días +1.8%	0	3,068,000	35,427,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank 7	NO	2019-12-31	2026-12-31	TIIE 28 días +1.8%	0	0	1,759,000	11,965,000	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank 8	NO	2023-08-24	2028-08-21	TIIE 28 días +2.75%	11,081,000	63,438,000	131,250,000	161,875,000	460,145,000	0	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 1	NO	2015-11-12	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.8%	0	2,439,000	3,576,000	4,043,000	4,619,000	21,564,000	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 2	NO	2016-03-31	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.8%	0	1,422,000	2,085,000	2,358,000	2,694,000	12,572,000	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 3	NO	2016-08-31	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.8%	0	80,000	117,000	132,000	151,000	723,000	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 4	NO	2016-01-12	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.8%	0	1,545,000	2,265,000	2,561,000	2,926,000	14,100,000	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 5	NO	2017-07-07	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.9%	0	0	1,244,000	1,990,000	2,207,000	17,781,000	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 6	NO	2017-03-08	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.9%	0	0	4,432,000	6,539,000	7,253,000	57,429,000	0	0	0	0	0
Industrial and Commercial Bank of China México, S.A.	NO	2023-08-24	2028-08-21	TIIE 28 días +2.75%	3,483,000	19,938,000	41,250,000	50,875,000	143,305,000	0	0	0	0	0	0
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	NO	2023-08-24	2028-08-21	TIIE 28 días + 4.25%	3,483,000	19,938,000	41,250,000	50,875,000	143,305,000	0	0	0	0	0	0
Banco del Bajío, S.A. 1	NO	2023-01-23	2033-01-23	TIIE 28 días + 2.5%	0	4,414,000	7,395,000	8,439,000	9,631,000	59,739,000	0	0	0	0	0

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Banco del Bajío, S.A. 2	NO	2023-03-02	2033-01-23	TIIE 28 días + 2.5%	0	417,000	625,000	625,000	625,000	2,425,000	0	0	0	0	0	
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple	NO	2023-08-24	2028-08-21	TIIE 28 días +2.75%	1,266,000	7,250,000	15,000,000	18,500,000	52,678,000	0	0	0	0	0		
BanCoppel, S.A. Institución de Banca Múltiple	NO	2023-08-24	2028-08-21	TIIE 28 días +2.75%	5,699,000	32,625,000	67,500,000	83,250,000	236,695,000	0	0	0	0	0		
Banco Ve por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple	NO	2023-08-24	2028-08-21	TIIE 28 días +2.75%	3,166,000	18,125,000	37,500,000	46,250,000	131,543,000	0	0	0	0	0		
Corp Banca 1	NO	2016-06-03	2031-08-24	0.0498	0	0	0	0	0	0	8,286,000	4,074,000	5,380,000	5,607,000	36,507,000	
<b>TOTAL</b>					<b>66,872,000</b>	<b>343,426,000</b>	<b>696,917,000</b>	<b>788,539,000</b>	<b>1,811,192,000</b>	<b>579,860,000</b>	<b>0</b>	<b>8,286,000</b>	<b>4,074,000</b>	<b>5,380,000</b>	<b>5,607,000</b>	<b>36,507,000</b>
Otros bancarios					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total bancarios					66,872,000	343,426,000	696,917,000	788,539,000	1,811,192,000	579,860,000	0	8,286,000	4,074,000	5,380,000	5,607,000	36,507,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Colocaciones privadas (quirografarios)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Colocaciones privadas (con garantía)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Proveedores [sinopsis]					0	163,715,000	0	0	0	0	0	9,375,000	0	0	0	
Proveedores					0	163,715,000	0	0	0	0	0	9,375,000	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>163,715,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,375,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total proveedores					0	163,715,000	0	0	0	0	0	9,375,000	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>163,715,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,375,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]					0	414,383,000	49,999,000	0	0	0	0	10,936,000	0	0	0	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					0	414,383,000	49,999,000	0	0	0	0	10,936,000	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>414,383,000</b>	<b>49,999,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10,936,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					0	414,383,000	49,999,000	0	0	0	0	10,936,000	0	0	0	
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>414,383,000</b>	<b>49,999,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10,936,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total de créditos					66,872,000	921,524,000	746,916,000	788,539,000	1,811,192,000	579,860,000	0	28,597,000	4,074,000	5,380,000	5,607,000	36,507,000
<b>TOTAL</b>					<b>66,872,000</b>	<b>921,524,000</b>	<b>746,916,000</b>	<b>788,539,000</b>	<b>1,811,192,000</b>	<b>579,860,000</b>	<b>0</b>	<b>28,597,000</b>	<b>4,074,000</b>	<b>5,380,000</b>	<b>5,607,000</b>	<b>36,507,000</b>

**[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	2,558,000	50,218,000	0	0	50,218,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	2,558,000	50,218,000	0	0	50,218,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	0	0	523,000	10,273,000	10,273,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	2,627,000	51,568,000	51,568,000
Total pasivo monetario	0	0	3,150,000	61,841,000	61,841,000
Monetario activo (pasivo) neto	2,558,000	50,218,000	(3,150,000)	(61,841,000)	(11,623,000)

**[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	2,744,329,000	0	197,142,000	2,941,471,000
TOTAL	2,744,329,000	0	197,142,000	2,941,471,000

## [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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.

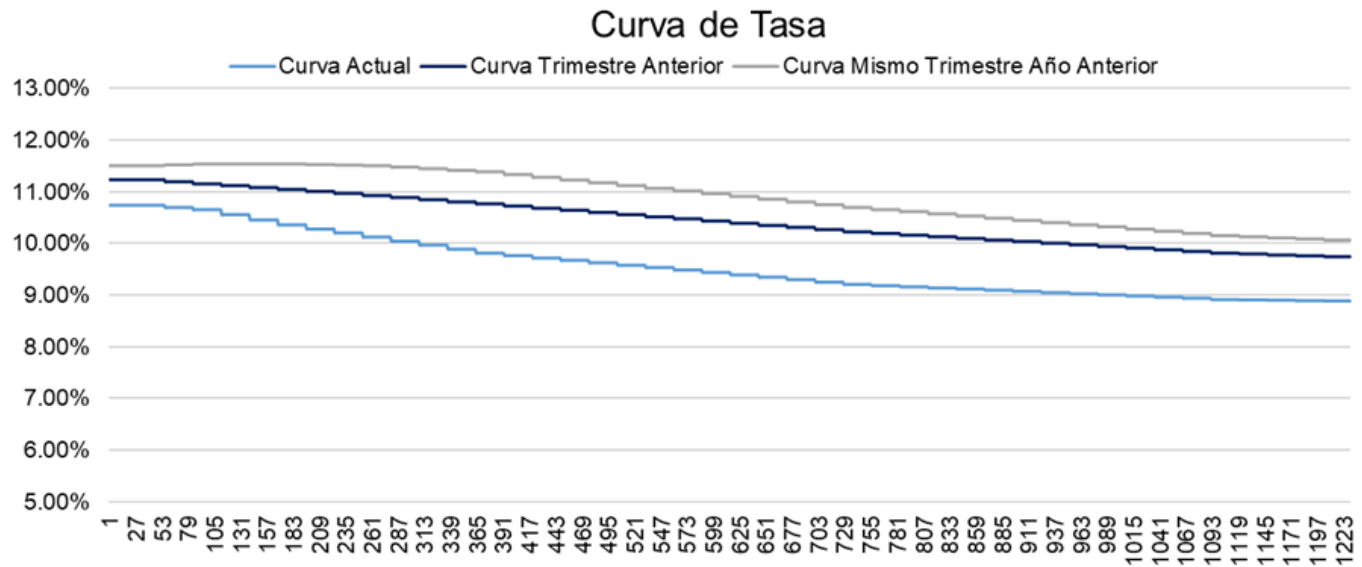
Las coberturas antes descritas se realizan con respecto a créditos específicos de las subsidiarias de la Sociedad con la finalidad de reducir la exposición global de Promotora de Hoteles Norte 19 a movimientos en las tasas de intereses. El uso de derivados en Promotora de Hoteles Norte 19 es exclusivamente 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 Promotora de Hoteles Norte 19, 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 fueron revisados y validados en lo que va del año por el Auditor Externo de la Sociedad que es *Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.*

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.

El valor de los instrumentos financieros derivados con los que cuenta la Sociedad varía de acuerdo con 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 con la naturaleza de los instrumentos de cobertura, el valor de mercado de 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 Promotora de Hoteles Norte 19, 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 1.4% de su deuda total en tasas fijas y con 98.6% a tasa variable. Adicionalmente, a dicha fecha, la Sociedad contó con instrumentos financieros derivados para lograr cobertura de alrededor del 66.7% de la deuda a tasa variable, con esto el porcentaje de deuda a tasa fija o cubierto por un instrumento financiero derivado ascendió a 67.1% 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]

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 \$4,311.2 millones. A fin de administrar el riesgo de las tasas de interés, algunas subsidiarias de la Sociedad han celebrado operaciones de swaps, caps y cap spreads.

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

Subsidiaria	Monto nominal a Septiembre 2024	Moneda	Tipo de Derivado	Tasa	Inicio de Cobertura	Vencimiento	Impacto en Liquidación	Objetivo
Inmobiliaria Hoteles Norte 19	\$400,000,000	Moneda	Swapt	- Si la TIE >= 6.00% el crédito paga 6.50% + spread de 1.00% - Si la TIE está entre 6.00% y 6.00% el crédito paga TIE + spread de 1.00% - Si la TIE está entre 6.00% y 10.50% el crédito paga 6.0% + spread de 1.00% - Si la TIE es mayor a 10.50% el crédito paga TIE - 1.5% + spread de 1.00%	26/01/2026		Diferencial de tasa	Cobertura de Tasa de Interés
Promotora de Hoteles Norte 19	\$606,245,014	Moneda	IRS Garantizado + Floor	- Si la TIE >= 6.00% el crédito paga TIE + spread de 2.25% - Si la TIE es mayor a 6.00% y menor a 10.50% el crédito paga 6.50% + spread de 2.25% - Si la TIE es mayor a 10.50% el crédito paga TIE - 1.60% + spread de 2.25%	21/06/2024	21/05/2027	Diferencial de tasa	Cobertura de Tasa de Interés (Crédito Sindicado)
Promotora de Hoteles Norte 19	\$238,006,204	Scottabank	IRS Garantizado + Floor	- Si la TIE >= 6.00% el crédito paga TIE + spread de 2.25% - Si la TIE es mayor a 6.00% y menor a 10.50% el crédito paga 6.70% + spread de 2.25% - Si la TIE es mayor a 10.50% el crédito paga TIE - 1.60% + spread de 2.25%	21/06/2024	21/05/2027	Diferencial de tasa	Cobertura de Tasa de Interés (Crédito Sindicado)
Promotora de Hoteles Norte 19	\$400,373,152	Activer	IRS Garantizado + Floor	- Si la TIE >= 6.00% el crédito paga TIE + spread de 2.25% - Si la TIE es mayor a 6.00% y menor a 10.50% el crédito paga 6.00% + spread de 2.25% - Si la TIE es mayor a 10.50% el crédito paga TIE - 1.40% + spread de 2.25%	21/06/2024	21/05/2027	Diferencial de tasa	Cobertura de Tasa de Interés (Crédito Sindicado)
Promotora de Hoteles Norte 19	\$736,007,000	BBVA	IRS Garantizado + Floor	- Si la TIE >= 6.00% el crédito paga TIE + spread de 2.25% - Si la TIE es mayor a 6.00% y menor a 10.50% el crédito paga 6.50% + spread de 2.25% - Si la TIE es mayor a 10.50% el crédito paga TIE - 1.50% + spread de 2.25%	21/06/2024	21/05/2027	Diferencial de tasa	Cobertura de Tasa de Interés (Crédito Sindicado)
Fidicomio León Escudo	\$544,519,788	Scottabank	CAP SP READ	- Si la TIE >= 10.00% el crédito paga TIE + spread de 2.00% - Si la TIE es mayor a 9.00% y menor a 11.0% el crédito paga 9.5% + spread de 3.0% - Si la TIE es mayor a 11.0% el crédito paga TIE + spread de 1.5%		17/06/2025	Diferencial de tasa	Cobertura de Tasa de Interés
Grupo Inmobiliario Rosetta	\$1,570,332	Moneda	CAP SP READ	- Si la TIE >= 9.00% el crédito paga TIE + spread de 3.00% - Si la TIE es mayor a 9.00% y menor a 11.0% el crédito paga 9.5% + spread de 3.0% - Si la TIE es mayor a 11.0% el crédito paga TIE + spread de 1.5%		16/05/2025	Diferencial de tasa	Cobertura de Tasa de Interés
Fidicomio Santa Fe	\$330,000	BBVA	CAP SP READ	- Si la TIE >= 9.00% el crédito paga TIE + spread de 1.70% - Si la TIE es mayor a 9.00% y menor a 11.0% el crédito paga 9.5% + spread de 1.75% - Si la TIE es mayor a 11.0% el crédito paga TIE - spread de 0.25%		30/05/2026	Diferencial de tasa	Cobertura de Tasa de Interés

Cabe mencionar que, durante el trimestre, la valuación de mercado de las operaciones de cobertura a través de swaps generó un decremento en el pasivo neto de aproximadamente \$40.5 millones. La Sociedad contabiliza los instrumentos derivados en los rubros de Otras Partidas Integrales, y en menor medida en su Costo Integral de Financiamiento.

En el trimestre en cuestión no se celebró ninguna llamada al margen por los instrumentos financieros derivados.

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]

Conforme a la siguiente tabla: la tasa TIE a 28 días del 30 de septiembre de 2024 era de 10.7400% y al 29 de septiembre de 2023 era de 11.4983% (Fuente: Banco de México). La información presentada se expresa de acuerdo con su dirección natural como flujo, es decir, cifras positivas representan ingresos, mientras que cifras negativas representan gastos.

Contraparte	Banco	Nacional Actual	Tasa	Vencimiento	Valor Razonable Trimestre Actual	Valor Razonable Trimestre Anterior
Inmobiliaria Hotelera Norte 19	Monex	\$408,800,000	8.60%	28/01/2028	\$6,147,753	\$9,548,708
Promotora de Hoteles Norte 19	BBVA	\$0	7.00%	24/07/2024	\$0	\$472,182
Promotora de Hoteles Norte 19	Monex	\$0	7.00%	28/08/2024	\$0	\$1,146,862
Promotora de Hoteles Norte 19	Actimer	\$0	7.00%	28/08/2024	\$0	\$437,013
Grupo Inmobiliario Rosetta	Monex	\$41,973,322	9.50%	18/05/2025	\$207,050	\$418,277
Fideicomiso León Estadio	Scotiabank	\$54,451,978	9.50%	17/06/2025	\$273,783	\$542,857
Fideicomiso Santa Fe	BBVA	\$93,930,489	9.00%	30/06/2028	\$826,294	\$1,980,961
Promotora de Hoteles Norte 19	Monex	\$698,245,614	8.90%	21/05/2027	(\$245,491)	\$12,640,675
Promotora de Hoteles Norte 19	Scotiabank	\$238,806,234	8.90%	21/05/2027	\$613,735	\$4,381,157
Promotora de Hoteles Norte 19	Actimer	\$580,323,152	10.50%	21/05/2027	\$2,218,583	\$6,786,135
Promotora de Hoteles Norte 19	BBVA	\$758,687,500	10.50%	21/05/2027	(\$2,963,705)	\$8,233,032
<b>Total Coberturas</b>		<b>\$2,875,218,259</b>			<b>\$7,078,003</b>	<b>\$46,587,459</b>

Análisis de sensibilidad y cambios en valor razonable: La Sociedad cuenta con instrumentos financieros derivados para cobertura de tasa de interés, los cuales son 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:

Contraparte	Valor Razonable Trimestre Actual	Valor Razonable Trimestre Anterior	Subyacente Trimestre Actual	Subyacente Trimestre Anterior	Escenario Base	Escenario Probable	Escenario Posible	Escenario Remoto
Inmobiliaria Hotelera Norte 19	\$6,147,753	\$9,548,708	10.7400%	11.2400%	\$6,147,753.33	\$6,147,753	\$6,147,753	\$6,147,754
Promotora de Hoteles Norte 19	\$0	\$472,182	10.7400%	11.2400%	\$0.00	(\$1)	(\$1)	\$1
Promotora de Hoteles Norte 19	\$0	\$1,146,862	10.7400%	11.2400%	\$0.00	(\$1)	(\$1)	\$1
Promotora de Hoteles Norte 19	\$0	\$437,013	10.7400%	11.2400%	\$0.00	(\$1)	(\$1)	\$1
Grupo Inmobiliario Rosetta	\$207,050	\$418,277	10.7400%	11.2400%	\$207,050.41	\$207,050	\$207,050	\$207,051
Fideicomiso León Estadio	\$273,783	\$542,857	10.7400%	11.2400%	\$273,782.78	\$273,783	\$273,782	\$273,783
Fideicomiso Santa Fe	\$826,294	\$1,980,961	10.7400%	11.2400%	\$826,293.53	\$826,293	\$826,293	\$826,294
Promotora de Hoteles Norte 19	(\$245,491)	\$12,640,675	10.7400%	11.2400%	\$245,490.58	(\$245,491)	(\$245,492)	(\$245,490)
Promotora de Hoteles Norte 19	\$613,735	\$4,381,157	10.7400%	11.2400%	\$613,734.98	\$613,735	\$613,734	\$613,735
Promotora de Hoteles Norte 19	\$2,218,583	\$6,786,135	10.7400%	11.2400%	\$2,218,582.89	\$2,218,583	\$2,218,582	\$2,218,583
Promotora de Hoteles Norte 19	(\$2,963,705)	\$8,233,032	10.7400%	11.2400%	(\$2,963,705)	(\$2,963,705)	(\$2,963,705)	(\$2,963,704)
<b>Total Coberturas</b>	<b>\$7,078,003</b>	<b>\$46,587,459</b>			<b>\$7,078,003</b>	<b>\$7,077,898</b>	<b>\$7,077,893</b>	<b>\$7,078,007</b>

El análisis de sensibilidad se realiza con base en un método de comparación del valor del mark-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 98% y 102%.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
<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	2,916,000	2,953,000
Saldos en bancos	322,469,000	313,922,000
Total efectivo	325,385,000	316,875,000
<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	354,636,000	692,765,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	354,636,000	692,765,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	680,021,000	1,009,640,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	197,135,000	185,721,000
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	10,109,000	5,348,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	207,244,000	191,069,000
<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 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	36,603,000	36,603,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	36,603,000	36,603,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	2,606,917,000	2,589,161,000
Edificios	7,927,363,000	7,740,060,000
Total terrenos y edificios	10,534,280,000	10,329,221,000
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,186,000	5,974,000
Total vehículos	3,186,000	5,974,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	93,476,000	89,586,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	373,042,000	448,540,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	611,690,000	587,115,000
Total de propiedades, planta y equipo	11,615,674,000	11,460,436,000
<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	173,090,000	173,223,000
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 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	173,090,000	173,223,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	418,584,000	212,623,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	425,319,000	406,112,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	843,903,000	618,735,000
<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	3,928,076,000	4,040,642,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	49,999,000	67,171,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	3,978,075,000	4,107,813,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	20,747,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	20,747,000
<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 de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	(65,041,000)	(65,322,000)
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	(257,552,000)	(328,726,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(322,593,000)	(394,048,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	14,025,642,000	14,109,862,000
Pasivos	5,749,314,000	5,977,097,000
Activos (pasivos) netos	8,276,328,000	8,132,765,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	1,325,575,000	1,587,307,000
Pasivos circulantes	1,105,917,000	1,174,551,000
Activos (pasivos) circulantes netos	219,658,000	412,756,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	2,941,471,000	2,601,568,000	1,042,394,000	886,251,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	2,941,471,000	2,601,568,000	1,042,394,000	886,251,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	47,369,000	80,016,000	21,893,000	25,646,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	4,781,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	47,369,000	80,016,000	21,893,000	30,427,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	447,222,000	567,209,000	152,034,000	162,212,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	6,898,000	26,974,000	2,926,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	5,922,000	26,461,000	2,403,000	4,740,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	460,042,000	620,644,000	157,363,000	166,952,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	28,392,000	11,108,000	10,280,000	473,000
Impuesto diferido	(61,412,000)	16,681,000	(11,994,000)	3,773,000
Total de Impuestos a la utilidad	(33,020,000)	27,789,000	(1,714,000)	4,246,000

## [800500] Notas - Lista de notas

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

---

"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 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 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

	Septiembre 2024	Diciembre 2023
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 325,385	\$ 316,875
Equivalentes de efectivo	152,475	500,605
Efectivo restringido	<u>202,161</u>	<u>192,160</u>
	<u>\$ 680,021</u>	<u>\$ 1,009,640</u>

#### Cuentas por cobrar

a. Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Septiembre 2024	Diciembre 2023
Clientes	\$ 207,450	\$ 196,836
Estimación para saldos de cobro dudoso	(10,315)	(11,115)
Deudores diversos	<u>10,109</u>	<u>5,348</u>
	<u>\$ 207,244</u>	<u>\$ 191,069</u>

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

	Septiembre 2024	Diciembre 2023
Saldo al inicio del año	\$ (11,115)	\$ (20,544)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	800	(9,429)
Importes dados de baja durante el año como incobrables	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Saldo al final del año	<u>\$ (10,315)</u>	<u>\$ (11,115)</u>

**Pagos anticipados**

	Septiembre 2024	Diciembre 2023
Seguros pagados por anticipado	\$ 22,378	\$ 18,984
Anticipos a proveedores	18,204	16,475
Otros pagos anticipados	<u>94,510</u>	<u>56,798</u>
	<u>\$ 135,092</u>	<u>\$ 92,257</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.

	31 de Diciembre de 2023	30 de Sept. de 2024
Terrenos	\$2,589,165	2,606,917
Edificios	8,733,594	9,032,367
Equipo de operación	1,207,295	1,310,317
Mobiliario y equipo	95,274	108,033
Equipo de transporte	32,509	30,758
Remodelaciones y remplazos	152,131	174,125
Mejoras y adaptaciones	539,182	639,212
Construcciones en proceso	469,936	373,041
Total	<u>13,819,086</u>	<u>14,274,770</u>

	31 de Diciembre de 2023	30 de Sept. de 2024
Depreciación acumulada:		
Edificios	(989,751)	(1,105,004)
Equipo de operación	(1,051,513)	(1,155,627)
Mobiliario y equipo	(20,587)	(39,338)
Remodelaciones y remplazos	(107,155)	(133,559)
Mejoras y adaptaciones	(163,108)	(197,997)
Equipo de transporte	(26,536)	(27,571)
Depreciación acumulada	<u>(2,358,650)</u>	<u>(2,659,096)</u>
Total	<u>11,460,436</u>	<u>11,615,674</u>

**Otros activos**

	Septiembre 2024	Diciembre 2023
Inversiones disponibles para su venta (i)	\$ 70,570	\$ 81,570
Otros	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>\$ 77,570</u>	<u>\$ 81,570</u>

- (i). Estos montos al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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:

	Septiembre 2024	Septiembre 2023
ISR:		
Causado	\$ 28,392	\$ 11,108
Diferido	<u>(61,412)</u>	<u>16,681</u>
Total	<u>\$ (33,020)</u>	<u>\$ 27,789</u>

**Capital contable**

Al 30 de septiembre 2024 y 31 de diciembre 2023 las acciones que integran el capital social son:

Series	Junio 2024	Diciembre 2023
Única	<u>412,327,262</u>	<u>412,327,262</u>
Total	<u><u>412,327,262</u></u>	<u><u>412,327,262</u></u>

El capital social al 30 de septiembre 2024 asciende a \$ 5'945,381 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 2024	<u>412,327,262</u>	\$ <u>5,944,037</u>
Incremento de capital	-	
Otros Movimientos		(1,344)
Saldos al 30 de junio de 2024	<u><u>412,327,262</u></u>	\$ <u><u>5,945,381</u></u>

**Otros resultados integrales**

	Septiembre 2024	Diciembre 2023
Pérdidas y ganancias actuariales netas	\$ 2,438	\$ 2,438
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(259,990)	(331,162)
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura	<u>(65,041)</u>	<u>(65,324)</u>
	<u>\$ (322,593)</u>	<u>\$ (394,048)</u>
<b>a. Pérdidas y ganancias actuariales netas</b>	<b>Septiembre 2024</b>	<b>Diciembre 2023</b>
Saldo al inicio del año	\$ 2,438	\$ 3,511
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido		<u>(1,073)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 2,438</u>	<u>\$ 2,438</u>
<b>b. Efectos de conversión de operaciones extranjeras</b>	<b>Septiembre 2024</b>	<b>Diciembre 2023</b>
Saldo al inicio del año	\$ (331,162)	\$ (370,518)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	71,172	39,356
Saldos al final del año	<u>\$ (259,990)</u>	<u>\$ (331,162)</u>
<b>c. Efectos de valuación de instrumentos de cobertura</b>	<b>Septiembre 2024</b>	<b>Diciembre 2023</b>
Saldo al inicio del año	\$ (65,324)	\$ (37,649)
Swap de tasas de interés	283	(27,675)
Saldos al final del año	<u>\$ (65,041)</u>	<u>\$ (65,324)</u>

**Participación no controladora**

	Septiembre 2024	Diciembre 2023
Saldos al inicio del año	\$ 1,123,774	\$ 1,115,105
Participación en la utilidad integral	29,621	11,833
Aport (Dism) de participación no controladora	69,087	(3,164)
Reducciones de capital y pago de dividendos	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 1,222,482</u>	<u>\$ 1,123,774</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.

	Septiembre 2024 Centavos por acción	Septiembre 2023 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	(0.0469)	2.7814

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:

	Septiembre 2024	Septiembre 2023
Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	<u>\$ (17,428)</u>	<u>\$ 1,072,220</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>371,267,764</u>	<u>385,493,556</u>

---

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

---

En el periodo 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	Actividad
Inmobiliaria Hotelera Norte 19, S. A. de C. V.	100%	Controladora de compañías ubicadas en México.
Operadora de Hoteles City Norte 19, S. A. de C. V.	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros.
Promotora Turística Norte 19, S. A. P. I. de C. V.	100%	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero.
N19 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**

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

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

Clasificación de activos financieros

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

si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

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

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

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

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

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

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

la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios y.

la Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo Amortizado y método de interés efectivo

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

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

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de

vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

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

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

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados y es incluido en el concepto "Ingreso por intereses".

(ii) Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital como en Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación en valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o

en el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntas y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o

es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

Las inversiones en instrumentos de capital en valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar como en valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la EFRS 9.

(iii) Activos financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican como en valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios como en valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).

Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros en Valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas". El valor razonable es determinado de la manera descrita en la Nota 16h.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida "otras ganancias y pérdidas";

para los instrumentos de deuda medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas"; y

para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas"; y

Para los instrumentos de capital medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarías se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

#### Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales y cuentas por cobrar comerciales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

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

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

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

#### (iv) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio de su reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;

Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;

Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;

Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;

Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,

El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y

Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna "realizable". Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

#### (v) Definición de incumplimiento

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

#### Activos financieros con deterioro crediticio

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

dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);

los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;

es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o

la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

#### Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

#### Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dado el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 17 Arrendamientos.

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

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

#### Baja de activos financieros

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

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

#### 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 y se revalúan a su valor razonable al cierre de cada año.

#### 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 prorrato 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.

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

	Moneda
Operación extranjera	funcional
Pricom Cariari, S. A.	Colon (Costa Rica)
Sac Be Ventures Colombia, S. A. S	Peso Colombiano
Hoteles N Diecinueve Chile LTDA y subsidiarias	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.

#### Beneficios a los empleados a corto plazo v otros beneficios a largo plazo

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

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

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

#### 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.

#### **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 reconocen 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 reversará 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 reversarán 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**

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

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

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

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o

en el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o

el pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de Inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

#### Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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

#### Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

#### Baja de pasivos financieros

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

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

#### 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.



Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

#### Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados, ya sea como coberturas de valor razonable o coberturas de flujo de efectivo.

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. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;

El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y

El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, rebalancea la cobertura) para que cumpla Los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

#### Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura.

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los periodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde).

Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

#### Reconocimiento de los ingresos

La Entidad reconoce los ingresos como sigue:

- i. La principal fuente de ingresos de la Entidad son los ingresos por operación hotelera los cuales se reconocen a lo largo del tiempo en función de la prestación del servicio de hospedaje y servicios adicionales; es decir, cuando se transfiere el derecho al huésped al momento en el que este consume simultáneamente los beneficios proporcionados (por ejemplo: servicio de hospedaje, renta de salones y servicios a cuarto);
- ii. La Entidad obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y franquiciamiento (Ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la IFRS 15. Los ingresos por administración y operación hotelera representan el ingreso más importante de la categoría de ingresos por administración a terceros en donde se identifican: 1) servicios durante el periodo pre-operativo de 90 días antes de la apertura del hotel y 2) por los servicios de operación; los cuales son prestados una vez ocurrida la apertura del hotel. Ambas clasificaciones comprenden una serie de servicios que en conjunto constituyen cada una de las obligaciones de desempeño identificadas. La contraprestación se asigna por habitación para el periodo preoperativo y como honorario base e incentivo mensual para la etapa de operación.
- iii. La Entidad cuenta con un programa de lealtad creado para premiar la preferencia de sus huéspedes, denominado City Premios. Una vez afiliado al programa, cada estancia genera puntos que los socios (huéspedes afiliados) pueden redimir por premios. Sólo en el caso de huéspedes que están inscritos en dicho programa, la contraprestación recibida se asigna a dos obligaciones de desempeño: 1) servicio de hospedaje y 2) promesa de servicios o recompensas futuros con base en los puntos acumulados. 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. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa de la Entidad.

**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.

Aplicación de la IFRS 9 - Instrumentos Financieros

La Entidad ha aplicado la norma IFRS 9 — Instrumentos Financieros (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas IFRS que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la IFRS 9 le permiten a la Entidad a no re expresar los estados financieros comparativos en respecto de la clasificación y medición de los instrumentos financieros.

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,

Deterioro de los activos financieros, y

Contabilidad de coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición Financiera de la Entidad se describen a continuación.

La Entidad ha adoptado la IFRS 9 de acuerdo con las disposiciones de transición contempladas en la IFRS 9.

a. Clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de aplicación inicial (por ejemplo, la fecha en la que la Entidad ha evaluado sus activos financieros existentes y sus pasivos financieros en los términos de los requisitos establecidos en la IFRS 9) es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, la Entidad ha aplicado los requisitos de la IFRS 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018 y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1 de enero de 2018. Las cantidades comparativas en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos a la fecha del 1 de enero de 2018 han sido re expresados apropiadamente.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que la Entidad da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

Instrumentos de deuda que mantiene una Entidad cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;

Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.

Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

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

La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y

La Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumpla con el costo amortizado o los criterios en valor razonable a través de resultados integrales medidos en Valor razonable a través de resultados si al hacerlo elimina o reduce significativamente una disparidad contable.

En el año actual, la Entidad no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumplan el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.

Cuando una inversión en títulos de deuda medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos se reclasifica del capital a resultados como un ajuste por reclasificación. Cuando una inversión en capital designada medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos, es transferida a utilidades (déficit) acumulados.

Los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales están sujetos a deterioro. Ver inciso (b) posterior.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes de la Entidad a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación inicial de la IFRS 9 había generado el siguiente impacto en los activos financieros de la Entidad en cuanto a su clasificación y medición.

Los activos financieros clasificados como préstamos y cuentas por cobrar conforme la IAS 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la IFRS 9 mientras se mantengan dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consistan únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal.

Ninguna reclasificación de activos financieros ha tenido impacto (0) en la posición financiera de la Entidad, ganancias o pérdidas, otros resultados integrales o total de otros resultados integrados.

**b. Deterioro de activos financieros**

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperada, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, IFRS 9 requiere que la Entidad reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,

Cuentas por cobrar por arrendamiento,

Cuentas por cobrar y activos contractuales, y

Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la IFRS 9

- En particular, la IFRS 9 requiere que la Entidad mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), la Entidad debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. EFRS 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.

**c. Contabilidad General de Coberturas**

Los nuevos requisitos generales de contabilidad de cobertura conservan los tres tipos de contabilidades de cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad en los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican para los instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de coberturas. Además, la prueba de efectividad ha sido reemplazada por el principio de una "relación económica". Tampoco se requiere una evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura. También se han introducido requisitos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgos de la Entidad.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la IFRS 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de la IFRS 9 para la contabilidad de coberturas en forma prospectiva desde la fecha de la aplicación inicial el 1 de enero de 2018. Las relaciones de cobertura calificadas de la Entidad vigentes al 1 de enero de 2018 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la IFRS 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. No es necesario volver a equilibrar ninguna de las relaciones de cobertura el 1 de enero de 2018. Como los términos críticos de los instrumentos de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la IFRS 9. La Entidad tampoco ha designado ninguna relación de cobertura según la IFRS 9 que no hubiera cumplido con los criterios de contabilidad de cobertura calificados según la IAS 39.

La IFRS 9 requiere que las ganancias y pérdidas de cobertura se reconozcan como un ajuste al valor en libros inicial de las partidas cubiertas no financieras (ajuste de base). Además, las transferencias de la reserva de cobertura al valor en libros inicial de la partida cubierta no son ajustes de reclasificación según la IAS 1 Presentación de los Estados Financieros y por lo tanto, no afectan a otros resultados integrales. Las ganancias y pérdidas de cobertura sujetas a ajustes de base se clasifican como montos que no se reclasificarán posteriormente a utilidad o pérdida en otro resultado integral. Esto es consistente con la práctica de la Entidad antes de la adopción de la IFRS 9.

La aplicación de los requisitos de contabilidad de cobertura de la IFRS 9 no ha tenido Impacto (0) en los resultados y la posición financiera de la Entidad para los años actuales y / o anteriores.

**f. Revelaciones relacionadas con la aplicación inicial de la IFRS 9**

No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Entidad haya designado previamente como valor razonable a través de resultados según la IAS 39 que estuvieran sujetos a reclasificación o que la Entidad haya elegido para reclasificar en la aplicación de la IFRS 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Entidad haya elegido designar a valor razonable a través de resultados en la fecha de la aplicación inicial de la IFRS 9.

**IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes**

La Entidad adoptó la IFRS 15 ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La IFRS 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la IFRS 15 para tratar con escenarios específicos.

La IFRS 15 utiliza los términos 'activo contractual' y 'pasivo contractual' para describir lo que podría conocerse más comúnmente como 'ingresos acumulados' e 'ingresos diferidos', sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera. La Entidad mantiene su descripción original.

Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Entidad, la aplicación de la IFRS 15 no muestra un impacto en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Entidad.

**IFRS 16 Arrendamientos****Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos**

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los periodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.

**Impacto de la nueva definición de arrendamiento**

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado: y

Derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Entidad aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, la Entidad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Entidad.

**Impacto en la contabilidad del arrendatario****Arrendamientos Operativos**

La IFRS 16 cambiará la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la Entidad:

Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;

Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;

Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal e intereses (presentada dentro de las actividades de financiamiento) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la IAS 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta.

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16.

Los importes por arrendamientos al tercer trimestre de 2024 fue de:

Activos por derechos de uso	\$205.2 millones
Pasivos por arrendamiento a CP	\$43.2 millones
Pasivos por arrendamiento a CP	\$224.2 millones

**Arrendamientos Financieros**

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 con respecto a los activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero son la medición de las garantías de valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solo la cantidad que se espera pagar con una garantía de valor residual, en lugar de la cantidad máxima garantizada según lo requerido por la IAS 17. En la aplicación inicial, la Entidad presentará el equipo previamente incluido en la propiedad, la planta y el equipo dentro de la partida para los activos por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, presentados previamente dentro del préstamo, se presentarán en una línea separada para los pasivos por arrendamiento.

**Impacto en la contabilidad del arrendador**

Bajo la IFRS 16 un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la IFRS 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la IAS 17).

Debido a este cambio, la Entidad reclasificará algunos de sus acuerdos de subarrendamiento como arrendamientos financieros; sin embargo, dichos subarrendamientos son considerados poco importantes. Como lo exige la IFRS 9, se reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar del arrendamiento financiero. Los activos arrendados se darán de baja y se reconocerán los activos por cobrar de arrendamientos financieros. Este cambio en la contabilidad cambiará el tiempo de reconocimiento de los ingresos relacionados.

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

---

En el trimestre el movimientos en el fondo de recompra fue de \$674 mil

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias:** 0

---

**Dividendos pagados, otras acciones:** 0

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:** 0

---

**Dividendos pagados, otras acciones por acción:** 0

---