

POSADAS

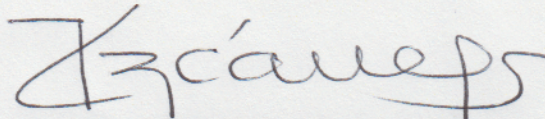
Ciudad de México, 18 de abril de 2024.

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

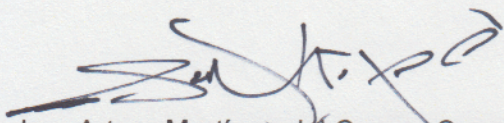
Estimado Sr. Molina:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., contenida en los estados financieros anuales dictaminados de 2023, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros, o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

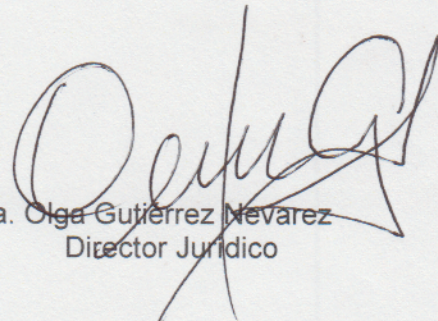
Atentamente,



Ing. Jose Carlos Azcárraga Andrade
Director General



Ing. Arturo Martínez del Campo Saucedo
Vicepresidente de Finanzas



Dra. Olga Gutiérrez Méndez
Director Jurídico

26 de febrero 2024

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

Presente.

Los suscritos, responsables de la preparación de los estados financieros consolidados auditados de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. ("Grupo Posadas") y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, incluyendo los estados consolidados de posición financiera, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo a dichas fechas (en conjunto los "Estados Financieros"), que fueron objeto de dictaminación a cargo de Galaz, Yamazaki y Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") por conducto de su socio auditor externo independiente, Carlos Torres Villagómez y su equipo de trabajo de auditoría externa (los "Auditores Externos Independientes"), manifestamos que:

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

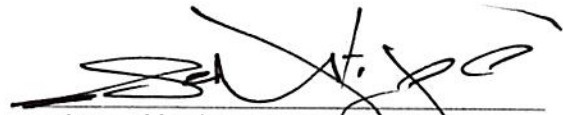
POSADAS.

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


Atentamente,



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



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



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

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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2023, 2022 y
2021, e Informe de los auditores
independientes del 26 de febrero
de 2024



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2023, 2022 y 2021

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	12



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado, y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS – International Financial Reporting Standards, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Reconocimiento de ingresos de Club Vacacional por membresías FAVC, LARC y FAVC 25th Edition

La Entidad reconoce los ingresos por las membresías de Club Vacacional al momento de formalizar el contrato con el cliente ya que la Entidad ha determinado que una vez que el contrato entra en vigor se otorga un derecho a una propiedad vacacional y se cumple la obligación de desempeño al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías.

Nuestros procedimientos de auditoría respecto a los ingresos de Club Vacacional incluyeron lo siguiente:

- Revisión del diseño e implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, así como pruebas de control y pruebas sustantivas de detalle al sistema de ingresos OMS y su respectiva conciliación a registros contables (OMS - Ownership Management System, por sus siglas en inglés).
- Selección y revisión documental, bajo un muestreo estadístico, de los contratos celebrados con clientes nuevos, así como pruebas directas a los diferentes reportes que sirvieron como base para la revisión.
- Revisión de los movimientos del inventario de puntos disponibles que sustentan el importe de las ventas de membresías realizadas durante el periodo, cancelaciones y/o renegociaciones con los clientes; así mismo, su respectiva conciliación a registros contables.

Durante 2023 con motivo del 25 aniversario de las membresías de club vacacional, la Entidad incorporó una variante a la membresía FAVC conocida como FAVC 25th Edition. Esta variante otorga puntos denominados "Edition Points" los cuales están respaldados tanto con inventario inmobiliario similar a la membresía tradicional FAVC como por puntos de regalo que a diferencia de la membresía tradicional estos puntos de regalo no están respaldados con inventario inmobiliario, sin embargo, pueden ser utilizados para el intercambio de servicio de hospedaje durante el tiempo de la membresía.

El reconocimiento del ingreso para las membresías FAVC 25th Edition se da en dos momentos:

- i. Al momento de formalizar el contrato ya que la Entidad considera que a la firma del contrato se otorga el derecho al cliente por los puntos respaldados por propiedad vacacional y se cumple la obligación de desempeño al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías. Este reconocimiento es el mismo al utilizado para la membresía FAVC tradicional.
- ii. Cuando el socio utiliza los Edition Points de regalo o expira su derecho al uso, es decir, una vez que se presta el servicio de hospedaje o cuando transcurre el periodo acordado en contrato con el cliente para su devengamiento. Adicionalmente, se reconoce una estimación de aquellos puntos que a su vencimiento no serán utilizados por los miembros del programa denominado breakage.

Nuestros procedimientos de auditoría respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

- Entendimiento del nuevo producto y revisión del esquema contable de reconocimiento definido por la Administración de la Entidad para este producto. Para ello, involucramos a expertos en normatividad contable para comprobar la razonabilidad del modelo.
- Revisión de las principales variables e hipótesis del modelo utilizado por la Entidad para la determinación del ingreso diferido, su exactitud matemática y soporte en experiencia previa.
- Efectuamos recálculos, análisis de sensibilidad e involucramos de nuestros especialistas de servicios actuariales para revisar y evaluar la información histórica sobre el comportamiento de las membresías FAVC, importe de servicios contratados y cobrados que antes de su vencimiento no se han utilizado para comprender el patrón de uso y abandono.



- Revisión de reportes de redención de puntos que sustentan el importe de los servicios contratados y cobrados, reconocidos como ingresos al ser prestados a los clientes, con sus costos y gastos respectivos.
- La revisión documental bajo un muestreo estadístico de los contratos celebrados con clientes, así como pruebas directas a los diferentes reportes que sirvieron como base para la revisión.

Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de las revelaciones correspondientes incluidas en las notas a los estados financieros consolidados.

Recuperación de pérdidas fiscales por amortizar y reconocimiento del impuesto a la utilidad diferido activo

Como se explica en la Nota 4r y 15 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad reconoce impuestos a la utilidad diferidos sobre todas las diferencias entre los valores en libros y las bases fiscales de sus activos y pasivos, incluyendo los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar.

Al 31 de diciembre de 2023 el monto de pérdidas fiscales por amortizar asciende aproximadamente \$3,143 millones y representaría un beneficio de impuesto sobre la renta diferido de \$943 millones cuya realización está sujeta a que las entidades que en lo individual las incurrieron, generen en el futuro utilidades fiscales suficientes para aprovechar el beneficio de amortizar las pérdidas fiscales pendientes antes de su vencimiento.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

- Evaluación y revisión de los supuestos utilizados por la Entidad para elaborar las proyecciones fiscales, las cuales incluyeron el involucramiento de nuestros especialistas.
- Validación del cumplimiento de las proyecciones de años pasados en comparación con los indicadores fiscales y financieros reales, así como la revisión particular de partidas extraordinarias incluidas en las proyecciones fiscales.

Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de las revelaciones correspondientes incluidas en las notas a los estados financieros consolidados.

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

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones), pero no incluye los estados financieros consolidados y en el informe del auditor sobre los mismos. Se espera que el Reporte Anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la otra información, tendremos que reportar ese hecho. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. No tenemos nada que reportar en este sentido.



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

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

Los miembros del Comité de Auditoría y el Consejo de Administración de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

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

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

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

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



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicaremos a la Administración y al Comité de Auditoría de la Entidad lo referente, entre otros asuntos, la planeación, el alcance y el momento de la realización de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2023 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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



C.P.C. Carlos Alberto Torres Villagómez
26 de febrero de 2024



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2023	2022	2021
Activos circulantes:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 1,841,210	\$ 1,938,933	\$ 1,960,118
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	7	2,848,292	2,804,519	2,700,994
Inventarios		36,872	39,442	28,694
Pagos anticipados		28,752	48,224	40,195
Inventario de Club Vacacional	8	267,329	161,031	163,526
Comisiones por venta de membresías	12	<u>177,670</u>	<u>213,135</u>	<u>97,493</u>
Total de activos circulantes		5,200,125	5,205,284	4,991,020
Activos a largo plazo:				
Documentos por cobrar	9	4,696,138	4,427,828	4,062,361
Inmuebles y equipo - Neto	10	3,761,391	3,904,365	4,187,585
Pagos anticipados		-	-	6,302
Inversión en asociadas	2p, u	129,058	129,058	1,129
Activo por derecho de uso	11	2,646,294	2,665,955	2,866,609
Activos intangibles, comisiones por venta de membresías y otros activos, neto	12	803,067	538,420	759,418
Impuestos a la utilidad diferidos	15	<u>1,013,860</u>	<u>1,077,878</u>	<u>1,370,057</u>
Total de activos a largo plazo		<u>13,049,808</u>	<u>12,743,504</u>	<u>13,253,461</u>
Total de activos		<u>\$ 18,249,933</u>	<u>\$ 17,948,788</u>	<u>\$ 18,244,481</u>

Pasivos y capital contable	Notas	2023	2022	2021
Pasivos circulantes:				
Porción circulante de Deuda	14	\$ 100,533	\$ 33,830	\$ 23,521
Proveedores		634,060	775,160	602,189
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		1,633,776	1,464,348	1,262,189
Impuesto sobre la renta por pagar	15d	-	412,162	553,505
Pasivo por arrendamientos	16	419,862	424,501	398,451
Otros impuestos por pagar		479,092	447,856	426,747
Ingresos diferidos por Club Vacacional	17	1,105,295	1,351,010	877,723
Impuesto al valor agregado		<u>86,695</u>	<u>81,076</u>	<u>81,886</u>
Total de pasivos circulantes		4,459,313	4,989,943	4,226,211
Pasivos a largo plazo:				
Deuda	14	6,297,640	7,443,562	8,085,110
Pasivo por arrendamientos a largo plazo	16	2,444,881	2,593,003	2,861,409
Beneficios a empleados y otros	18	321,590	297,011	262,178
Impuesto al valor agregado		684,879	654,690	606,284
Ingresos diferidos por Club Vacacional	17	1,774,220	715,564	807,246
Impuesto sobre la renta por pagar	15g	-	-	383,750
Total de pasivos a largo plazo		<u>11,523,210</u>	<u>11,703,830</u>	<u>13,005,977</u>
Total de pasivos		15,982,523	16,693,773	17,232,188
Capital contable:				
Capital contribuido:				
Capital social		495,881	495,881	495,881
Reserva para recompra de acciones		16,856	16,856	16,856
Prima en emisión de acciones		<u>157,429</u>	<u>157,429</u>	<u>157,429</u>
		670,166	670,166	670,166
Capital ganado:				
Reserva para recompra de acciones		535,000	535,000	535,000
Resultados acumulados		802,032	(204,154)	(421,527)
Resultados integrales acumulados		<u>69,478</u>	<u>75,200</u>	<u>55,459</u>
		1,406,510	406,046	168,932
Total de la participación controladora		2,076,676	1,076,212	839,098
Participación no controladora		<u>190,734</u>	<u>178,803</u>	<u>173,195</u>
Total de capital contable		<u>2,267,410</u>	<u>1,255,015</u>	<u>1,012,293</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 18,249,933</u>	<u>\$ 17,948,788</u>	<u>\$ 18,244,481</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Notas	2023	2022	2021
Operaciones continuas:				
Ingresos	23a	\$ 9,209,256	\$ 9,077,990	\$ 7,406,734
Costo de ventas	23b	<u>6,063,022</u>	<u>6,275,378</u>	<u>5,502,143</u>
Utilidad bruta		3,146,234	2,802,612	1,904,591
Gastos de administración	23c	1,181,245	1,105,548	855,781
Gastos de venta y desarrollo	23d	167,146	140,249	192,261
Depreciación, amortización y arrendamiento		981,196	899,194	916,330
Descuentos sobre rentas		-	(6,396)	(261,588)
Otros ingresos, neto	23e	(38,653)	(20,692)	(253,243)
Gasto por intereses		659,074	631,351	573,863
Ingreso por intereses		(112,832)	(59,783)	(16,988)
Ingresos extraordinarios, neto	14b	(19,342)	(107,972)	(724,019)
Comisiones y gastos financieros		69,006	94,904	96,263
Resultado cambiario, neto		(832,393)	(426,603)	323,934
Participación en asociadas		-	-	15,000
		<u>2,054,447</u>	<u>2,249,800</u>	<u>1,717,594</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,091,787	552,812	186,997
Impuestos a la utilidad	15	<u>73,886</u>	<u>330,072</u>	<u>129,058</u>
Utilidad neta consolidada del año		1,017,901	222,740	57,939
Otros resultados integrales:				
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda extranjera, que será reclasificada posteriormente a resultados		(2,534)	327	2,549
(Pérdidas) ganancias por remediación de obligaciones por beneficios definidos, que no será reclasificada posteriormente a resultados		<u>(3,188)</u>	<u>19,414</u>	<u>42,553</u>
		<u>(5,722)</u>	<u>19,741</u>	<u>45,102</u>
Resultado integral consolidado del año		<u>\$ 1,012,179</u>	<u>\$ 242,481</u>	<u>\$ 103,041</u>

(Continúa)



	2023	2022	2021
Utilidad consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora	\$ 1,006,186	\$ 217,373	\$ 63,031
Participación no controladora	<u>11,715</u>	<u>5,367</u>	<u>(5,092)</u>
Utilidad consolidada del año	<u>\$ 1,017,901</u>	<u>\$ 222,740</u>	<u>\$ 57,939</u>
Resultado integral consolidado del año atribuible a:			
Participación controladora	\$ 1,000,464	\$ 237,114	\$ 108,133
Participación no controladora	<u>11,715</u>	<u>5,367</u>	<u>(5,092)</u>
Resultado integral consolidado del año	<u>\$ 1,012,179</u>	<u>\$ 242,481</u>	<u>\$ 103,041</u>
Utilidad por acción:			
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	<u>\$ 2.05</u>	<u>\$ 0.44</u>	<u>\$ 0.13</u>
Utilidad integral básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	<u>\$ 2.04</u>	<u>\$ 0.48</u>	<u>\$ 0.22</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación	495,881,988	495,881,988	495,881,988

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado			Participación no controladora	Total de capital contable
	Capital social	Reserva para recompra de acciones	Prima en emisión de acciones	Reserva para recompra de acciones	Resultados acumulados	Resultados integrales acumulados		
Saldos al inicio de 2021	\$ 495,881	\$ 16,856	\$ 157,429	\$ 535,000	\$ (484,558)	\$ 10,357	\$ 178,264	\$ 909,229
Ajuste por cambio de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	23	23
Resultado integral consolidado del año	-	-	-	-	63,031	45,102	(5,092)	103,041
Saldos al 31 de diciembre de 2021	495,881	16,856	157,429	535,000	(421,527)	55,459	173,195	1,012,293
Ajuste por cambio de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	241	241
Resultado integral consolidado del año	-	-	-	-	217,373	19,741	5,367	242,481
Saldos al 31 de diciembre de 2022	495,881	16,856	157,429	535,000	(204,154)	75,200	178,803	1,255,015
Ajuste por cambio de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	216	216
Resultado integral consolidado del año	-	-	-	-	1,006,186	(5,722)	11,715	1,012,179
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 495,881</u>	<u>\$ 16,856</u>	<u>\$ 157,429</u>	<u>\$ 535,000</u>	<u>\$ 802,032</u>	<u>\$ 69,478</u>	<u>\$ 190,734</u>	<u>\$ 2,267,410</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de Flujos de Efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

	2023	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad consolidada	\$ 1,017,901	\$ 222,740	\$ 57,939
Ajustes por:			
Impuesto a la utilidad	73,886	330,072	129,058
Depreciación y amortización	958,563	878,316	897,234
Descuento sobre renta	-	(6,396)	(261,588)
Amortización gastos de emisión de deuda	54,578	81,757	83,644
Capitalización de intereses Senior note 2027	-	-	123,014
Ingresos extraordinarios, neto	(19,342)	(107,972)	(724,019)
Participación en asociadas	-	-	15,000
Pérdida en venta de derechos fideicomisarios	-	-	235,696
Utilidad en venta de activos no estratégicos	-	-	(38,968)
(Utilidad) pérdida en venta de activo fijo	(2,058)	(1,679)	1,547
Gasto por intereses	659,074	631,351	573,863
Ingreso por intereses	(112,832)	(59,783)	(16,988)
Fluctuación cambiaria no realizada	(1,176,880)	(590,934)	308,797
	<u>1,452,890</u>	<u>1,377,472</u>	<u>1,384,229</u>
Cambios en el capital de trabajo en:			
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	(313,451)	(468,992)	(379,874)
Inventarios	2,570	(10,748)	1,088
Pagos anticipados	19,472	64,179	78,358
Inventario de Club Vacacional	(106,298)	2,495	98,907
Proveedores	(141,100)	172,971	(25,818)
Otras cuentas por pagar y pasivos	(36,351)	335,300	698,317
Ingresos diferidos por Club Vacacional	812,941	381,605	22,012
Impuestos a la utilidad pagados	(416,907)	(557,780)	(358,986)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>1,273,766</u>	<u>1,296,502</u>	<u>1,518,233</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles y equipo y remodelaciones	(293,042)	(189,598)	(169,837)
Activos intangibles, comisiones por venta de membresías y otros activos	(46,216)	(46,291)	(98,288)
Aportación de inversión en asociadas	-	-	-
Intereses cobrados	112,832	59,783	16,988
Venta de inmuebles y equipo	5,147	4,599	2,545
Recuperación de seguros para daños patrimoniales	42,765	-	-
Flujo por venta de inmuebles no estratégicos y de derechos fideicomisarios	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>992,243</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	<u>(178,514)</u>	<u>(171,507)</u>	<u>743,651</u>

(Continúa)



	2023	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pagos de pasivos por arrendamiento	(698,316)	(692,692)	(481,614)
Préstamos obtenidos	-	-	450,000
Pago de deuda	(145,735)	(23,521)	(450,000)
Intereses pagados	(348,924)	(331,071)	(90,976)
Costos por renegociación de deuda	-	(98,896)	(230,908)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,192,975)</u>	<u>(1,146,180)</u>	<u>(803,498)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(97,723)	(21,185)	1,458,386
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>1,938,933</u>	<u>1,960,118</u>	<u>501,732</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 1,841,210</u>	<u>\$ 1,938,933</u>	<u>\$ 1,960,118</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos)

1. Actividades

La principal actividad de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (Posadas) y Subsidiarias (en conjunto, la Entidad) es la operación y administración de hoteles, el otorgamiento de franquicias hoteleras, la creación y venta de productos vacacionales orientados al hospedaje, así como la compra-venta de inmuebles dedicados a la industria turística. La Entidad opera principalmente hoteles bajo las marcas Live Aqua Beach Resort, Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Boutique Resort, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Exploreal, Fiesta Inn, Fiesta Inn Loft, Fiesta Inn Express, IOH, One Hoteles, Gamma y Curamoria Collection.

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

Hoteles	2023	2022	2021
Propios (incluyendo inmuebles de propiedades vacacionales)	12	12	12
Arrendados	15	15	15
Administrados (incluyendo Lofts y Franquiciados)	<u>173</u>	<u>162</u>	<u>159</u>
Total de hoteles operados	<u>200</u>	<u>189</u>	<u>186</u>
Total de cuartos operados	<u>30,446</u>	<u>29,152</u>	<u>28,888</u>

Posadas recibe honorarios de acuerdo con los contratos de administración y franquicia a largo plazo que tiene con todos los hoteles que opera. Algunos honorarios, incluyendo administración, uso de marca, servicio de reservaciones y uso de tecnología, entre otros, están en función de los ingresos de los hoteles. Posadas también recibe un incentivo basado en el resultado de operación de los hoteles.

La Entidad opera un negocio denominado Fiesta Americana Vacation Club (FAVC), así como un producto llamado Live Aqua Residence Club (LARC), dirigido a un segmento de alto poder adquisitivo, por medio de los cuales los socios compran un derecho a una propiedad vacacional oponible ante terceros por un periodo de 40 años representado por puntos anuales de FAVC y/o LARC. Los puntos de FAVC pueden ser utilizados para estancias en los siete complejos de FAVC y/o LARC ubicados en Los Cabos (Villas y Resort), Acapulco, Cancún, Cozumel, Chetumal y Puerto Vallarta, así como en los hoteles que opera la Entidad. De forma adicional, los socios de FAVC/LARC mediante un programa de intercambio pueden utilizar sus puntos en los complejos de Resorts Condominium International (RCI) y Hilton Grand Vacation Club o cualquier complejo afiliado a éstos en distintas partes del mundo. Adicionalmente, la Entidad comercializa un producto denominado "Kívac" que consiste en la venta de puntos con vigencia de hasta 5 años canjeables por hospedaje en los hoteles que opera la Entidad, así como en algunas propiedades operadas por terceros, y otro producto denominado "FAVC Access" que otorga una membresía con una vigencia de 5 años para acceder a tener tarifas preferenciales para reservar cuartos hoteleros, en las propiedades operadas por la Entidad así como algunas otras operadas por terceros.

Desde 2012, la Entidad inició una reestructura de sus negocios enfocándose hacia la tenencia de activos estratégicos y el crecimiento de su negocio de administración, franquicia hotelera y productos vacacionales como FAVC y LARC. Como parte de esta estrategia la Entidad ha vendido varios hoteles y otros activos no estratégicos (ver Nota 2 g).



La industria hotelera es estacional y particularmente sensible a los cambios macroeconómicos y sociales, dando lugar a variaciones en los ingresos y costos relativos durante los períodos de doce meses. La Entidad busca reducir el impacto de la estacionalidad en sus resultados a través de estrategias comerciales tales como convenios con instituciones, precios competitivos y promoción intensiva.

Las oficinas corporativas de la Entidad se encuentran en Prolongación Paseo de la Reforma 1015 Piso 9 Torre A, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos C.P. 05348 Ciudad de México.

2. Eventos significativos

a. *FAVC 25th Edition*

Por el cumplimiento del 25 aniversario del club vacacional, la Entidad decidió emitir una membresía especial en el mes de abril 2023 denominada FAVC 25th Editions, misma que ha tenido muy buena aceptación en el mercado, las membresías vendidas en el periodo de abril a diciembre 2023 son 3,585.

b. *Contingencias por Huracán Otis*

Como resultado del paso del huracán “Otis” sobre el puerto de Acapulco, Guerrero en el mes de octubre 2023, las instalaciones del hotel Fiesta Americana Acapulco Villas propiedad de la Entidad, sufrieron daños significativos. Dicho hotel tiene pólizas de seguro con cobertura de daños a inmueble y pérdidas consecuenciales. La Entidad presentó reclamaciones a la aseguradora por los anteriores conceptos mismos que se encuentran en negociación a la fecha de la emisión de los estados financieros y de los cuáles ha recibido un anticipo de \$100,000. por ambos conceptos, de los cuales se han aplicado \$42,765 a daños patrimoniales y el remanente por concepto de pagos de nóminas, energéticos, recolección de escombros y utilidades garantizadas. El hotel se encuentra bajo el esquema de tiempo compartido y a la fecha se tiene vendido el 90% del resort, los socios que adquirieron inventario inmobiliario de este hotel pueden hacer uso de sus derechos adquiridos en cualquier propiedad que opera la Entidad y en otras propiedades en donde la Entidad tiene acuerdos firmados de intercambios vacacionales.

La Entidad tiene celebrado tres contratos de administración en Acapulco que cuentan con los con las pólizas de seguros con cobertura de daños al inmueble y pérdidas consecuenciales. El hotel One Acapulco Diamante, sufrió daños menores y se ha mantenido en operación hasta la fecha, One Acapulco Costera, los daños fueron no significativos, pero actualmente se encuentra cerrado en etapa de reparación y remodelación, y el Hotel Gamma Copacabana que sufrió daños significativos, como consecuencia de estos, se firmó un acuerdo de suspensión del contrato de operación hasta que el hotel esté rehabilitado y abierto al público.

c. *Recompra de Senior Notes 2027*

Durante 2023 con la generación de flujo de efectivo la compañía inicio un programa de recompra a mercado de las Senior Notes con vencimiento en 2027. El primer periodo de recompras se realizó en el mes de junio por un importe de US\$1,711,894, el segundo periodo fue en septiembre por un importe de US\$2,300,000, el tercero durante noviembre por un importe de US\$3,000,000 y el cuarto y último periodo se realizó en diciembre por US\$523,128. El importe total recomprado y cancelado de Senior Notes fue de US\$7,535,022 con una implicación en efectivo de US\$6,440,236 más los intereses devengados por US\$131,658 para sumar US\$6,571,894. Estas operaciones se realizaron con la aprobación del Consejo de Administración. Después de concluir este programa de recompras, el saldo insoluto de las Senior Notes al 31 de diciembre de 2023 fue de US\$385,700,000.

d. *Emisión de Senior Notes 2027 y cancelación anticipada de Senior Notes 2022*

El 15 de diciembre 2021, la Entidad publicó un evento relevante a la Bolsa Mexicana de Valores, donde anunció que, una vez cumplidas las condiciones para la efectividad del Plan de reestructuración, emitirá nuevas Senior Notes con vencimiento al 30 de diciembre de 2027 por un monto principal de hasta US\$398,581,321 en sustitución de sus Notas existentes con vencimiento el 30 de junio de 2022. Inicialmente se intercambiaron un total de US\$360,891,000 de los Senior Notes con vencimiento al 30 de junio de 2022 y el saldo remanente de US\$31,714,000 podían intercambiarse a más tardar el 15 de junio de 2022.



Los “Senior Notes 2027” generan intereses escalonados, del 4% anual para el año uno, 5% para el año dos, 7% para los años tres y cuatro y 8% para los años cinco y seis pagaderos semestralmente en los meses de junio y diciembre, a partir del 30 de junio de 2022. Para los años uno y dos, la Entidad tiene la opción de capitalizar el 50% de los intereses a una tasa del 6% para el año uno y 7% para el año dos según el periodo de aplicación. El vencimiento del principal es el 30 de diciembre de 2027. Los Senior Notes emitidos a Tenedores Calificados en la Fecha Efectiva (15 de diciembre de 2021) por un monto de USD\$366,384,452 recibieron el pago de intereses en efectivo el 30 de junio de 2022. Cabe mencionar que el pago de intereses realizado el 30 de diciembre de 2022, 30 de junio y 31 de diciembre de 2023 se efectuó 100% en efectivo con la tasa de interés aplicable.

El monto de los gastos de emisión ascendió a \$316,434, que están siendo amortizados con base en el método de tasa de interés efectiva.

e. ***Cancelación de Senior Notes 2027***

El 30 de junio de 2022 se suscribieron US\$26,850,570 de Senior Notes con vencimiento en 2027 correspondientes a los tenedores que antes del 14 de junio hicieron la solicitud de intercambio. De estos, se intercambiaron US\$6,598,938 correspondientes a tenedores no calificados, proceso que concluyó el 25 de julio. Por no haberse presentado la información necesaria durante el proceso del capítulo 11 del US Bankruptcy Code se cancelaron de manera definitiva Senior Notes por un monto de US\$5,346,298. Con esta emisión, la Entidad concluye su proceso de reestructuración. El saldo insoluto de los “Senior Notes Due 2027” es de US\$393,235,022. Dicho pasivo se presenta a largo plazo.

Las nuevas Senior Notes están garantizadas por subsidiarias de la Entidad, así como con diversos activos de acuerdo con el plan mencionado

f. ***Impacto de la pandemia COVID-19***

La Entidad reanudó su operación después de un año de pandemia, los principales efectos en 2021 son:

- Una recuperación de \$2,180,991 respecto a 2020, lo que representa un incremento de 42%.
- Reapertura selectiva, sujeta a restricciones de ocupación y aforos de acuerdo a los semáforos epidemiológicos de cada estado.
- Menor incremento por \$4,156 en el deterioro de cuentas por cobrar, principalmente de clientes, aerolíneas y agencias de viajes en comparación con 2020.
- Menor incremento por \$64,663 en la estimación de cuentas de cobro dudoso de Club Vacacional en comparación con 2020.
- Durante 2021 la Entidad generó base fiscal por \$409,580 que le permitió aprovechar parte de la pérdida fiscal que tenía reservada al cierre del ejercicio 2020, el remanente por \$1,103,451 no se logró compensar debido a que caduco al cierre del ejercicio 2021.
- En marzo de 2021, la Entidad contrató un crédito con garantía real con Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V (GBM) por \$450,000, los recursos se utilizaron principalmente para el pago de la octava anualidad del acuerdo con el SAT de 2017(ver nota 2 f). El crédito se liquidó anticipadamente en octubre del mismo año, pagando intereses de un año por \$67,500 de acuerdo a las obligaciones contractuales. La garantía consideraba los hoteles Fiesta Americana Reforma y Fiesta Americana Guadalajara.
- Se concluyó satisfactoriamente la reestructura de su deuda financiera conocida como Senior Notes Due 2022 con la emisión de los Senior Notes Due 2027.
- En diciembre 2021 al haberse concluido exitosamente el plan de reestructura, la agencia S&P Global Ratings, modificó la calificación de “D” a “B-”. En diciembre 2022, la agencia S&P Global Ratings, ratificó la calificación “B-”, la cual se mantiene a la fecha de emisión de este estado financiero.
- En septiembre 2023 la agencia calificadora S&P Global Ratings informó a la emisora que ajusto al alza su calificación corporativa de ‘B-’ a ‘B’ por continua mejora de su desempeño operativo y financiero.



g. ***Venta de activos no estratégicos***

Fiesta Americana Hacienda Galindo - El 30 de junio de 2017 se firmó un contrato de compra-venta sujeto a plazo, condiciones suspensivas y opción de compra con Fibra Hotel para la enajenación del hotel denominado “Fiesta Americana Hacienda Galindo” bajo las siguientes cláusulas: i) el plazo del cumplimiento será el 31 de diciembre de 2019, ii) la contraprestación será la que resulte de multiplicar 10.06 veces el EBITDA que corresponda a la suma de los doce meses del año calendario de 2019 dando como resultado el valor de \$355,000, restando el monto de la inversión realizada a mejoras por \$155,000, así como las rentas pagadas por el comprador en su calidad de arrendatario por \$43,000, bajo el contrato de arrendamiento de activos. Al mismo tiempo de la firma del contrato de compra-venta, la Entidad firmó un contrato de arrendamiento de Activos con Fibra Hotel con plazo forzoso al 31 de marzo 2021, en el mismo contrato Fibra Hotel se compromete a realizar inversiones en mejoras a los bienes arrendados. La venta del inmueble fue reconocida en marzo 2021, cuando se cumplieron las cláusulas antes mencionadas.

La Entidad y Fibra Hotel firmaron diversos convenios de prórroga, acordando aplazar el cumplimiento de las condiciones referidas hasta el 31 de marzo de 2021, y concediendo a Fibra Hotel el derecho a retener 5% del precio para garantizar el cumplimiento de las condiciones de venta.

Durante la vigencia del arrendamiento y después de ejecutarse la compra-venta, la Entidad seguirá operando el hotel con base en un contrato de operación hotelera y licencia de uso de marca por un plazo total de 22.5 años.

h. ***Provisión por reestructuración***

En 2022 se realizó una reducción del personal en las oficinas corporativas, esta reducción generó gastos por la terminación de empleos por \$63,588 y una provisión por \$17,417 al cierre de año. Ambas provisiones cumplen con los requisitos de la norma IAS 37 “Provisiones, Pasivos Contingente y Activos Contingentes”: para ser reconocidos como una provisión por reestructuración al existir un plan formal detallado para dicha reestructuración y a que la Administración ha generado una genuina expectativa válida en los afectados de que el plan será implementado.

i. ***Renovación, modificación y nuevos contratos operación hotelera y franquicia***

En mayo de 2021 la Entidad convino que, respecto de todos los Hoteles Fibra Hotel y sólo durante el año 2021 no tendrá obligación frente a la propietaria de constituir la reserva para reparaciones mayores, reposiciones, sustituciones y adiciones de mobiliario y equipo de operación a que se refieren los contratos de operación ni efectuar las inversiones de programa de inversión de capital anual a que se refiere la cláusula sexta apartado b) del arrendamiento. De común acuerdo, la Entidad y la propietaria autorizarán los gastos que en este rubro deberán efectuarse, valorando lo estrictamente necesario para la adecuada operación de los hoteles, como inversiones en equipo y materiales para hoteles de la categoría de la marca en todos los hoteles de esta marca, o las requeridas de higiene y seguridad por los originadores de demanda significativos para el Hotel como tour operadores y hasta por el monto máximo, por hotel.

En julio de 2021 la operación de los hoteles Fiesta Americana Grand Guadalajara, Fiesta Americana Puerto Vallarta, Fiesta Americana Grand Coral Beach, One Acapulco Diamante fue cedida a nuevas entidades arrendatarias, las cuales adquieren el carácter de contraparte contractual de la Entidad en los contratos de operación existentes para dichos hoteles, por lo que con efectos al 1ro. de julio de 2021 las cesionarias adquieren, los derechos y obligaciones derivados respectivamente, a su favor o a su cargo de los contratos de operación y del convenio al contrato de operación.

En abril de 2021 la Entidad convino con el Hotel Fiesta Inn Tijuana Otay en modificar las cláusulas 1, 2, 8, 17 y 21 del contrato de arrendamiento con efectos a partir de la fecha de firma. 1) objeto, vigencia y opción: un plazo forzoso para ambas partes de 10 años, divididos en 2 periodos de 5 años y cuyo primer período comenzará el 1 de abril de 2021 y vencerá el 31 de marzo de 2026. El segundo período comenzará el 31 de marzo de 2026 vencerá el 31 de marzo de 2031. El segundo período estará sujeto a que al finalizar el 5to. aniversario del plazo prorrogado del contrato de arrendamiento, no se haya generado renta complementaria variable durante los 3 meses seguidos, la arrendadora tendrá la opción de proponer a la arrendataria un incremento en la renta fija y/o complementaria variable y en caso de que la arrendataria no acepte el incremento propuesto, el contrato de arrendamiento se podría dar por finalizado de forma unilateral sin penalidad alguna para las partes.



En marzo 2022 se celebró un contrato para cambiar del modelo de operación a franquicia los siguientes hoteles; Hotel Fiesta Inn Coatzacoalcos, Hotel Fiesta Inn Poza Rica y Hotel Fiesta Inn Tampico.

Durante 2023 se firmaron 8 contratos de Franquicia, 3 bajo la marca Gamma en Querétaro, Baja California Sur y Puebla, 2 bajo la marca Curamoria Collection en Veracruz y 2 bajo la marca One en Michoacán y Guanajuato, y 1 en Quintana Roo bajo la marca Kempinski.

Durante 2023 se firmaron 3 contratos de operación, 2 bajo la marca One y Fiesta Inn en Sinaloa y uno bajo la marca Grand Fiesta Americana en Morelos.

Durante 2023 la Entidad suscribió un convenio modificatorio en los hoteles One Guadalajara Periférico Vallarta, Fiesta Inn Celaya, Fiesta Americana Querétaro, y Fiesta Americana Satélite.

En agosto del 2023, se renovó el contrato de arrendamiento del Hotel Fiesta Inn Insurgentes por 2 periodos de 5 años.

j. ***Garantías de desempeño***

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

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

La Entidad registró \$47,408, \$67,965 y \$35,621 al cierre de 2023, 2022 y 2021 respectivamente, por este concepto, que corresponden a los hoteles Live Aqua San Miguel de Allende, Fiesta Americana Satélite, Fiesta Americana Viaducto, Live Aqua Beach Resort Punta Cana y diversos hoteles de Fibra Uno.

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

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

Con objeto de llevar a cabo sus obligaciones como operadora hotelera en República Dominicana, la Entidad ha constituido una filial en ese país. Dicha filial contrató al personal ejecutivo destinado a operar el hotel Live Aqua en Punta Cana. La fecha de inicio de operaciones del hotel Live Aqua en Punta Cana, República Dominicana fue el 1 de febrero 2021.

Durante febrero de 2022, la Entidad celebró un contrato para operar un hotel bajo la marca Funneq por 15 años en Punta Cana, República Dominicana, de 345 habitaciones contiguo al Live Aqua.

l. ***Contrato de operación Gamma Copacabana***

El 29 de agosto de 2019 la Entidad firmó con Operadora Azul Copacabana, S. A. de C. V. un contrato de operación hotelera y licencia bajo la marca Gamma por un plazo de 20 años respecto de un hotel de 431 habitaciones ubicado en Acapulco, Guerrero, inició operaciones el 29 de octubre del 2020.

El 31 de enero de 2024 se firmó un convenio de terminación anticipada del contrato administración y operación hotelera y de uso de marca, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, entre ellas la devolución de la parte no amortizada de la prima pagada por el contrato, el cual surtirá efectos a partir del 29 de febrero del 2024.



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

El 15 de junio de 2021, la Entidad celebró un convenio de terminación anticipada del contrato de arrendamiento del hotel Fiesta Americana Grand Puerto Vallarta con efectos al 15 de agosto de 2021. Con motivo de las restricciones establecidas por las autoridades federales y locales a causa de la pandemia por COVID-19 el hotel no pudo ser utilizado en su totalidad por la Arrendataria, por tal motivo, la Arrendadora suspendió el pago por concepto de rentas por los meses de enero a julio 2021 que en conjunto ascienden a \$80 millones.

n. ***Terminación de contratos de operación***

Durante 2022, la Entidad terminó anticipadamente el contrato de operación del hotele One León y los contratos de franquicia de los hoteles y que operaban bajo la marca Curamoria Collection.

Durante 2021, la Entidad terminó anticipadamente los contratos de operación de los hoteles Gamma Cancún Centro, One Tuxtla Gutiérrez y Fiesta Inn Toluca Aeropuerto.

El 31 de enero de 2024, se llevó a cabo la terminación del contrato de franquicia del hotel Curamoria Naay Tulum, el cual pasa a ser un hotel operado con garantía.

o. ***Acuerdos de descuento en rentas***

Con motivo de la pandemia COVID-19, la Entidad negoció con los arrendadores descuentos en rentas de hoteles, que fluctuaron entre el 20% y el 75% de la renta fija mensual, durante 2022 y 2021 el monto de los descuentos ascendió a \$6,396 y \$261,588, respectivamente. A partir de 2023 ya no se obtuvieron descuentos en rentas por ese motivo.

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

Adicionalmente la Entidad negoció una reducción en la superficie arrendada de las Oficinas Corporativas de 852 mts, originando un ahorro de \$19.5 mil dólares a partir del mes de marzo del 2023, y una extensión del contrato de arrendamiento de 3 años, cuyo vencimiento será hasta junio del 2027.

p. ***Fideicomiso en Riviera Maya***

El 29 de septiembre de 2021, la Entidad informó la enajenación de su participación del 12.5% en un Fideicomiso de Administración, Garantía y de Actividades Empresariales constituido para el desarrollo de un proyecto hotelero de dos hoteles con 855 habitaciones totales en la Riviera Maya bajo las marcas Fiesta Americana y Live Aqua . Esta transacción complementó la terminación anunciada el 8 de julio de 2021, del contrato de operación y licencia de los hoteles involucrados en este proyecto.

Como contraprestación, la Entidad recibió la suma de US\$72,679,707, principalmente por la cesión de los derechos fiduciarios del 12.5%, devolución del guante mercantil, gastos por asesoría inmobiliaria y reembolso de gastos del desarrollo.

q. ***Acuerdos con el Servicio de Administración Tributaria (SAT) por créditos fiscales***

En abril de 2017 se realizaron diversos acuerdos con el SAT para resolver diferencias de criterio relacionadas con la amortización de marcas, deducción de intereses por la adquisición de dichas marcas, el tratamiento fiscal otorgado por las sociedades de inversión en bienes raíces (SIBRAS), a la amortización de usufructos y, en especial, a los efectos derivados de la terminación del régimen de consolidación fiscal. Los acuerdos antes mencionados derivaron en el reconocimiento de una obligación de pago adicional en diferentes ejercicios, por un monto total de \$2,376,766. De este importe, durante abril 2017 se liquidaron \$523,885 y la cantidad remanente se ha cubierto en exhibiciones anuales entre 2018 y 2023, por un monto nominal aproximado de \$308,686 cada una sujetas a indexación. Por esta razón, se presentó al 31 de diciembre de 2021 la parte correspondiente a largo plazo bajo el rubro de impuestos por pagar en el estado consolidado de posición financiera. Al 31 de diciembre de 2022 se presenta en el corto plazo por el último pago a realizarse en 2023. El 31 de marzo de 2023 se realizó el último pago por \$416,065.



r. ***Crédito otorgado a hotel Fiesta Americana Mérida***

En junio de 2017 una subsidiaria de la Entidad, propietaria del hotel Fiesta Americana Mérida contrató un crédito a siete años por \$210,000 a tasa del 9.175% anual con garantía fiduciaria con Banco Nacional de México, S. A. (Banamex). Los recursos fueron utilizados para pago de impuestos, remodelación de áreas públicas del hotel y otros usos corporativos. El 23 de enero de 2018 se realizó un prepagado de capital de \$10,000 del crédito. A partir de julio 2018 la subsidiaria ha pagado mensualmente \$1,872 y a partir de julio 2019 la amortización asciende a \$2,050. La Entidad es titular del 51% de la subsidiaria y es obligada solidaria del pago del crédito bajo ciertas condiciones.

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

El tercer convenio modificatorio al contrato modificado y re expresado, de fecha 23 de abril de 2021 establece que los intereses se pagaran de forma trimestral hasta el 23 de abril de 2022 y en esta misma fecha se retomará el pago de principal de manera mensual comenzando con la cantidad de \$2,458.

Dicho crédito se presenta como deuda a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera, salvo la porción pagadera en el siguiente año de acuerdo con los convenios modificatorios.

La subsidiaria previó un déficit de capital de trabajo para el hotel Fiesta Americana Mérida durante 2021 por los efectos de la pandemia COVID-19, por lo cual solicitó a CitiBanamex un segundo diferimiento en el pago de principal e intereses del crédito hasta abril 2022, y una ampliación de la línea de crédito por \$25,000. La línea de crédito adicional no fue necesaria y durante el 2023 se ejecutó el calendario de amortizaciones en tiempo y forma. El saldo al 31 de diciembre de 2023 del crédito asciende a \$100,533 millones netos de gastos de emisión de deuda, dicho crédito se presenta como deuda a corto plazo en los estados consolidados de posición financiera.

Reforma laboral

- s. El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021 la Entidad completó todas las acciones societarias necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y de su subsidiaria Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V. con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; del mismo modo, tomó todas las demás acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigor. Asimismo, el 12 de agosto de 2021 la Entidad obtuvo su registro de Prestación de Servicios Especializados u Obra Especializada (RESPE) que le permite a) prestar servicios de centro de contacto e interacción a través de medios de comunicación telefónicos y telemáticos en las actividades de servicio o atención al cliente, telemarketing, televendas, central de reservaciones, cobranzas, servicios de información por operador, atención a líneas de pedido, realización de encuestas, y en general interacción con personas para cualquier propósito a través de estos medios, por cuenta (o a beneficio) propia o de terceros, b) prestar servicios con la finalidad de buscar que los establecimientos encomendados operen bajo estándares, estrategias, métodos operativos, comerciales y administrativos propios de la cadena hotelera a la que sea integrado el establecimiento, que incluye lo siguiente:



- Servicios de alta dirección, planeación, asesoría, supervisión, organización y coordinación del establecimiento, en las áreas operativas, administrativas, financieras y tesorería, contables, relaciones con autoridades, comerciales, de recursos humanos, todas ellas bajo los lineamientos, políticas o estándares de las cadenas hoteleras.
- Implementación y vigilancia de los estándares, estrategias, métodos operativos, comerciales y administrativos de la cadena hotelera a la que se encuentre integrado el establecimiento.
- Recibir y ejecutar los poderes para la gestión del establecimiento ante autoridades y terceros

t. ***Reestructura corporativa***

En noviembre de 2022, la Entidad fusionó a sus subsidiarias Dirección Corporativa Posadas, S. A de C. V, Promoción y Publicidad Fiesta S. A. de C. V. e Inmobiliaria Administradora del Bajío, S.A. de C.V. en la subsidiaria Soluciones de Lealtad, S. A. de C. V. Dicha fusión no tuvo efecto en los estados financieros consolidados adjuntos.

u. ***Fideicomiso Acapulco Diamante***

En junio de 2022 se firmó el acuerdo para desarrollar un complejo de departamentos en un terreno que la compañía adquirió desde 2013 en la zona de Acapulco Diamante en Acapulco, Guerrero. El proyecto consiste en la aportación del terreno por parte de la Entidad y un tercero como desarrollador de una edificación con 128 departamentos, de los cuales Posadas conservará 29 unidades. Todo el complejo operará bajo la marca Live Aqua Residence Club. La fecha estimada de apertura es en 2025. Durante 2022, la Entidad otorgó prenda de los derechos fideicomisarios en garantía del cumplimiento de los Senior Notes Due 2027.

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

a. ***Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso***

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

La Entidad ha adoptado IFRS 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza IFRS 4 *Contratos de seguro*.

IFRS 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

IFRS 17 Contratos de seguro (incluyendo las enmiendas a IFRS 17 de Junio 2020 y diciembre de 2021)

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

La Entidad no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la IFRS 17.



<p>Enmiendas a la IAS 1 <i>Presentación de los estados financieros</i> y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables</p>	<p>La Entidad ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.</p> <p>La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.</p> <p>Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmatrimales, no necesita ser revelada.</p> <p>La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.</p> <p>El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.</p>
<p>Enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad - Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</p>	<p>La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.</p> <p>Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.</p>
<p>Enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad – Reforma fiscal internacional – Pilar 2</p>	<p>La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. El IASB enmendó el alcance de la IAS 12 para aclarar que el estándar aplica a impuestos que surgen de leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas del modelo Pilar 2 publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”), incluyendo leyes fiscales que implementen impuestos domésticos calificados adicionales mínimos como se describen en dichas reglas.</p>



Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requerimientos para impuestos diferidos en IAS 12, para que una entidad no reconozca o revele información sobre impuestos diferidos activos y pasivos relacionados con impuestos que surgen por la aplicación del Pilar 2.

Continuando con las enmiendas, se requiere que la Entidad revele que ha aplicado la excepción y revele en forma separada su gasto o ingreso por impuesto corriente relacionado con la aplicación de Pilar 2.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

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

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a IFRS 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

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

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

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



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

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros *[Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.]*

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte.

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Los directores de la compañía tenedora anticipan que la aplicación de estas enmiendas pueden tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo para periodos futuros.



Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros : Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de la efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no esta definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.



Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

4. Principales políticas contables

a. ***Declaración de cumplimiento***

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

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. ***Costo histórico***

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

ii. ***Valor razonable***

Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

c. ***Negocio en Marcha***

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

d. ***Bases de consolidación de estados financieros***

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

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

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



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

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

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

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

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

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

	Participación (%) 2023, 2022 y 2021
Inmobiliaria del Sudeste, S. A. de C. V.	51%
Dirección Corporativa Posadas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	100%
Posadas USA, Inc.	100%
Inmobiliaria Administradora del Bajío, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	100%
Soluciones de Lealtad, S. A. de C. V.	100%
Promoción y Publicidad Fiesta, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	100%
Kohunlich Adventures, S. A. de C. V.	100%
Operadora del Golfo de México, S. A. de C. V.	100%
PSDS Operadora del Caribe, S. R. L. ⁽²⁾	100%

(1) Subsidiaria fusionada en Soluciones de Lealtad durante 2022.

(2) Subsidiaria constituida en 2019 en República Dominicana.

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.



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

e. ***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.

f. ***Activos financieros***

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



(ii) *Deterioro de activos financieros*

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

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

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

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

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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



(iv) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

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

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

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

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

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

(v) *Baja de activos financieros*

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

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



g. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

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

Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. De lo contrario se presentan como inversiones en valores. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados.

El efectivo restringido en 2023, 2022 y 2021 corresponde a líneas destinadas a cadenas productivas y reservas del crédito de Inmobiliaria del Sudeste S. A. de C. V., y en 2020 al remanente de recursos obtenidos por la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

h. **Inventarios**

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

i. **Inventario de Club Vacacional**

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

Cuando existen inventarios de Club Vacacional en construcción se registran a largo plazo y corresponden al costo de reconversión de edificios hoteleros que están en etapa de remodelación para proporcionar el servicio de Club Vacacional. Los inventarios inmobiliarios presentados a corto plazo representan inmuebles por los que la Administración ha aprobado su venta y espera sean realizadas en un plazo menor a un año, por lo que se han registrado a corto plazo, aún y cuando su ciclo de negocios pudiera ser mayor.

j. **Inmuebles y equipo**

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

El costo de mejoras, remodelaciones y remplazos es capitalizado en el rubro de inmuebles y equipo y se amortizan en un período de entre 3 y 5 años. Los costos de reparaciones menores y de mantenimiento son cargados a resultados cuando ocurren.

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

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

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



Los terrenos no se deprecian.

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

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

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

k. **Activos intangibles, comisiones por venta de membresías y otros activos**

1. *Comisiones por venta de membresía y otros*

Este rubro incluye todos los gastos directos capitalizados, principalmente comisiones relativas a las ventas del producto Kívac y FAVC 25th Edition, reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales una vez que el servicio es prestado. Una estimación a corto plazo de las comisiones y otros que se amortizaran dentro de los próximos 12 meses y una porción de largo plazo por el periodo remanente asociado al uso futuro de la membresía. Adicionalmente también incluye comisiones relativas del producto FAVC Access, mismas que son amortizadas en el estado consolidado integrales en línea recta en 60 meses.

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

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

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

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

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

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



3. *Baja de activos intangibles*

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

1. *Deterioro de activos tangibles e intangibles*

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

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

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

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

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

m. *Activos disponibles para la venta*

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

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



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

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

n. ***Inversión en asociadas***

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

o. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



La Entidad como arrendador

La Entidad no mantiene contratos de arrendamiento como arrendador.

p. **Transacciones en monedas extranjeras**

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

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

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

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

País	Moneda de registro y funcional
Estados Unidos de América	Dólar estadounidense
República Dominicana	Peso dominicano

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

q. **Beneficios a empleados**

Beneficios a empleados por terminación y retiro

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

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

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

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



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

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

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

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

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

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

Como resultado de la Ley del ISR 2014, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley. Derivado de la modificación de la Ley Federal del Trabajo en 2021, el monto de la participación de utilidades tendrá como límite máximo tres meses del salario del trabajador o el promedio de la participación recibida en los últimos tres años; se aplicará el monto que resulte más favorable al trabajador.

r. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. *Impuesto a la utilidad causado*

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

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

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



2. *Impuesto a la utilidad diferido*

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos se somete a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir su recuperación total o parcial.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas y leyes fiscales que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. *Impuestos causados y diferidos*

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

s. *Provisiones*

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres de la obligación. Cuando se valúa una provisión usando flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material). Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Reestructuraciones

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



t. ***Pasivos financieros***

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

u. ***Reconocimiento de los ingresos***

La Entidad reconoce sus ingresos como sigue:

- i. Los ingresos por la operación hotelera, que incluye la operación de hoteles propios y arrendados, se reconocen conforme se prestan los servicios hoteleros a los huéspedes los cuales incluyen renta de habitaciones y salones para eventos, venta de alimentos y bebidas, etc.; en el caso de hoteles arrendados, la Entidad determina si actúa como agente o principal evaluando si provee servicios de hospedaje por cuenta propia o de un tercero, si asume el riesgo del inventario de cuartos disponibles, si asume el riesgo de crédito por las cantidades cobradas a clientes, y si la consideración por sus servicios es equivalente a un honorario por contrato de operación y administración hotelera. En base a esta determinación, la Entidad concluye que para hoteles arrendados puede reconocer los ingresos por servicios hoteleros por la cantidad bruta que espera cobrar por dichos servicios, salvo el caso del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, en donde la Entidad concluye que actúa como agente del arrendador.
- ii. Los ingresos por la operación de membresías de Club Vacacional FAVC y LARC se reconocen al momento de la venta, pues la Entidad considera que, al vender un derecho a una propiedad vacacional, ha cumplido con su obligación de desempeño, al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías, que adquieren la posibilidad de remover a la Entidad de la administración bajo ciertas condiciones normales del negocio. Sin embargo, la Entidad crea una reserva para ajustar el precio de la venta para considerar el efecto del componente de financiamiento de estos ingresos.



- iii. El reconocimiento del ingreso para las membresías FAVC 25th Edition se da dos momentos, al momento de formalizar el contrato ya que la Entidad considera que a la firma del contrato una vez entrada en vigor se otorga el derecho al cliente por los puntos respaldados a por una propiedad vacacional y se cumple la obligación de desempeño al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías. Este reconocimiento es el mismo al utilizado para la membresía FAVC tradicional. El segundo momento cuando el socio utiliza los Edition Points de regalo o expira su derecho al uso, es decir, una vez que se presta el servicio de hospedaje o cuando transcurre el periodo acordado en contrato con el cliente para su devengamiento. Adicionalmente, se reconoce una, más una estimación de aquellos puntos que a su vencimiento no serán utilizados por los miembros del programa denominado breakage.
 - iv. Los ingresos procedentes de la venta de puntos Kívac son reconocidos una vez que se presta el servicio de hospedaje, más una estimación de aquellos puntos que a su vencimiento no serán utilizados por los miembros del programa. El importe de los servicios contratados no utilizados se presenta en el rubro de “Ingresos diferidos por Club Vacacional” a corto y largo plazos en el estado consolidado de posición financiera;
 - v. Los ingresos procedentes de la venta de FAVC Access son reconocidos en 60 meses. El importe del servicio contratado se presenta en el rubro de “Ingresos diferidos por Club Vacacional” a corto y largo plazos en el estado consolidado de posición financiera.
 - vi. Los ingresos por los honorarios de administración y marca, y los ingresos por franquicia se reconocen conforme se devengan en base a un porcentaje sobre los ingresos y la utilidad de operación hotelera según se establece en los contratos respectivos; y
 - vii. Los otros ingresos (gastos) por venta de activos no estratégicos se reconocen cuando el control de los activos ha sido transmitido al comparador y/o se cumplen las cláusulas suspensivas de los contratos de compra-venta.
- v. ***Clasificación de costos y gastos***
- Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados de acuerdo con su función.
- w. ***Estados de flujos de efectivo***
- La Entidad reporta flujos de efectivo por actividades de operación utilizando el método indirecto, por medio del cual la utilidad o pérdida se ajusta para los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo; también se considera cualquier diferimiento o acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo y partidas de ingresos o gastos asociados con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.
- Los intereses pagados y los intereses y dividendos recibidos generalmente se clasifican como actividades de financiamiento e inversión, respectivamente.
- x. ***Programas de lealtad***
- El valor razonable es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios son entregados al cliente, el cual se muestra en el rubro de “otras cuentas por pagar y pasivos acumulados” en el estado consolidado de posición financiera.
- y. ***Utilidad (pérdida) por acción de la participación controladora***
- La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad (pérdida) consolidada del año de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la Entidad no tiene acciones ordinarias con potencial de efectos dilutivos.



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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad descritas en la Nota 4, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

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

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

- *El reconocimiento de ingresos de Club Vacacional*

Los juicios para decidir en qué momento se cumplen las obligaciones de desempeño en los contratos de membresías de Club Vacacional, como transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías que tienen impacto en el reconocimiento de los ingresos.

Para la membresía FAVC 25th Edition al considerar que los puntos otorgados generan una obligación de desempeño por la que debe reconocerse un ingreso diferido.

- *Los criterios de clasificación de los segmentos de operaciones de la Entidad*

La Entidad clasifica sus resultados en tres segmentos operativos, con base a informes internos elaborados bajo un enfoque gerencial.

- *El monto estimado de inversiones en valores distintas de equivalentes de efectivo.*

A la fecha de elaboración del estado consolidado de posición financiera, la Entidad estima el monto de sus necesidades de efectivo a corto plazo considerando su ciclo operativo, el servicio de deuda del siguiente año, y el presupuesto autorizado por el Comité de Inversiones para inversiones de capital. El excedente se presenta como Inversiones en valores, distintas a equivalentes de efectivo.

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

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



b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

– *La estimación para cuentas de cobro dudoso y devoluciones relacionadas con Club Vacacional*

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

– *La presentación de los ingresos diferidos y otros activos de Kívac en corto y largo plazo*

Se estima la proporción de Kívac que será utilizada en el siguiente año a la fecha de elaboración del estado consolidado de posición financiera, considerando la cobranza esperada de Kívac, que es el detonante que da derecho a los adquirentes de utilizar el servicio de hospedaje de este producto.

– *Deterioro de activos de larga duración*

Si existen indicios de deterioro, la Entidad lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede de su valor de recuperación de sus activos. Al efectuar estas pruebas, se requiere efectuar estimaciones en el valor en uso asignado a los inmuebles. Los cálculos del valor en uso requieren que la Entidad determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual. La Entidad utiliza proyecciones de flujos de efectivo estimando el desempeño histórico, las condiciones de mercado de cada plaza, y determinación de niveles de ocupación y tarifas.

– *La utilización de pérdidas fiscales*

Para determinar si se pueden aprovechar dichas pérdidas se elaboran proyecciones de ingresos y utilidades fiscales que generará individualmente en los siguientes años mediante un plan de negocios detallado a nivel de Unidad de Negocio, que incluye la venta de activos no estratégicos, nuevos proyectos de inversión, y la reorganización de entidades del grupo, entre otros, que arrojan utilidades suficientes y brindan posibilidades de utilizar las pérdidas fiscales antes que expiren.

– *Los efectos por las contingencias que enfrenta la Entidad*

La Entidad enfrenta diversos procedimientos judiciales en el curso ordinario de negocios, sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se conviertan en una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

– *La vida útil y el valor residual de los inmuebles y equipo*

La Entidad utiliza valuadores independientes para estimar la vida útil y el valor residual de sus activos, que considera la vida útil de acuerdo a estudios de ingeniería de costos de construcción y componentes de inmuebles en cimentación, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y de aire acondicionado.



6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2023	2022	2021
Efectivo	\$ 217,317	\$ 120,246	\$ 61,635
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones overnight y efectivo restringido	1,581,656	1,789,671	1,880,056
Otras	<u>42,237</u>	<u>29,016</u>	<u>18,427</u>
Total	<u>\$ 1,841,210</u>	<u>\$ 1,938,933</u>	<u>\$ 1,960,118</u>

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el monto de equivalentes de efectivo incluye \$211,376, \$184,904 y \$110,796, respectivamente, de efectivo restringido en 2023, 2022 y 2021 corresponden a líneas destinadas a cadenas productivas y reservas del crédito de Inmobiliaria del Sudeste S. A. de C. V.

7. Cuentas y documentos por cobrar

	2023	2022	2021
Documentos por cobrar de Club			
Vacacional (a)	\$ 1,486,821	\$ 1,454,778	\$ 1,399,885
Kívac y FAVC Access (a)	628,538	587,800	593,672
Otras cuentas por cobrar de Club			
Vacacional (c)	124,047	192,114	328,524
Clientes y agencias (b)	724,604	748,983	599,950
Otras	<u>47,462</u>	<u>53,466</u>	<u>39,943</u>
	3,011,472	3,037,141	2,961,974
Menos - Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(163,180)</u>	<u>(232,622)</u>	<u>(260,980)</u>
	<u>\$ 2,848,292</u>	<u>\$ 2,804,519</u>	<u>\$ 2,700,994</u>

a. *Documentos por cobrar de Club Vacacional, Kívac y FAVC Access*

La venta de membresías de Club Vacacional normalmente se reconoce al cubrir el 10% de enganche y se otorga un financiamiento a cinco años por el diferencial con una imputación de intereses a tasas de mercado. La Entidad estima que, mediante el uso de estrategias comerciales, todas aquellas cuentas de hasta menos de 12 meses de antigüedad puedan ser reactivadas. Normalmente se cancelan todas aquellas sin movimiento después de este plazo. Sin embargo, se registran estimaciones de cuentas de cobro dudoso considerando la totalidad de la cartera.

Composición de la cartera a corto plazo:

	2023	2022	2021
Vencimiento de documentos por cobrar de Club Vacacional, Kívac y FAVC Access			
Menos de 90 días	\$ 467,483	\$ 452,095	\$ 403,058
Entre 91 y 330 días	748,465	708,288	624,852
Entre 331 y 365 días	<u>899,411</u>	<u>882,195</u>	<u>965,647</u>
	<u>\$ 2,115,359</u>	<u>\$ 2,042,578</u>	<u>\$ 1,993,557</u>



b. *Cuentas por cobrar clientes y agencias*

El plazo de crédito promedio en la prestación de servicios hoteleros es de 16 días. No hay cargos por intereses posteriores. Normalmente esta cartera no presenta atrasos significativos. Durante 2023, 2022 y 2021 la Entidad identificó y aplicó un monto de \$13,715, \$2,918 y \$14,002, respectivamente, de la estimación de cuentas de cobro dudoso directamente a cuentas por cobrar sin posibilidad de recuperación.

	2023	2022	2021
Cientes y agencias-			
Menos de 90 días	\$ 643,636	\$ 644,035	\$ 487,117
Más de 90 días	<u>80,968</u>	<u>104,948</u>	<u>112,833</u>
	<u>\$ 724,604</u>	<u>\$ 748,983</u>	<u>\$ 599,950</u>
	2023	2022	2021
Estimación para cuentas de cobro dudoso-			
Cientes y agencias	\$ (51,726)	\$ (58,287)	\$ (66,494)
Documentos por cobrar de Club Vacacional	<u>(111,454)</u>	<u>(174,335)</u>	<u>(194,486)</u>
	<u>\$ (163,180)</u>	<u>\$ (232,622)</u>	<u>\$ (260,980)</u>

c. *Otras cuentas por cobrar de Club Vacacional*

Las otras cuentas por cobrar de Club Vacacional están conformadas por el saldo por cobrar de las cuotas de mantenimiento, cuotas club, intereses por financiamiento y otros deudores.

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

8. Inventario de Club Vacacional

	2023	2022	2021
Inventario de Club Vacacional	\$ 243,541	\$ 137,243	\$ 139,689
Villas y lotes residenciales	<u>23,788</u>	<u>23,788</u>	<u>23,837</u>
	<u>\$ 267,329</u>	<u>\$ 161,031</u>	<u>\$ 163,526</u>

Los inventarios de Club Vacacional reconocidos en el costo por venta de membresías neto de cancelaciones durante el periodo con respecto a las operaciones continuas fueron de \$(50,336), \$119,764 y \$98,932, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

Durante 2023 y 2022 se reconoció un inventario de \$55,963 y \$128,899, respectivamente proveniente de la recuperación y recompra de inventario por terminación anticipada de contratos de membresías de Club Vacacional con incumplimiento en el pago de cuotas de mantenimiento.



9. Documentos por cobrar a largo plazo

Corresponden a la porción a largo plazo de las cuentas por cobrar por ventas de membresías de Club Vacacional (FAVC y LARC), Kívac y FAVC Access como sigue:

	2023	2022	2021
Documentos por cobrar a largo plazo:			
Membresías Club Vacacional	\$ 3,696,703	\$ 3,987,850	\$ 3,937,459
Kívac y FAVC Access	<u>1,268,612</u>	<u>758,534</u>	<u>457,918</u>
	4,965,315	4,746,384	4,395,377
Menos:			
Reserva de devoluciones de Club Vacacional	(268,455)	(293,563)	(272,749)
Estimación de cuentas de cobro dudoso Kívac	<u>(722)</u>	<u>(24,993)</u>	<u>(60,267)</u>
Total	<u>\$ 4,696,138</u>	<u>\$ 4,427,828</u>	<u>\$ 4,062,361</u>

Los vencimientos de las membresías Club Vacacional por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 son como sigue:

	Importe
A cobrar durante	
2025	\$ 1,355,477
2026	1,139,323
2027	746,798
2028 en adelante	<u>455,105</u>
Total de documentos por cobrar a largo plazo	<u>\$ 3,696,703</u>

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

10. Inmuebles y equipo

	2023	2022	2021
Edificios	\$ 5,047,533	\$ 5,018,729	\$ 4,987,147
Mobiliario y equipo	1,188,627	1,186,557	1,186,715
Equipo de cómputo	99,249	95,329	116,474
Equipo de transporte	<u>33,871</u>	<u>24,777</u>	<u>20,449</u>
	6,369,280	6,325,392	6,310,785
Menos - Depreciación acumulada	<u>(3,686,576)</u>	<u>(3,455,882)</u>	<u>(3,281,611)</u>
	2,682,704	2,869,510	3,029,174
Terrenos	958,546	958,546	1,087,600
Construcciones en proceso	<u>120,141</u>	<u>76,309</u>	<u>70,811</u>
	<u>\$ 3,761,391</u>	<u>\$ 3,904,365</u>	<u>\$ 4,187,585</u>



Costo:	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total
Saldos al inicio de 2021	\$ 1,087,600	\$ 4,897,044	\$ 1,159,352	\$ 106,518	\$ 20,778	\$ 233,321	\$ 7,504,613
Adquisiciones y remodelaciones	-	18,090	47,770	8,606	695	80,008	155,169
Traspaso de anticipos	-	12,311	11,886	894	187	962	26,240
Trasposos de construcción en proceso	-	181,984	47,856	1,049	-	(243,480)	(12,591)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	-	(122,282)	(80,149)	(593)	(1,211)	-	(204,235)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,087,600	4,987,147	1,186,715	116,474	20,449	70,811	7,469,196
Adquisiciones y remodelaciones	-	32,205	49,604	1,193	3,923	102,478	189,403
Traspaso de anticipos	-	7,000	9,415	97	597	(10,807)	6,302
Traspaso de inversión en fideicomiso (Ver Nota 2u)	(129,054)	-	-	-	-	-	(129,054)
Trasposos de construcción en proceso	-	17,974	52,587	3,289	-	(86,173)	(12,323)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	-	(25,597)	(111,764)	(25,724)	(192)	-	(163,277)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	958,546	5,018,729	1,186,557	95,329	24,777	76,309	7,360,247
Adquisiciones y remodelaciones	-	58,867	75,871	3,086	7,739	130,724	276,287
Traspaso de anticipos	-	50,254	14,336	142	4,111	(68,843)	-
Trasposos de construcción en proceso	-	13,383	3,022	1,644	-	(18,049)	-
Baja por siniestros	-	(24,261)	(59,405)	-	(165)	-	(83,831)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	-	(69,439)	(31,754)	(952)	(2,591)	-	(104,736)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 958,546	\$ 5,047,533	\$ 1,188,627	\$ 99,249	\$ 33,871	\$ 120,141	\$ 7,447,967
Depreciación acumulada y deterioro:							
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ (2,384,575)	\$ (590,142)	\$ (104,123)	\$ (18,890)	\$ -	\$ (3,097,730)
Gasto por depreciación	-	(223,810)	(157,102)	(1,897)	(987)	-	(383,796)
Baja por venta de activos	-	120,597	21,892	568	1,211	-	144,268
Baja de activos totalmente depreciados	-	-	55,647	-	-	-	55,647
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	(2,487,788)	(669,705)	(105,452)	(18,666)	-	(3,281,611)
Gasto por depreciación	-	(187,745)	(139,731)	(3,986)	(1,010)	-	(332,472)
Baja por venta de activos	-	25,306	5,656	-	-	-	30,962
Baja de activos totalmente depreciados	-	-	101,323	25,724	192	-	127,239
Saldos al 31 de diciembre de 2022	-	(2,650,227)	(702,457)	(83,714)	(19,484)	-	(3,455,882)
Gasto por depreciación	-	(219,252)	(148,040)	(5,204)	(2,292)	-	(374,788)
Baja por venta de activos	-	-	5,727	29	120	-	5,876
Baja por siniestros	-	7,831	33,173	-	62	-	41,066
Baja de activos totalmente depreciados	-	70,346	24,695	-	2,111	-	97,152
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ -	\$ (2,791,302)	\$ (786,902)	\$ (88,889)	\$ (19,483)	\$ -	\$ (3,686,576)
Inversión neta al 31 de diciembre de 2023	\$ 958,546	\$ 2,256,231	\$ 401,725	\$ 10,360	\$ 14,388	\$ 120,141	\$ 3,761,391



11. La Entidad como arrendatario

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

Durante 2023, 2022 y 2021 existieron nuevos contratos de arrendamientos por activos, así como actualizaciones por indexación a los contratos ya existentes lo que resultó en la adición de activos por derechos de uso por \$483,938, \$270,659 y \$269,465, respectivamente. En agosto 2021, por así convenir a ambas partes, se acordó dar por concluido anticipadamente el contrato de arrendamiento con Fiesta Americana Grand Vallarta, lo que originó una disminución neta en el valor del uso de este activo por \$715,625.

El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la nota 16.

Activos por derecho de uso	Inmuebles	Equipo de transporte	Total
Al inicio de 2021	\$ 4,733,008	\$ 49,492	\$ 4,782,500
Adiciones	259,844	9,621	269,465
Bajas	<u>(984,009)</u>	<u>-</u>	<u>(984,009)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	4,008,843	59,113	4,067,956
Adiciones	264,072	6,587	270,659
Bajas	<u>-</u>	<u>(2,734)</u>	<u>(2,734)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	4,272,915	62,966	4,335,881
Adiciones	439,539	36,666	476,205
Bajas	<u>-</u>	<u>(49,151)</u>	<u>(49,151)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 4,712,454</u>	<u>\$ 50,481</u>	<u>\$ 4,762,935</u>
Depreciación de activos por derecho de uso			
Al inicio de 2021	\$ (995,949)	\$ (25,179)	\$ (1,021,128)
Cambios del periodo	(430,261)	(18,342)	(448,603)
Bajas	<u>268,384</u>	<u>-</u>	<u>268,384</u>
Al 31 de diciembre de 2022	(1,157,826)	(43,521)	(1,201,347)
Cambios del periodo	(457,882)	(12,258)	(470,140)
Bajas	<u>-</u>	<u>1,561</u>	<u>1,561</u>
Al 31 de diciembre de 2023	(1,615,708)	(54,218)	(1,669,926)
Cambios del periodo	(483,525)	(11,649)	(495,174)
Bajas	<u>-</u>	<u>48,459</u>	<u>48,459</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ (2,099,233)</u>	<u>\$ (17,408)</u>	<u>\$ (2,116,641)</u>



Valor en libros	Inmuebles	Equipo de transporte	Total
Al 31 de diciembre de 2023	\$ <u>2,613,221</u>	\$ <u>33,073</u>	\$ <u>2,646,294</u>
Al 31 de diciembre de 2022	\$ <u>2,657,207</u>	\$ <u>8,748</u>	\$ <u>2,665,955</u>
Al 31 de diciembre de 2021	\$ <u>2,851,017</u>	\$ <u>15,592</u>	\$ <u>2,866,609</u>
Montos reconocidos en estado consolidado de resultados	2023	2022	2021
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$ 495,174	\$ 470,140	\$ 448,603
Gasto financiero causado por el pasivo por arrendamiento	279,680	293,402	346,826
Pagos por arrendamiento	698,316	692,692	481,614
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor	42,336	45,165	66,061
(Ganancia) pérdida cambiara por contratos en dólares	(210,330)	(107,199)	59,571

La Entidad tiene compromisos por \$92,911, \$73,407 y \$34,023 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente, por concepto de arrendamientos de equipo de cómputo considerados de bajo valor.

Las altas realizadas durante los periodos 2023, 2022 y 2021 no requirieron flujos de efectivo.

12. Activos intangibles, comisiones por venta de membresías y otros activos

	2023	2022	2021
Comisiones por venta de Kívac, FAVC			
Access y FAVC 25th Edition (a)	\$ 502,785	\$ 178,801	\$ 292,478
Gastos por proyectos tecnológicos	190,669	213,668	218,713
Depósitos en garantía	18,027	22,407	102,519
Gastos por desarrollos y otros	27,938	37,376	46,856
Otros activos	<u>63,648</u>	<u>86,168</u>	<u>98,852</u>
	\$ <u>803,067</u>	\$ <u>538,420</u>	\$ <u>759,418</u>
Activos intangibles amortizables (b)	\$ 903,298	\$ 857,024	\$ 807,261
Amortización	<u>(684,691)</u>	<u>(605,980)</u>	<u>(541,692)</u>
	\$ <u>218,607</u>	\$ <u>251,044</u>	\$ <u>265,569</u>

a. Comisiones por venta de Kívac, FAVC Access y FAVC 25th Edition

Corresponden a todos los gastos directos por la venta de membresías de Club Vacacional, principalmente comisiones relativas a las ventas del producto Kívac y FAVC 25th Edition, reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales una vez que el servicio es prestado.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 existe una porción circulante por estas comisiones por \$177,670, \$213,135 y \$97,493, respectivamente.



b. *Activos intangibles amortizables*

Los activos intangibles amortizables se integran principalmente por gastos por proyectos tecnológicos, gastos por desarrollo y otros. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 la amortización es de \$78,762, \$75,704 y \$64,835, respectivamente.

13. Proveedores

La Entidad tiene líneas de crédito contratadas con los siguientes bancos: Banca Mifel, S.A., por un monto de \$75,000 con colateral de 1.0x, BBVA, S.A. por un monto de \$50,000 sin colateral, y Monex S.A. por un monto de \$30,000 sin colateral. El propósito de las líneas de crédito es realizar transacciones de factoraje financiero con los proveedores con un plazo máximo de pago de 90 días. Por cada operación de factoraje financiero, se devengan intereses con cargo a los proveedores a una tasa fija acordada entre los proveedores y las instituciones financieras.

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

	2023	2022	2021
Banca Mifel, S.A.	\$ 75,000	\$ 100,000	\$ 100,000
BBVA Bancomer, S.A.	50,000	50,000	-
Monex S.A .	<u>30,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 155,000</u>	<u>\$ 150,000</u>	<u>\$ 100,000</u>

14. Deuda a corto y largo plazo

a. **Se integra como sigue:**

	2023	2022	2021
Contratada en dólares estadounidenses:			
Notas "Senior Notes 2027" a tasa escalonada del 4% al 8%	\$ 6,297,640	\$ 7,343,598	\$ 7,951,884
Contratada en pesos mexicanos:			
Préstamo a tasa anual de 9.175% (c)	<u>100,533</u>	<u>133,794</u>	<u>156,747</u>
Total	6,398,173	7,477,392	8,108,631
Menos - Porción circulante de la deuda	<u>100,533</u>	<u>33,830</u>	<u>23,521</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 6,297,640</u>	<u>\$ 7,443,562</u>	<u>\$ 8,085,110</u>

Los vencimientos de la porción a largo plazo de Deuda al 31 de diciembre de 2023, son como sigue:

A pagar durante	Miles de dólares estadounidenses	Equivalente en miles de pesos
2027	US\$ 385,700	\$ 6,515,823
Menos - gastos de emisión de deuda		<u>(218,183)</u>
		<u>\$ 6,297,640</u>



- b. El 9 de diciembre de 2021, la corte del estado de Nueva York de E.E.U.U. aprobó el plan de reestructura de la Emisora y el 15 de diciembre la Entidad reestructuró su deuda conocida como Senior Notes con vencimiento al 30 de diciembre de 2027 por un importe total de US\$398,581,321, integrado por US\$392,605,000 más un 4% anual sobre el principal de US\$5,976,321 por el periodo del 1 de agosto al 15 de diciembre del 2021. Los Senior Notes Due 2022 dejaron de ser exigibles. Inicialmente se intercambiaron un total de US\$360,891,000 de Notas correspondientes a las Senior Notes con vencimiento en junio de 2022 y el saldo remanente de US\$31,714,000 se intercambiaría a más tardar el 15 de junio de 2022. Conforme a las reglas del plan de reestructura aprobado, el 30 de junio de 2022 se suscribieron US\$26,850,570 de Senior Notes con vencimiento en 2027 correspondientes a los tenedores de Senior Notes Due 2022 que antes del 14 de junio hicieron la solicitud de intercambio. De estos, se vendieron US\$6,598,938 correspondientes a tenedores no calificados, proceso que concluyó el 25 de julio. Por no haberse presentado la información necesaria durante el proceso del capítulo 11 del US Bankruptcy Code en diciembre 2021 y en segunda instancia antes del 14 de junio de 2022, se cancelaron de manera definitiva Senior Notes 2027 por un monto de US\$5,346,298. El saldo insoluto de los “Senior Notes Due 2027” es de US\$393,235,022. Dicho pasivo se presenta a largo plazo. Como parte de este acuerdo se modificaron ciertas condiciones respecto de la deuda anterior, estableciendo un esquema de pago de intereses escalonado iniciando en 4% anual para el año uno, 5% para el año dos, 7% para el año tres y cuatro y 8% para los años cinco y seis. Adicionalmente, para los años uno y dos, el 50% de los intereses se pueden capitalizar aplicando una tasa del 6% y 7%, respectivamente, para la porción capitalizable la cual es a opción de la Emisora. Hasta antes del 15 de diciembre de 2021 los tenedores de las Senior Notes Due 2022, no vencieron anticipadamente el plazo de pago del principal, ni ejercieron sus derechos de cobro por los intereses devengados más los intereses moratorios pendientes de pago al 31 de julio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 por \$413,553 y \$724,019, respectivamente, por lo que una vez que se hizo efectiva la reestructura y como consecuencia de ésta, la Entidad canceló el pasivo y su efecto se presenta en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, en el rubro de ingresos extraordinarios neto.

La Entidad comprometió la mayoría de sus activos y la cartera por cobrar de su negocio de club vacacional como parte de la garantía en beneficio de los tenedores de bonos de los Senior Notes Due 2027. Estos activos que se aportaron a un Fideicomiso de Garantía y Administración consisten en el complejo de tres inmuebles que conforman el hotel Fiesta Americana Reforma, los inmuebles que conforman el hotel Fiesta Americana Guadalajara y las siguientes propiedades destinadas al negocio de club vacacional: Grand Fiesta Americana Los Cabos, Live Aqua Residence Club Los Cabos, Fiesta Americana Acapulco, Fiesta Americana Cozumel, Fiesta Americana Cancún, Explorean Kohunlich y 16 departamentos conocidos como Nima Bay ubicados en Puerto Vallarta, así como la cartera por cobrar del negocio de propiedades vacacionales. Asimismo, las siguientes subsidiarias son garantes de los Senior Notes: Posadas USA, Inc., Soluciones de Lealtad, S. A. de C. V., Kohunlich Adventures, S. A. de C. V., Operadora del Golfo de México, S. A. de C. V., Administradora Profesional de Hoteles, S. A. de C. V., Dirección Estratégica Posadas, S. A. de C. V., Desarrollo Arcano, S. A. de C. V., y PSDS Operadora del Caribe, S. R. L. Asimismo, se celebró un Contrato de Prenda entre la Entidad como deudor prendario y Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como acreedor prendario, por el que se constituyó una prenda sobre los derechos de la Entidad en las cuentas bancarias donde la propia Entidad recibe los pagos de la cartera por cobrar de negocio de propiedades vacacionales. Durante 2022, se celebró contrato de prenda sobre los derechos fideicomisarios derivados de la participación de la Entidad en el proyecto de Acapulco Diamante.

- c. El 22 de junio de 2017, una subsidiaria de la Entidad contrató un crédito con garantía fiduciaria (sobre la captación de tarjetas de crédito del hotel Fiesta Americana Mérida) con Banamex por \$210 millones a una tasa anual de 9.175% con vencimiento en junio de 2024.
- d. Las principales restricciones y obligaciones de no hacer establecidas en los contratos de deuda al 31 de diciembre de 2023 son:
- Incurrir en endeudamiento adicional.
 - Otorgar garantías.
 - Hacer pagos o inversiones restringidas.
 - Vender activos fuera del curso ordinario o arriba de US\$1,000,000.
 - Declarar dividendos.



- Efectuar ciertas transacciones intercompañías y con partes relacionadas.
- Fusionarse con otras entidades no subsidiarias de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, las restricciones y obligaciones de no hacer del Senior Notes 2027 han sido cumplidas.

Al cierre de 2023, 2022 y 2021, la Entidad presenta un importe de \$211,376, \$184,904 y \$110,796 de efectivo restringido dentro del saldo de equivalentes de efectivo, como se menciona en la Nota 6.

- e. Los principales rubros financieros de la Entidad y las subsidiarias garantes del “Senior Notes 2027”, se muestran a continuación:

	2023		2022		2021	
	Garantes	Total consolidado	Garantes	Total consolidado	Garantes	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 8,918,520	\$ 9,209,256	\$ 8,826,517	\$ 9,077,990	\$ 7,258,205	\$ 7,406,734
Deterioro, depreciación y amortización	928,740	958,563	854,336	884,712	864,028	897,234
Arrendamientos	22,633	22,633	14,482	14,482	(242,492)	(242,492)
Utilidad neta consolidada	994,030	1,017,901	211,321	222,740	47,517	57,939
Total activos	17,685,106	18,249,933	17,367,100	17,948,788	17,644,564	18,244,481
Total pasivos	\$ 15,846,544	\$ 15,982,523	\$ 16,511,279	\$ 16,693,773	\$ 17,030,347	\$ 17,232,188

15. Impuestos a la utilidad

La tasa estándar de impuestos a la utilidad aplicada a la utilidad fiscal reportada es del 30% para 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

Régimen fiscal en Estados Unidos - La subsidiaria que subsiste en dicho país, está sujeta al pago de ISR a la tasa del 21%.

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

- a. El impuesto a la utilidad reconocido en resultados:

	2023	2022	2021
Impuesto causado -			
ISR del año ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾	\$ -	\$ 1,347	\$ (1,710)
ISR de ejercicios anteriores y actualización	8,500	36,546	21,844
	8,500	37,893	20,134
ISR diferido	65,386	292,179	108,924
Total de impuesto	\$ 73,886	\$ 330,072	\$ 129,058

- (1) ISR del ejercicio 2022 y 2021 por \$1,347 y \$300, respectivamente, generado por PSDS Operadora del Caribe, S.R.L., subsidiaria de la Entidad en República Dominicana.
- (2) ISR del ejercicio 2021 por \$200 generado por subsidiarias de la Entidad residentes en México.
- (3) Durante 2021 Posadas USA, Inc., subsidiaria de la Entidad refleja un ISR del ejercicio por \$(2,210), derivado de aplicar durante el mismo ejercicio el estímulo conocido como “tax losses carry back” del cual se espera recibir una devolución de impuestos de ejercicios anteriores.



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

	2023	2022	2021
	%	%	%
Tasa legal	30%	30%	30%
(Menos) más:			
Gastos no deducibles	10	23	71
Ajuste anual por inflación	(1)	10	29
Movimientos de pérdidas fiscales	(19)	(25)	(164)
ISR por desconsolidación	1	7	12
Otras	<u>(13)</u>	<u>(16)</u>	<u>(90)</u>
Tasa efectiva	<u><u>7</u></u>	<u><u>60</u></u>	<u><u>69</u></u>

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

	2023	2022	2021
Documentos por cobrar	\$ (1,309,827)	\$ (1,371,230)	\$ (1,332,076)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	135,288	180,594	196,982
Valor contable de inventario inmobiliario	(88,763)	(56,874)	(57,608)
Inmuebles y equipo	375,635	317,034	263,772
Activos intangibles, comisiones por venta de membresías y otros activos	(79,699)	(162,061)	(207,010)
Reservas e ingresos diferidos	1,003,349	699,887	717,955
Beneficio de pérdidas fiscales por amortizar - neto	912,221	1,499,086	1,798,271
Intereses pendientes por deducir	121	118	5,937
Activo por derecho de uso - neto	65,535	105,465	117,975
Fluctuación cambiaria no realizada (e)	<u>-</u>	<u>(134,141)</u>	<u>(134,141)</u>
ISR diferido activo	<u><u>\$ 1,013,860</u></u>	<u><u>\$ 1,077,878</u></u>	<u><u>\$ 1,370,057</u></u>

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar ascienden a \$3,142,578, \$5,116,581 y \$7,209,363, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2023, 2022 y 2021 la Entidad ha decidido no reconocer un impuesto diferido activo por las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por las cuales no es probable sean utilizadas antes de su vencimiento, estas ascienden a \$101,845, \$119,627 y \$1,215,127, respectivamente.
- e. Derivado del acuerdo conclusivo celebrado entre Grupo Posadas y la Administración General de Grandes Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria, llevado a cabo en la revisión que esta última llevó a cabo por el cierre del ejercicio 2016. Se acordó la regularización del resultado de dicho ejercicio consistente en acumular la cantidad de \$409,400 por concepto de utilidad cambiaria diferida, razón por la cual se ve disminuido el impuesto sobre la renta diferido de la compañía. Dicha utilidad se amortizo contra pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.



f. Pérdidas fiscales por utilizar

Los años de vencimiento y montos actualizados de pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2023 son:

Año	Importe
2024	\$ 142
2025	929,753
2026	13,775
2027	8,995
2028	17,019
2029	560,765
2030	1,574,195
2031	11,792
2032	16,173
2033	<u>9,969</u>
	<u>\$ 3,142,578</u>

g. Créditos fiscales

Derivado de los diversos acuerdos con el Servicio de Administración Tributaria (SAT) celebrados en abril de 2017, la Entidad reconoció una provisión de ISR por pagar en porción circulante al 31 de diciembre de 2022 por \$412,162, la cual fue liquidada en 2023.

16. Pasivos por arrendamientos

	2023	2022	2021
Circulante	\$ 419,862	\$ 424,501	\$ 398,451
No circulante	<u>2,444,881</u>	<u>2,593,003</u>	<u>2,861,409</u>
Pasivos por arrendamiento	<u>\$ 2,864,743</u>	<u>\$ 3,017,504</u>	<u>\$ 3,259,860</u>

Análisis de madurez:

	2023	2022	2021
Año 1	\$ 675,530	\$ 678,150	\$ 661,734
Año 2	658,641	617,783	644,407
Año 3	597,608	590,227	583,458
Año 4	510,115	539,645	560,565
Posteriores	<u>1,623,098</u>	<u>1,839,474</u>	<u>2,267,130</u>
Menos: Intereses no devengados	<u>(1,200,249)</u>	<u>(1,247,775)</u>	<u>(1,457,434)</u>
Total pasivos por arrendamientos	<u>\$ 2,864,743</u>	<u>\$ 3,017,504</u>	<u>\$ 3,259,860</u>

La tasa de descuento se compone por la tasa del tesoro de Estados Unidos, adicionada por un margen de acuerdo con la calificación de la Entidad vigente al inicio de cada contrato de arrendamiento, ajustada por la garantía inmobiliaria, en el caso de inmuebles. Para arrendamientos de inmuebles que contienen opciones de renovación de plazo, la Entidad considera caso por caso si ejercerá la opción de renovar al término del plazo forzoso inicial, en base a los beneficios económicos que espera obtener.



17. Ingresos diferidos por Club Vacacional a corto y largo plazo

	2023	2022	2021
Ingresos diferidos por Club Vacacional a corto plazo:			
Ingresos por amortizar por contratos FAVC Access	\$ 456,450	\$ 507,276	\$ 211,706
Ingresos por realizar por contratos Kívac	175,891	345,692	269,082
Ingresos por realizar por contratos FAVC 25th Edition	15,522	-	-
Ingresos por amortizar por cuotas de mantenimiento	372,436	406,599	321,950
Ingresos por amortizar por cuotas club	<u>84,996</u>	<u>91,443</u>	<u>74,985</u>
	<u>\$ 1,105,295</u>	<u>\$ 1,351,010</u>	<u>\$ 877,723</u>
Ingresos diferidos por Club Vacacional a largo plazo:			
Ingresos por amortizar por contratos FAVC Access	\$ 1,428,929	\$ 425,558	\$ -
Ingresos por realizar por contratos Kívac	106,346	290,006	807,246
Ingresos por realizar por contratos FAVC 25th Edition	<u>238,945</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,774,220</u>	<u>\$ 715,564</u>	<u>\$ 807,246</u>

18. Beneficios a empleados y otros pasivos acumulados

	2023	2022	2021
Beneficios a empleados	\$ 295,152	\$ 265,944	\$ 249,177
Otros pasivos acumulados	<u>26,438</u>	<u>31,067</u>	<u>13,001</u>
	<u>\$ 321,590</u>	<u>\$ 297,011</u>	<u>\$ 262,178</u>

19. Planes de beneficio a empleados

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

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



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

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

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

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

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

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2023 por actuarios independientes. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

	2023	2022	2021
	%	%	%
Tasa(s) de descuento	9.70	9.45	7.75
Tasa(s) esperada de incremento salarial	5.00	5.00	4.75
Otros (<i>Aplica para hombres y mujeres</i>)	Retiro Anticipado 60 años de edad y 20 años de servicio, Retiro Normal 65 años de edad		



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

	2023	Prima de antigüedad 2022	2021
Costo del servicio:			
Costo laboral del servicio actual	\$ 10,718	\$ 10,475	\$ 9,490
Gastos por intereses, neto	<u>7,513</u>	<u>6,000</u>	<u>4,852</u>
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	<u>\$ 18,231</u>	<u>\$ 16,475</u>	<u>\$ 14,342</u>
	2023	Plan de pensiones 2022	2021
Costo del servicio:			
Costo laboral del servicio actual	\$ 12,800	\$ 14,203	\$ 22,037
Gastos por intereses, neto	<u>19,723</u>	<u>17,941</u>	<u>16,560</u>
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	<u>\$ 32,523</u>	<u>\$ 32,144</u>	<u>\$ 38,597</u>
Total de planes de beneficios definidos reconocidos en resultados	<u>\$ 50,754</u>	<u>\$ 48,619</u>	<u>\$ 52,939</u>
	2023	Prima de antigüedad 2022	2021
Remediación del pasivo por beneficios definidos neto:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	\$ (5,193)	\$ (9,106)	\$ (8,423)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	<u>(6,846)</u>	<u>(4,256)</u>	<u>1,164</u>
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	<u>\$ (12,039)</u>	<u>\$ (13,362)</u>	<u>\$ (7,259)</u>
	2023	Plan de pensiones 2022	2021
Remediación del pasivo por beneficios definidos neto:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	\$ (4,096)	\$ (28,410)	\$ (19,286)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	19,470	16,758	(19,007)
Retorno sobre los activos de plan sin incluir gasto por interés neto	<u>1,219</u>	<u>5,600</u>	<u>2,999</u>
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	<u>\$ 16,593</u>	<u>\$ (6,052)</u>	<u>\$ (35,294)</u>
Total de planes definidos reconocidos en otros resultados integrales	<u>\$ 4,554</u>	<u>\$ (19,414)</u>	<u>\$ (42,553)</u>



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

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es de \$295,152, \$265,944, y \$249,177, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 respectivamente.

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

	2023	Prima de antigüedad 2022	2021
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 82,402	\$ 79,858	\$ 74,262
Costo laboral del servicio actual	10,718	10,475	9,490
Costo laboral de servicios pasados	41	(23)	(843)
Costo por intereses	7,513	6,000	4,852
Remediación (ganancias) pérdidas:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	(5,193)	(9,106)	(8,423)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	(6,846)	(4,256)	1,164
Pasivos asumidos en una combinación de negocios	-	-	-
Beneficios pagados	<u>(394)</u>	<u>(546)</u>	<u>(644)</u>
 Total de la obligación por beneficios definidos antes del valor presente	 <u>\$ 88,241</u>	 <u>\$ 82,402</u>	 <u>\$ 79,858</u>

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

	2023	Prima de antigüedad 2022	2021
Contribuciones efectuadas por el empleador	\$ 394	\$ 546	\$ 644
Beneficios pagados	<u>(394)</u>	<u>(546)</u>	<u>(644)</u>
Total de los activos del plan a valor razonable	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
 Saldo final de obligación por beneficios definidos	 <u>\$ 88,241</u>	 <u>\$ 82,402</u>	 <u>\$ 79,858</u>

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

	2023	Plan de pensiones 2022	2021
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 213,879	\$ 250,667	\$ 253,354
Costo laboral del servicio actual	12,800	14,203	22,037
Costo por intereses	19,723	17,941	16,560
Remediación (ganancias) pérdidas:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	(4,096)	(28,410)	(19,286)



	Plan de pensiones	Plan de pensiones	Plan de pensiones
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	19,470	16,758	(19,007)
Costo de los servicios pasados incluyendo pérdidas/(ganancias) por ajustes	1,234	(385)	55
Reducción por servicios anteriores	(6,959)	(6,549)	-
Beneficios pagados	<u>(4,143)</u>	<u>(50,346)</u>	<u>(3,046)</u>
Total de la obligación por beneficios definidos antes del valor presente	<u>\$ 251,908</u>	<u>\$ 213,879</u>	<u>\$ 250,667</u>

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

	2023	Plan de pensiones 2022	2021
Saldo inicial de los activos del plan a valor razonable	\$ 30,337	\$ 81,348	\$ 81,866
Ingreso por intereses	2,522	4,934	5,526
Remediación Ganancias/(pérdidas):			
Retorno de los activos del plan (sin incluir cantidades consideradas en el ingreso por interés neto)	(1,219)	(5,599)	(2,998)
Contribuciones efectuadas por el empleador	17,500	-	-
Beneficios pagados	<u>(4,143)</u>	<u>(50,346)</u>	<u>(3,046)</u>
Total de los activos del plan a valor razonable	<u>\$ 44,997</u>	<u>\$ 30,337</u>	<u>\$ 81,348</u>
Saldo final de obligación por beneficios definidos	<u>\$ 206,911</u>	<u>\$ 183,542</u>	<u>\$ 169,319</u>
Total de obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre	<u>\$ 295,152</u>	<u>\$ 265,944</u>	<u>\$ 249,177</u>

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. El resto de las revelaciones se consideraron poco significativas.

El saldo de obligaciones por beneficios definidos, que no será reclasificado posteriormente a resultados y que se presentan dentro de los resultados integrales acumulados en los estados consolidados de cambios en el capital contable por los años 2023, 2022 y 2021 fue de ganancias (pérdidas) \$15,764, \$18,952 y \$(462), respectivamente.

20. Instrumentos financieros

a. Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables.

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basados en su naturaleza y características



- Los valores en libros de los instrumentos financieros;
- Valores razonables de los instrumentos financieros (excepto los instrumentos financieros cuando el valor en libros se aproxima a su valor razonable); y
- Niveles de jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos financieros para los cuales se reveló el valor razonable.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

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

b. ***Administración del riesgo de capital***

La Entidad administra su capital para mantener su capacidad de continuar como negocio en marcha, al tiempo que procura maximizar el retorno para los accionistas a través de la optimización de la estructura de deuda y capital. Durante 2023 la estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2022 y 2021.

Durante 2021 y 2020 la Administración de la Entidad revisó su estructura de capital por la limitación de liquidez que ocasionó la pandemia COVID-19, modelando los impactos en las proyecciones financieras que presentó a la alta gerencia, al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. Como parte de esta revisión, el Consejo de Administración consideró el costo del capital y sus riesgos asociados.

La Entidad analiza la estructura de capital para cada proyecto de forma independiente, con el fin de minimizar el riesgo y optimizar el rendimiento para los accionistas.

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

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

Índice de endeudamiento



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

	2023	2022	2021
Deuda (i)	\$ 6,398,173	\$ 7,477,392	\$ 8,108,631
Pasivo por arrendamientos	2,864,743	3,017,504	3,259,860
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>1,841,210</u>	<u>1,938,933</u>	<u>1,960,118</u>
Deuda neta	<u>7,421,706</u>	<u>8,555,963</u>	<u>9,408,373</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 2,267,410</u>	<u>\$ 1,255,015</u>	<u>\$ 1,012,293</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>3.27</u>	<u>6.82</u>	<u>9.29</u>

(i) La deuda se define como préstamos a corto y largo plazo en moneda nacional y extranjera, como se describe en la Nota 14.

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

c. ***Categorías de instrumentos financieros***

	2023	2022	2021
<i>Activos financieros:</i>			
Efectivo en bancos	\$ 217,317	\$ 120,246	\$ 61,635
Equivalentes de efectivo	1,623,893	1,818,687	1,898,483
Cuentas y documentos por cobrar	7,544,430	7,232,347	6,763,355
<i>Pasivos financieros:</i>			
Proveedores	\$ 634,060	\$ 775,160	\$ 602,189
Deuda	6,617,560	7,749,186	8,363,286
Otras cuentas por pagar	1,192,421	1,048,735	916,205
Pasivo por arrendamientos	2,864,743	3,017,504	3,259,860

d. ***Riesgo de mercado***

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de variación en los tipos de cambio. No han existido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

e. ***Administración del riesgo cambiario***

La Entidad considera que el riesgo es material debido a que al 31 de diciembre de 2023 el 98% del total de su deuda es en dólares estadounidenses. Considerando la posición monetaria neta en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2023, una depreciación del 10% en el peso mexicano frente al dólar estadounidense daría lugar a una pérdida cambiaria en los resultados y en el capital contable de la Entidad de aproximadamente \$342,529.



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

	31 de diciembre de			26 de febrero de
	2023	2022	2021	2024
Pesos por dólar estadounidense	\$ <u>16.8935</u>	\$ <u>19.3615</u>	\$ <u>20.5835</u>	\$ <u>17.1210</u>

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

La Entidad está poco expuesta a riesgos de mercado relacionados con las variaciones en tasas de interés, ya que al 31 de diciembre de 2023 su deuda devenga intereses a tasas fijas y tasas fijas escalonadas, por lo que, el aumento en estas no podría producir un mayor riesgo a la fecha de vencimiento prevista.

g. **Administración del riesgo de crédito**

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

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

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

h. **Administración del riesgo de liquidez**

Durante 2021 y 2020, derivado de la baja de ingresos por la pandemia COVID-19, se materializó un riesgo de liquidez por el monto de deuda que se tenía a corto plazo de la Entidad, el 9 de diciembre de 2021 se aprobó por la corte de la ciudad de Nueva York el plan de reestructura y el 15 de diciembre de 2021 se ejecutó dicho plan con los tenedores de Senior Notes Due 2022. Las principales fuentes de liquidez de la Entidad han sido los flujos de efectivo de las actividades operativas principalmente por los ingresos de explotación de hoteles propios y arrendados, los ingresos de administración, la venta y financiamiento de membresías del Club Vacacional, rubros que se vieron afectados por la pandemia COVID-19, el producto de la venta de activos no estratégicos y un financiamiento que se utilizó para puentear ciertos pagos que se necesitaban realizar en el primer trimestre de 2021 como fue la octava anualidad de ISR, préstamo que en octubre fue liquidado antes de su vencimiento con el producto de la venta de activos antes mencionada. En 2022 se observó una recuperación en ingresos del 23% respecto a su año anterior y una mayor generación de flujo de efectivo de la operación con un saldo en caja de \$1,938, importe similar al del 2021, esto después de pagar con efectivo las dos semestralidades (pagos en junio y diciembre de 2022) de intereses de los Senior Notes con vencimiento en 2027. En 2023 se observó una recuperación en ingresos del 23% respecto a su año anterior y una mayor generación de flujo de efectivo de la operación con un saldo en caja de \$1,841, importe comparable \$108 millones mayor al del 2022, esto después de pagar con efectivo las dos semestralidades (pagos en junio y diciembre de 2023) de intereses de los Senior Notes con vencimiento en 2027 y ajustar el tipo de cambio de fin de periodo y la recompra de senior notes por US\$7.5 millones.



Al 31 de diciembre de 2023	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	3 meses	6 meses	1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
		5.3%Usd / 9.175%MN					
Deuda		\$ 19,355	\$ 323,036	\$ 239,228	\$ 1,022,676	\$ 7,100,699	\$ 8,704,994
Proveedores		634,060	-	-	-	-	634,060
Pasivo por arrendamientos		171,296	167,928	335,413	1,258,290	2,128,692	4,061,619
Otras cuentas por pagar y otros		<u>1,192,421</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,192,421</u>
Total		<u>\$ 2,017,132</u>	<u>\$ 490,964</u>	<u>\$ 574,641</u>	<u>\$ 2,280,966</u>	<u>\$ 9,229,391</u>	<u>\$ 14,593,094</u>

Al 31 de diciembre de 2022	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	3 meses	6 meses	1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
		4.1%Usd / 9.175%MN					
Deuda		\$ 18,739	\$ 201,309	\$ 228,919	\$ 1,300,114	\$ 8,295,612	\$ 10,044,693
Proveedores		775,160	-	-	-	-	775,160
Pasivo por arrendamientos		167,849	163,181	316,624	1,189,788	1,928,151	3,765,593
Otras cuentas por pagar y otros		<u>1,048,735</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,048,735</u>
Total		<u>\$ 2,010,483</u>	<u>\$ 364,490</u>	<u>\$ 545,543</u>	<u>\$ 2,489,902</u>	<u>\$ 10,223,763</u>	<u>\$ 15,634,181</u>

Al 31 de diciembre de 2021	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	3 meses	6 meses	1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
		4%Usd / 9.175%MN					
Deuda		\$ 3,971	\$ 191,156	\$ 199,121	\$ 604,815	\$ 9,774,265	\$ 10,773,328
Proveedores		602,189	-	-	-	-	602,189
Pasivo por arrendamientos		171,322	171,130	333,277	1,203,200	2,385,538	4,264,467
Otras cuentas por pagar y otros		<u>916,205</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>916,205</u>
Total		<u>\$ 1,693,687</u>	<u>\$ 362,286</u>	<u>\$ 532,398</u>	<u>\$ 1,808,015</u>	<u>\$ 12,159,803</u>	<u>\$ 16,556,189</u>

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

i. **Valor razonable de los instrumentos financieros:**

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

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



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

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el valor razonable de los documentos por cobrar a largo plazo de Club Vacacional asciende a \$3,377,893, \$3,530,770 y \$3,706,869, respectivamente, que es mayor a su valor en libros. Para medir el valor razonable de estos documentos por cobrar la Entidad emplea una técnica de valor presente utilizando una tasa de descuento. Esto se realiza a través de la utilización de una curva (cero) de tasas de interés de bonos gubernamentales. Esta curva es obtenida del proveedor integral de precios "PiP".

Los instrumentos financieros que se miden después del reconocimiento inicial a valor razonable, agrupados en el Nivel 1, son aquellos derivados de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos, el valor razonable de deuda a largo plazo es el siguiente:

	2023	2022	2021
Miles de dólares estadounidenses:			
<i>Senior Notes 2027</i>	<u>US\$ 324,567</u>	<u>US\$ 304,861</u>	<u>US\$ 325,725</u>
Miles de pesos			
<i>Senior Notes 2027</i>	<u>\$ 5,483,065</u>	<u>\$ 5,899,565</u>	<u>\$ 6,704,561</u>
Banamex	<u>\$ 85,730</u>	<u>\$ 113,002</u>	<u>\$ 129,415</u>

Al 31 de diciembre de 2023, una parte de los ingresos de la Entidad, alrededor del 30%, han sido ya sea directa o indirectamente denominados en dólares estadounidenses. Esto se debe al hecho de que los precios de las habitaciones en los hoteles de playa (principalmente en Cancún y Los Cabos) mantienen tarifas en dólares estadounidenses, y también a que, históricamente, una porción de las ventas y financiamiento de las membresías de Club Vacacional han sido expresados en dólares estadounidenses.

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

21. Capital contable

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

	Número de acciones 2023, 2022 y 2021
Capital autorizado	512,737,588
Menos:	
Recompra de acciones	<u>(16,855,600)</u>
	<u>495,881,988</u>

- b. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el capital social está integrado únicamente por acciones Serie "A" ordinarias, representativas del capital fijo, de libre suscripción.
- c. Las Asambleas Generales Ordinarias del 28 de marzo del 2023, 5 de abril del 2022 y 19 de abril de 2021 resolvieron mantener el monto máximo de recursos para la compra de acciones propias en \$535,000.



- d. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el fondo de reserva se presenta en los resultados acumulados y asciende a \$99,187 (a valor nominal), y representa el 20% del capital social nominal. Dicho fondo no es susceptible de distribuirse a los accionistas excepto en la forma de dividendos en acciones.
- e. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

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

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

Año	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2013	\$ -	\$ 4,779,342

22. Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

	2023	2022	2021
Miles de dólares estadounidenses:			
Circulantes:			
Activos monetarios	109,718	98,216	108,640
Pasivos monetarios	<u>(8,145)</u>	<u>(11,074)</u>	<u>(11,535)</u>
	101,573	87,142	97,105
Largo plazo:			
Activos monetarios	81,369	49,300	41,495
Pasivos monetarios	<u>(385,700)</u>	<u>(393,235)</u>	<u>(398,581)</u>
	<u>(304,331)</u>	<u>(343,935)</u>	<u>(357,086)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(202,758)</u>	<u>(256,793)</u>	<u>(259,981)</u>
Equivalente en miles de pesos	<u>\$ (3,425,299)</u>	<u>\$ (4,971,888)</u>	<u>\$ (5,351,314)</u>

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

23. Ingresos, costo de ventas y gastos de operación

a. Ingresos:

	2023	2022	2021
Operación hotelera	\$ 3,225,454	\$ 2,908,951	\$ 2,181,583
Club Vacacional	4,079,012	4,507,159	4,092,835
Honorarios por administración, marca y otros	<u>1,904,790</u>	<u>1,661,880</u>	<u>1,132,316</u>
	<u>\$ 9,209,256</u>	<u>\$ 9,077,990</u>	<u>\$ 7,406,734</u>



b. *Costo de ventas:*

	2023	2022	2021
Operación hotelera	\$ 1,606,864	\$ 1,443,591	\$ 1,138,727
Club Vacacional	3,470,824	3,840,031	3,328,529
Honorarios por administración, marca y otros	<u>985,334</u>	<u>991,756</u>	<u>1,034,887</u>
	<u>\$ 6,063,022</u>	<u>\$ 6,275,378</u>	<u>\$ 5,502,143</u>

c. *Gastos de administración:*

	2023	2022	2021
Sueldos, salarios, prestaciones y otros	\$ 435,366	\$ 503,710	\$ 427,166
PTU	219,654	138,298	36,659
Energéticos	159,794	149,458	136,239
Mantenimiento	104,738	98,951	74,760
Honorarios profesionales	89,843	78,400	62,632
Comisiones tarjetas de crédito	51,858	47,635	35,865
Impuestos a la propiedad y derechos	33,496	32,003	29,660
Arrendamiento de oficinas	4,352	4,321	4,277
Seguros y fianzas	18,825	16,999	22,114
Servicios y suministros	13,023	9,403	9,216
Renta de equipo	910	930	927
Otros	<u>49,386</u>	<u>25,440</u>	<u>16,266</u>
	<u>\$ 1,181,245</u>	<u>\$ 1,105,548</u>	<u>\$ 855,781</u>

d. *Gastos de venta y desarrollo:*

	2023	2022	2021
Mercadotecnia y publicidad	\$ 101,325	\$ 85,029	\$ 146,988
Sueldos, salarios, prestaciones y otros	56,465	46,507	39,916
Gastos de viaje	891	1,136	440
Cuotas y suscripciones	187	296	2
Otros	<u>8,278</u>	<u>7,281</u>	<u>4,915</u>
	<u>\$ 167,146</u>	<u>\$ 140,249</u>	<u>\$ 192,261</u>

e. *Otros ingresos, neto:*

	2023	2022	2021
Otros ingresos (gastos), neto por:			
Venta de inmuebles	\$ -	\$ -	\$ 38,968
Derechos fiduciarios	-	-	(235,696)
Gastos recuperables	-	-	434,574
Otros	<u>38,653</u>	<u>20,692</u>	<u>15,397</u>
	<u>\$ 38,653</u>	<u>\$ 20,692</u>	<u>\$ 253,243</u>



24. Transacciones con partes relacionadas

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

	2023	2022	2021
Beneficios directos, de corto y largo plazo	\$ <u>115,681</u>	\$ <u>109,530</u>	\$ <u>140,200</u>

25. Información por segmentos

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

- a. **Operación hotelera** - Los ingresos de este segmento están representados por renta de habitaciones hoteleras, y venta a huéspedes de alimentos, bebidas, y servicios conexos (lavandería, teléfonos, spa, etc.). Los gastos de este segmento corresponden a nómina del personal que atiende a huéspedes en hoteles, al costo de alimentos y bebidas, y los gastos necesarios para operar el hotel, incluyendo personal de ventas y administrativo, sus gastos de oficina, energéticos, seguros, e impuestos sobre las propiedades. En el caso de hoteles arrendados, existe un gasto adicional por renta de dichos hoteles.
- b. **Club Vacacional** - Los ingresos de este segmento incluye la venta de membresías, los ingresos por intereses sobre ventas financiadas, las cuotas que pagan anualmente los miembros, y los ingresos derivados del uso efectivo del programa “Kívac,” “FAVC Access” y “FAVC 25th Edition”. Los costos y gastos incluyen el valor del inmueble vendido bajo los programas de FAVC y LARC, gastos de mercadotecnia para llevar prospectos a nuestras salas de ventas, gastos de cobranza, la nómina del personal de los desarrollos que operan los clubes vacacionales, incluyendo energéticos y seguros, la nómina y los gastos de oficina del personal de ventas y administración, y el costo de los intercambios hoteleros.
- c. **Administración hotelera, uso de marca y otras** - Los ingresos de este segmento incluyen los honorarios facturados a hoteles bajo los términos de los contratos de operación hotelera; uso de marca o franquicia, así como la facturación de diversos servicios centralizados. Los costos y gastos de este segmento son principalmente la nómina del personal que supervisa la operación de los hoteles, el costo de la central de reservaciones, los gastos de servicios centralizados de contabilidad, compras y tecnología, y la recuperación de costos GDS (Global Distribution Systems).



2023

	Operación hotelera	Club Vacacional	Administración hotelera, uso de marca y otras	Total de segmentos	Otros gastos corporativos	Eliminaciones	Total consolidado
Estado consolidado de resultado integral:							
Ingresos totales	\$ 3,256,056	\$ 4,083,989	\$ 1,947,074	\$ 9,287,119	\$ -	\$ (77,863)	\$ 9,209,256
Costo y gastos generales	2,342,030	3,316,119	1,251,482	6,909,631	-	(77,863)	6,831,768
Gastos corporativos	-	-	-	-	602,277	-	602,277
Depreciación y amortización	-	-	-	-	958,563	-	958,563
Otros ingresos, neto	-	-	-	-	(38,653)	-	(38,653)
Utilidad operativa	<u>\$ 914,026</u>	<u>\$ 767,870</u>	<u>\$ 695,592</u>	<u>\$ 2,377,488</u>	<u>\$ 1,522,187</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 855,301</u>
						Resultado financiero, neto	\$ (236,487)
						Participación en asociadas	-
						Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>\$ 1,091,787</u>

2022

	Operación hotelera	Club Vacacional	Administración hotelera, uso de marca y otras	Total de segmentos	Otros gastos corporativos	Eliminaciones	Total consolidado
Estado consolidado de resultado integral:							
Ingresos totales	\$ 2,936,098	\$ 4,511,651	\$ 1,698,481	\$ 9,146,230	\$ -	\$ (68,240)	\$ 9,077,990
Costo y gastos generales	2,092,624	3,727,496	1,207,243	7,027,363	-	(68,240)	6,959,123
Gastos corporativos	-	-	-	-	576,534	-	576,534
Depreciación y amortización	-	-	-	-	878,316	-	878,316
Otros ingresos, neto	-	-	-	-	(20,692)	-	(20,692)
Utilidad operativa	<u>\$ 843,474</u>	<u>\$ 784,155</u>	<u>\$ 491,238</u>	<u>\$ 2,118,867</u>	<u>\$ 1,434,158</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 684,709</u>
						Resultado financiero, neto	\$ 131,897
						Participación en asociadas	-
						Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>\$ 552,812</u>

2021

	Operación hotelera	Club Vacacional	Administración hotelera, uso de marca y otras	Total de segmentos	Otros gastos corporativos	Eliminaciones	Total consolidado
Estado consolidado de resultado integral:							
Ingresos totales	\$ 2,198,466	\$ 4,096,282	\$ 1,154,491	\$ 7,449,239	\$ -	\$ (42,505)	\$ 7,406,734
Costo y gastos generales	1,503,729	3,221,505	1,227,738	5,952,972	-	(42,505)	5,910,467
Gastos corporativos	-	-	-	-	397,226	-	397,226
Depreciación y amortización	-	-	-	-	897,234	-	897,234
Otros ingresos, neto	-	-	-	-	(253,243)	-	(253,243)
Utilidad (pérdida) operativa	<u>\$ 694,737</u>	<u>\$ 874,777</u>	<u>\$ (73,247)</u>	<u>\$ 1,496,267</u>	<u>\$ 1,041,217</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 455,050</u>
						Gastos financieros, neto	253,053
						Participación en asociadas	15,000
						Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>\$ 186,997</u>



26. Compromisos

- a. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la Entidad tiene contratos a largo plazo por rentas de equipo de cómputo y otros, los cuales tienen normalmente una vigencia de 3 años. El importe de las rentas está en función al valor de los activos arrendados y varían en función a los requerimientos realizados por las áreas operativas de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se pagaron por dicho concepto \$40,393, \$35,755 y \$66,061, respectivamente. La renta estimada por los siguientes años se muestra a continuación:

Años	Importe
2024	\$ 44,307
2025	35,796
2026	12,808

27. Contingencias

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

El 24 de marzo de 2021, se notificó la resolución administrativa contenida en el oficio del 22 de marzo de 2021, emitida por la Administración Central de Fiscalización Internacional, adscrita a la Administración General de Grandes Contribuyentes, del Servicio de Administración Tributaria, a través de la cual se determinó un crédito fiscal por \$222,896 por concepto de impuesto sobre la renta, recargos y multas correspondientes al ejercicio fiscal 2006 en cumplimiento a la sentencia definitiva mencionada en el párrafo anterior.

En contra de dicho crédito la Entidad interpuso una demanda de nulidad la cual quedó radicada ante la Primera Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Administrativa. Por así convenir a sus intereses la Entidad presentó escrito de desistimiento mismo que fue ratificado el 1 de septiembre de 2021, por lo que se decretó el sobreseimiento del juicio.

Asimismo, en contra del oficio descrito anteriormente se interpuso ante la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa recurso de queja por defecto en el cumplimiento de la sentencia definitiva dictada por la Sala Superior. Por así convenir a sus intereses la Entidad presentó escrito de desistimiento del recurso de queja, por lo que mediante sentencia de 1 de diciembre de 2021 la Sala Superior tuvo a la Entidad por desistida de la queja por defecto interpuesta.

El 30 de marzo de 2022, la Entidad realizó el pago de la obligación tributaria por \$174,062 por la obtención del beneficio del artículo 70-A del Código Fiscal de la Federación, por lo que el asunto ha concluido de manera definitiva.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la Entidad tiene creada una reserva para cubrir contingencias por \$2,685, \$3,922 y \$2,872, respectivamente, registrada en el rubro "pasivos acumulados a largo plazo" en el estado consolidado de posición financiera.

- b. El 29 de enero de 2021 se notificó la resolución contenida en el oficio del 18 de enero de 2021, emitida por el Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, a través de la cual determina a la entidad un crédito fiscal en cantidad total de \$9,545, por supuestas omisiones en el pago del impuesto sobre nóminas correspondientes a los ejercicios de 2017 y 2018, actualizaciones, recargos, multas y gastos de ejecución.



Con fecha 11 de marzo de 2021, la Entidad interpuso recurso de revocación en contra del referido oficio.

Con fecha 14 de septiembre de 2023, se notificó un oficio emitido por la Dirección Estatal Jurídica del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, mediante el cual se deja sin efectos el crédito fiscal contenido en el oficio de 18 de enero de 2021, emitida por el Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, a través de la cual determina a la entidad un crédito fiscal en cantidad total de \$9,545, por supuestas omisiones en el pago del impuesto sobre nóminas correspondientes a los ejercicios de 2017 y 2018, actualizaciones, recargos, multas y gastos de ejecución, por lo que el asunto se encuentra concluido de manera definitiva.

- c. Durante 2003 una subsidiaria de la Entidad, llamada Posadas de Argentina, S.A. firmó un contrato para operar un hotel en la ciudad de Mendoza, Argentina. La contraparte, se obligaba a construir un hotel en un plazo de 2 años a partir de la firma del contrato. Sin embargo, la contraparte rescindió el contrato, por lo que Posadas de Argentina, S.A. promovió demanda cautelar para resguardar sus derechos.
- d. La Entidad enfrenta una serie de procesos legales derivados del curso normal de sus operaciones. Debido a la situación de los mismos y a la dificultad de determinar un monto probable contingente, no se han establecido reservas para esos efectos.
- e. Existen juicios laborales correspondientes a distintos ejercicios, que la Entidad en conjunto con sus asesores externos en la materia, consideran que cuentan con argumentos suficientes para obtener resultados favorables.

28. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados el 26 de febrero de 2024 por el Consejo de Administración con la previa opinión del Comité de Auditoría y autorizados para su emisión, por el Ing. José Carlos Azcárraga Andrade, Director General y el Ing. Arturo Martínez del Campo Saucedo, Vicepresidente de Finanzas; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron aprobados en Asambleas Generales de Accionistas celebradas el 26 de abril de 2023 y el 5 de abril de 2022, respectivamente.

* * * * *

