Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 21
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 23
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 25
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....26
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....29
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....32
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....35
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....38
[700002] Datos informativos del estado de resultados 39
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....40
[800001] Anexo - Desglose de créditos 41
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 43
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 44
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 45
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....51
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 56
[800500] Notas - Lista de notas 57
[800600] Notas - Lista de políticas contables 132
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....195

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Al cierre del **30 de septiembre de 2026**, los resultados de la mayoría de nuestras divisiones fueron favorables en términos de dólares, destacando el desempeño de la división de Bienes Raíces. A pesar de los retos que detallaremos más adelante (incluyendo factores meteorológicos), la tarifa consolidada mejoró considerablemente (de $189 usd a $197 usd). Por su parte, la ocupación se mantuvo prácticamente estable en un **72%**, muy similar al nivel del año anterior; un resultado muy aceptable bajo cualquier contexto.

Sin embargo, la apreciación del tipo de cambio durante estos nueve meses afectó con fuerza nuestros resultados en moneda local. El tipo de cambio promedio bajó de **$20.16 a $17.84 pesos**, lo que generó un impacto casi directo (uno a uno) del **12%** en nuestros ingresos. Bajo este efecto cambiario, el grupo reportó **ingresos acumulados de $2,244.1 millones de pesos** y un **EBITDA de $473.5 millones de pesos**.

Resumiendo, estos primeros nueve meses del año 2026 podemos señalar lo siguiente:

(i) La tarifa promedio consolidada de enero a septiembre fue de $197 usd, es decir, $8 usd por arriba de la tarifa promedio de los últimos 5 años.

(ii) La ocupación hotelera consolidada fue del 72% es decir, 1 punto porcentuales abajo del periodo enero - septiembre del 2025, aunque muy por encima de los niveles de ocupación de la mayoría de la competencia en todos nuestros destinos (favor de referirse al punto número 2).

(iii) Los ingresos hoteleros fueron 2% superiores al mismo periodo del año 2025 en dólares, registrando ventas por $1,310.9 millones de pesos.

(iv) Comparándonos contra el promedio de cada plaza, nuestra ventaja en ocupaciones es notable: La ocupación en Puerto Morelos fue de 70% en lo que va del año, es decir 5 puntos arriba contra promedio de la plaza. Con respecto a Mazatlán, a pesar de las noticias negativas en Sinaloa, hemos aprendido a manejar exitosamente esta variable desde el año pasado, teniendo una ocupación del 73%, es decir, 7 puntos porcentuales arriba del promedio de la plaza, y 3 puntos porcentuales arriba de las ocupaciones alcanzadas en el mismo periodo del año anterior. Vale la pena destacar que no obstante los retos que el destino enfrenta, la tarifa hotelera ha sido $16 usd mejor que el año pasado pasando de $162 usd a $178 usd en los 9 meses transcurridos.

v) El Ebitda del grupo fue 23% menor comparado con el mismo periodo del año anterior pasando de $616.7 a $473.5 millones de pesos, el estricto control de costos y gastos en todas las divisiones fue clave para que el margen a ventas solamente disminuyera de 25% a 21% frente a la fuerte competencia de tarifas, la menor ocupación, cierre temporal del hotel de Cozumel, y un adverso comportamiento del tipo de cambio.

(vi) En el Tiempo Compartido, los ingresos durante el periodo enero - septiembre del 2026 fueron 2% menores que los del mismo periodo del año anterior en términos de dólares. El fortalecimiento del peso en estos nueve meses del año 2026 impactó en las ventas contabilizadas en pesos pasando de $796.9 millones de pesos a $691.5 millones de pesos (13% abajo).

(vii) La división de Bienes Raíces tuvo ingresos por $133 millones de pesos, una mejora significativa (63% mejor) con respecto al mismo periodo del año anterior. Mientras que los ingresos de Clubes fueron de $108.7 millones de pesos en el periodo de enero - septiembre del 2026, es decir 2% menor que el mismo periodo del 2025.

La perspectiva es favorable para **noviembre y diciembre de 2026, así como para el primer cuatrimestre de 2027** en todos nuestros destinos. El consumo privado en Estados Unidos y Canadá se mantiene sólido y la reactivación de los segmentos de Grupos y Convenciones, junto con el Turismo Carretero, avanza mejor de lo esperado. Asimismo, el interés global por vacacionar en playas mexicanas se consolida, a pesar de una mayor competencia. No obstante, nos mantenemos atentos al acontecer económico y sociopolítico mundial, así como a las percepciones generales del mercado.

Adicionalmente, estimamos que la actual situación geopolítica podría beneficiar a México al atraer un mayor flujo de vacacionistas desde Canadá, Europa y América Latina en comparación con años anteriores, derivado de una notable cautela para consumir o invertir en los Estados Unidos.

Confiamos en que la lealtad de nuestros clientes y socios, combinada con el compromiso, la experiencia y la resiliencia de nuestro grupo, nos permitirá mantener el crecimiento y superar los próximos desafíos. *(Para mayor detalle, consultar las "Perspectivas y Puntos Relevantes para 2026")*.

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

Grupe, S.A.B. de C.V. ("Grupe") es una compañía mexicana, que por medio de sus subsidiarias tiene operaciones en México.

Las principales actividades de la Compañía y sus subsidiarias (en adelante, la "Compañía" o "Grupe"), son las siguientes:

- Servicios de hotelería tradicional y tiempo compartido, prestados en México en los estados de Sinaloa y Quintana Roo.
- Fraccionamiento y venta de lotes y casas, ubicados en México en el Estado de Sinaloa.
- Operación de marinas y campos de golf, prestados en México en los Estados de Sinaloa y Quintana Roo para marinas y Sinaloa para campos de golf.

Las acciones ordinarias de Grupe, (CIDMEGA), cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Las oficinas principales se encuentran ubicadas en: Calzada Camarón Sábalo sin número, Fraccionamiento El Cid, Mazatlán, Sinaloa, México.

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

Los objetivos de la gerencia son los siguientes:

Aumentar la ocupacion promedio en los hoteles

Mejorar tarifa promedio de hoteles

Mejorar rentabilidad

Optimizar costos y gastos

Mejorar precio promedio en contratos de tiempo compartido

Aumentar las ventas e ingresos en todos los segmentos del negocio.

PERSPECTIVAS Y PUNTOS RELEVANTES 2026 / 2027

MAZATLÁN:

Preferencia de Marca y Servicio: Con base en diversas encuestas de preferencia, nuestros clientes priorizan el hospedaje en hoteles de Todo Incluido bajo marcas reconocidas, con trayectoria y altos estándares de servicio. Nuestras propiedades se encuentran plenamente consolidadas en este segmento estratégico.

Fortalecimiento de Conectividad Aérea Internacional: La Asociación de Hoteles y la Secretaría de Turismo de Sinaloa continúan reforzando las campañas de promoción para el resto de 2026 y 2027 en los mercados del norte y centro del país, incluyendo el segmento de Grupos y Convenciones. Asimismo, se ejecutan campañas cooperadas con aerolíneas extranjeras para incrementar la conectividad con EE. UU. y Canadá:

- United Airlines: Confirmó la continuidad de sus vuelos desde Houston para el primer cuatrimestre de 2027, con un incremento en la capacidad de asientos frente al mismo periodo de 2026.
- American y Alaska Airlines: Mantienen frecuencias desde Dallas, Los Ángeles y Phoenix, conectando con todo el mercado norteamericano.
- WestJet y Sunwing Airlines: Incrementaron sus frecuencias desde las principales ciudades canadienses, fortaleciendo el hub de Calgary desde este mes de octubre hasta mayo de 2027, con proyecciones de ocupación muy favorables.
- Air Canada: Operará hacia Mazatlán desde Vancouver por primera vez a partir de diciembre de 2026, lo que impulsa un crecimiento estimado superior al 30% en la capacidad de asientos desde Canadá.

Recuperación de Mercados: La demanda del mercado regional familiar muestra una sólida recuperación en libros para fines de semana, puentes vacacionales del último cuatrimestre de 2026 y las festividades de Navidad y Año Nuevo. Por su parte, el segmento de Grupos y Convenciones -que registró una contracción en septiembre y octubre- presenta una aceleración en las confirmaciones a partir de noviembre, proyectando mejores ocupaciones y ritmos de reserva (pacing) frente a 2025, aunque con menores tiempos de anticipación.

Oportunidad Geopolítica en Canadá: Los agentes de viajes en Norteamérica reportan un mayor interés por los destinos de playa mexicanos en comparación con años anteriores. Particularmente, las restricciones y recomendaciones del Gobierno de Canadá hacia destinos como Cuba (donde se cancelaron vuelos para 2026 y el primer semestre de 2027) y cierta cautela hacia EE. UU. están canalizando un flujo masivo de turistas canadienses hacia el mercado nacional.

Conectividad Nacional: Volaris, que inició rutas desde Guadalajara en marzo y desde Querétaro en junio con factores de ocupación altamente rentables, incrementará sus frecuencias semanales a partir de noviembre. Asimismo, Aeroméxico aumentó su capacidad de asientos desde la Ciudad de México, mientras que Viva Aerobus y TAR mantienen la rentabilidad en sus rutas desde Tijuana, Monterrey, Chihuahua, Ciudad Juárez, Torreón y La Paz, con incrementos programados para las semanas de mayor demanda estacional al cierre del año.

PUERTO MORELOS (Cancún - Riviera Maya)

Dinámica de Mercados e Incremento en Reservas: El tercer trimestre de 2026 (3T26) cerró por debajo de los niveles de 2025 debido a una reducción de vuelos hacia Cancún desde EE. UU., derivada de la desaceleración económica en dicho país. No obstante, los mercados de

México y Canadá han ganado participación. Actualmente, se registra un incremento en las reservas internacionales para el cuarto trimestre (4T26) y especialmente para el primer trimestre de 2027 (1T27), donde el ritmo de reservas (pacing) se sitúa un 32% por encima del año anterior.

Mitigación Efectiva de Sargazo: La difusión de las acciones institucionales implementadas desde agosto pasado para reducir drásticamente el sargazo en nuestras playas ha dado resultados muy positivos. Esto ha impulsado la ocupación a partir de la segunda quincena de octubre y ha acelerado la captación de reservas desde EE. UU. y, con mayor dinamismo, desde Canadá para noviembre, diciembre y el primer trimestre de 2027.

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

Administración de riesgos financieros

a. Administración del riesgo de capital
La Compañía administra su capital y el de sus subsidiarias para asegurar que estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La administración de la Compañía revisa periódicamente la estructura de capital, esto lo realiza cuando presenta sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración de la Compañía. La Compañía se encuentra sujeta a restricciones impuestas externamente. La estrategia general de la Compañía no ha sido modificada en comparación con 2024 y 2023. La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos compensados por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y el capital contable de la Compañía (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas).

b. Objetivos de la administración de riesgos financieros

La función de la Tesorería de la Compañía ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Compañía a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Compañía minimiza los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Compañía aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Compañía no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de la Tesorería de la Compañía informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Compañía, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de la erosión de flujos de efectivo, ingresos, valor de los activos y capital debido a los cambios adversos en los precios de mercado, tasas de interés y tipos de cambio.
Las actividades de la Compañía la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y riesgos cambiarios. La Compañía subscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- Swaps y caps/floors de las tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el Valor en Riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

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

d. Riesgo cambiario

La Compañía está expuesta a riesgos cambiarios por los saldos de los activos y pasivos monetarios reconocidos en los estados de situación financiera consolidados en moneda extranjera (dólares).

Análisis de sensibilidad de monedas extranjeras

Si el tipo de cambio entre pesos y dólares hubiera tenido un incremento de $1 peso y todas las otras variables hubieran permanecido constantes, la utilidad neta al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se hubiera afectado positivamente en $26,484, $20,914 y $18,772, respectivamente. Un decremento de $1 peso bajo las mismas circunstancias descritas hubiera afectado positivamente la utilidad neta en la misma cantidad.

e. Administración del riesgo de tasa de interés

La Compañía está expuesta al riesgo de tasa de interés por los préstamos a tasas de interés variables (principalmente SOFR y TIIE), los cuales, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 representan aproximadamente el 100%, 100% y 100%, respectivamente, de la deuda total contraída por la Compañía. La Compañía minimiza este riesgo mediante el seguimiento del comportamiento de las tasas, buscando tasas variables cuando la tasa es estable y con tendencia a la baja y tasas fijas cuando la tendencia de las tasas está a la alza.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Compañía mitiga este riesgo de volatilidad de tasas de interés para los créditos contratados con Banco Santander, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A. y BBVA Bancomer, S.A., mediante coberturas de tasa de interés con *Swaps y caps/floors*.

Análisis de sensibilidad de tasas de interés

El análisis de sensibilidad ha sido determinado con base en la exposición de los pasivos a las tasas de interés SOFR y TIIE sin considerar los efectos del *Swap*, por lo que se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés se utiliza un aumento o disminución de 100 puntos base, considerado un cambio razonablemente posible en las tasas de interés SOFR y TIIE. Si la variación en las tasas SOFR y TIIE hubiera sido de 100 puntos base mayor/menor y todas las otras variables se mantienen constantes, la utilidad de la Compañía por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 hubiera disminuido/incrementado en $21,946, $24,776 y $16,582, respectivamente.

f. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía tiene vigentes las siguientes condiciones de crédito: clientes por membresías de tiempo compartido de 6 a 120 meses, agencias de viajes de 1 a 30 días; pagos recibidos con tarjeta de crédito 30 días. La exposición de las compañías y condiciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas por la administración de la Compañía.

Las cuentas por cobrar constan de un número importante de clientes: aproximadamente 2,470, 2,658 y 2,592 clientes de membresías de tiempo compartido en 2025, 2024 y 2023, respectivamente y 105 clientes los cuales se encuentran formados en su mayor parte por agencias de viajes y agencias mayoristas, en los hoteles de la Compañía los cuales se encuentran ubicados en Mazatlán, Sinaloa, Puerto Morelos y Cozumel, Quintana Roo.

El valor en libros de los activos financieros reconocidos en los estados financieros representa la máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito.

g. Administración del riesgo de liquidez

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo y los requerimientos de administración de la liquidez.

La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, saldos en cuentas bancarias y líneas de crédito bancarias, a través de un monitoreo continuo de los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

h. Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros se aproxima a su valor razonable.

Los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros se determinan como sigue:

Cuentas por cobrar a largo plazo

Para estimar el valor razonable de las cuentas por cobrar, la Compañía elaboró tablas de amortización ajustadas por la probabilidad de incumplimiento (morosidad), así como por un porcentaje de pagos anticipados para cada plazo y tipo de interés disponible en la cartera, menos un estimado de los gastos de administración de la cartera; posteriormente, se calculó el valor presente neto de los flujos esperados, aplicando una tasa apropiada de descuento determinada con base en el costo de capital promedio ponderado de la Compañía.

Pasivo a largo plazo

Para estimar el valor razonable del pasivo a largo plazo, la Compañía calcula los flujos de efectivo futuros conforme a la tasa de interés establecida en el contrato, posteriormente dichos flujos son descontados a valor presente con una tasa de interés de mercado que incluye el factor de riesgo de crédito de varias contrapartes.

Instrumentos financieros derivados mantenidos con fines de negociación

Para estimar el valor razonable se utiliza la técnica de flujo descontado, en donde los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés *forward* (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN INTERNOS ACUMULADOS AL TERCER TRIMESTRE DEL 2026[1] "CidMega":

1.- Información con cifras acumuladas al 30 de Septiembre del 2026

1.1 - Indicadores Generales

Durante el periodo de **enero a septiembre de 2026**, los ingresos totales del grupo alcanzaron **$2,244.1 millones de pesos**, lo que representa una disminución del **8%** frente al mismo periodo del año anterior, explicada principalmente por el efecto cambiario adverso antes mencionado. No obstante, al evaluarse en dólares, **las divisiones de Hotelería, Bienes Raíces y Clubes crecieron un 2%, 88% y 9%**, respectivamente. Por el contrario, la división de Tiempo Compartido fue la única que registró un retroceso, ubicándose **13% abajo en pesos y 2% abajo en dólares**.

En términos de rentabilidad, el **EBITDA consolidado fue de $473.5 millones de pesos**, la utilidad de operación alcanzó los **$279.4 millones** y la utilidad neta se situó en **$46.9 millones**. Estos resultados operativos se posicionaron por debajo de los niveles de 2025. Esta contracción se atribuye principalmente a un menor volumen de ventas, a la alta proporción de costos fijos indexados en pesos y a la apreciación de la moneda local, la cual impactó directamente nuestra cartera de Club Vacacional y Bienes Raíces denominada en dólares americanos.

INFORMACION FINANCIERA SELECTA
El Cid Resorts: CidMega
(En miles de pesos)

	3 T Acum 24	Margen a Vtas	3 T Acum 25	Margen a Vtas	3 T Acum 26	Margen a Vtas	Crecimiento Real	Crecimiento Real vs 2024
Ventas Netas	2,410,029		2,430,160		2,244,101		-8%	-7%
EBITDA	564,144	23%	616,680	25%	473,476	21%	-23%	-16%
Utilidad de Operación	358,325	15%	405,387	17%	279,350	12%	-31%	-22%
Utilidad Neta	203,343	8%	65,107	3%	46,963	2%	-28%	-77%

1.2- Ingresos

Al cierre del **30 de septiembre de 2026**, las ventas consolidadas ascendieron a **$2,244.1 millones de pesos**, en comparación con los **$2,430.1 millones de pesos** registrados en el mismo periodo del año anterior. Esta variación responde principalmente a dos factores críticos que el grupo ha enfrentado desde el año pasado: la intensa competencia en nuestros tres destinos y el comportamiento adverso del tipo de cambio.

Respecto al factor cambiario, el fortalecimiento del peso reduce la competitividad del turismo en México frente a otros mercados internacionales. Durante estos nueve meses, el tipo de cambio promedio descendió de **$20.16 a $17.84 pesos por dólar**, lo que representó un impacto directo (casi uno a uno) del **12%** en nuestros ingresos.

INFORMACION FINANCIERA SELECTA
El Cid Resorts: CidMega
(En miles de pesos)
Acumulados

	3 T Acum 24	%	3 T Acum 25	%	3 T Acum 26	%	Crecimiento Real	Crecimiento Real vs 2024
Ventas Netas Totales	**2,410,029**	**100%**	**2,430,160**	**100%**	**2,244,101**	**100%**	**-8%**	-7%
Hotel	1,382,622	57%	1,440,613	59%	1,310,923	58%	-9%	-5%
T.Compartido	787,070	33%	796,868	33%	691,498	31%	-13%	-12%
B. Raíces	123,300	5%	81,663	3%	133,016	6%	63%	8%
Clubs	117,037	5%	111,016	5%	108,664	5%	-2%	-7%

1.3- Rentabilidad

En cuanto a la rentabilidad, la tarifa promedio consolidada mejoró **$8 dólares** en comparación con el mismo periodo de 2025. Sin embargo, el tipo de cambio promedio aplicable a las ventas descendió de **$20.16 a $17.84 pesos por dólar**, generando un impacto directo (casi uno a uno) del **12%** en nuestros ingresos.

Por su parte, el **EBITDA consolidado se situó en $473.5 millones de pesos**, resultado explicado principalmente por dos factores: **(i)** una contracción estacional de la ocupación en nuestros hoteles de Puerto Morelos durante mayo, junio y septiembre (recalcando que se mantuvo muy por encima del promedio del destino), y **(ii)** un menor desempeño en la división de Club Vacacional durante el primer trimestre de 2026, con ventas un **17%** por debajo del año anterior.

Para mitigar estos retos, implementamos de manera oportuna las siguientes acciones estratégicas:

Enfocadas en ingresos y comercialización:

- *Reforzar el Revenue Management diario y semanal.*
- *Optimizar el mix de canales de distribución.*
- *Activar promociones tácticas segmentadas.*
- *Impulsar ingresos no habitacionales (ancillary revenues).*

- *Reactivar el segmento de grupos y corporativo.*

Enfocadas en costos y eficiencia operativa:

- *Flexibilizar la estructura de costos variables.*
- *Renegociar contratos con proveedores clave.*
- *Congelar o repriorizar inversiones de capital (CAPEX) no críticas.*
- *Actualizar el forecast rolling (re-proyección financiera).*
- *Reforzar el control del flujo de caja (cash flow).*
- *Implementar iniciativas de ahorro energético.*

Gracias a este estricto y oportuno control de costos, logramos amortiguar el impacto macroeconómico, permitiendo que el **margen EBITDA** solo disminuyera cuatro puntos porcentuales, al pasar de **25% a 21%.**

INFORMACION FINANCIERA SELECTA
EBITDA
(En miles de pesos)
Acumulados

	3 T Acum 24	Margen	3 T Acum 25	Margen	3 T Acum 26	Margen	Crecimiento Real	Crecimiento Real vs 2024
EBITDA	**564,144**	**23%**	**616,680**	**25%**	**473,476**	**21%**	**-23%**	-16%
Hotel	237,346	17%	286,836	20%	219,916	17%	-23%	-7%
T.Compartido	312,674	40%	314,466	39%	225,193	33%	-28%	-28%
B. Raíces	7,335	6%	5,220	6%	23,920	18%	358%	226%
Clubs	6,789	6%	10,158	9%	4,447	4%	-56%	-34%

La utilidad de operación fue de $279.4 millones de mientras que la utilidad neta acumulada de enero a septiembre 2026 fue de $46.9 millones de pesos, significativamente por debajo del mismo periodo del 2025 explicado principalmente por una fluctuación cambiaria adversa (el dólar pasó de $20.16 a $17.84, es decir, una afectación casi uno a uno del 12% en nuestra valuación de activos en dólares).

INFORMACION FINANCIERA SELECTA
El Cid Resorts: CidMega
(En miles de pesos)

	3 T Acum 24	Margen a Vtas	3 T Acum 25	Margen a Vtas	3 T Acum 26	Margen a Vtas	Crecimiento Real	Crecimiento Real vs 2024
Ventas Netas	2,410,029		2,430,160		2,244,101		-8%	-7%
EBITDA	564,144	23%	616,680	25%	473,476	21%	-23%	-16%
Utilidad de Operación	358,325	15%	405,387	17%	279,350	12%	-31%	-22%
Utilidad Neta	203,343	8%	65,107	3%	46,963	2%	-28%	-77%

1.4- Gastos de Operación

Los gastos operativos disminuyeron un **5%**, al pasar de **$463.7 millones de pesos a $438.4 millones** en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esto representó un ahorro absoluto de **$25.3 millones de pesos** frente a 2025.

Es importante destacar que las diversas estrategias de optimización y ahorro de energía eléctrica implementadas de manera continua han impactado favorablemente el rubro de energéticos. Como resultado de estas iniciativas, el gasto del grupo en este rubro **disminuyó un 11%.**

.

Gasto de Op Total:	3 T Acum 26	3 T Acum 25	%	$
Administración	136,372	138,310	-1%	(1,938)
Ventas	63,086	64,641	-2%	(1,555)
Mantenimiento	120,324	127,569	-6%	(7,245)
Energéticos	118,646	133,228	-11%	(14,582)
Total (Miles de pesos)	$ 438,428	$ 463,748	-5%	$ (25,320)

GASTOS DE OPERACIÓN	3 T Acum 26	3 T Acum 25	%	$
Hotel yTC:				
Administración	117,520	120,658	-3%	(3,138)
Ventas, publicidad y promoción	57,896	59,224	-2%	(1,328)
Mantenimiento	111,084	116,659	-5%	(5,575)
Energéticos	114,185	129,765	-12%	(15,580)
	400,685	426,306	-6%	(25,621)
B Raíces			%	$
Administraciòn	5,630	4,269	32%	1,361
Ventas	5,190	5,417	-4%	(227)
Mantenimiento	4,221	5,934	-29%	(1,713)
Energeticos	1,091	608	79%	483
	16,132	16,228	-1%	(96)
Club			%	$
Administración	13,222	13,383	-1%	(161)
Mantenimiento	5,019	4,976	1%	43
Energeticos	3,370	2,855	18%	515
	21,611	21,214	2%	397
Total	438,428	463,748	-5%	(25,320)

2.- Operación Hotelera

Los ingresos hoteleros se situaron en **$1,310.9 millones de pesos**, lo que representa un **9%** por debajo del mismo periodo del año anterior, aunque refleja un crecimiento del **2%** en términos de dólares.

Por destino, se destacan los siguientes resultados operativos:

- **Mazatlán:** Nuestras propiedades cerraron con una ocupación hotelera del **73%** durante los primeros nueve meses de 2026. Este nivel nos posicionó **7 puntos porcentuales** por encima del promedio del destino y **3 puntos porcentuales** arriba del mismo periodo de 2025. La tarifa promedio fue de **$178 USD,** ubicándose **$16 USD** por encima del año anterior**.**
- **Riviera Maya:**
  Al cierre del 3T 2026, las propiedades registraron una ocupación del **70%**, situándose **5 puntos porcentuales** por debajo del promedio de la plaza y **7 puntos porcentuales** menos que el año pasado. Respecto a la tarifa promedio, esta cerró en **$228 USD**, apenas **$1 USD** por debajo del mismo periodo de 2025.
- **Cozumel (El Cid La Ceiba):** Durante el periodo operativo previo a su remodelación, el hotel registró en el 2T 2026 una ocupación del **74% (14 puntos porcentuales** sobre el promedio de la plaza y **10 puntos porcentuales** por debajo del 2T

2025). La tarifa promedio fue de **$133 USD,** lo que significó un incremento de **$4 USD** contra el 2T 2025. Cabe destacar que esta propiedad interrumpió operaciones a partir de **mayo de 2026** debido a los trabajos de remodelación.

- **Consolidado de los tres destinos:** En el periodo enero-septiembre, la ocupación acumulada fue del **72%** (un punto porcentual por debajo del año anterior), mientras que la tarifa promedio consolidada alcanzó los **$197 USD,** superando en **$8 USD** la tarifa del mismo periodo de 2025.

A continuación, se muestran los datos de ocupación y tarifa:

El Cid Resorts												
Concepto	**3T 26**	**3T 25**	**3TA 26**	**3TA 25**	**2025**	**2024**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Cuartos por Periodo	120,411	123,360	328,602	329,602	433,852	394,247	394,247	388,608	377,283	358,008	346,910	348,866
Cuartos Ocupados	85,774	88,520	237,669	241,042	322,146	329,344	329,344	347,393	348,969	265,362	161,648	302,309
Ocupación	71%	72%	72%	73%	74%	84%	84%	89%	92%	74%	47%	87%
Tarifa Prom. USD	$190	$181	$197	$189	$188	$192	$178	$169	$148	$128	$113	$132
RevPar	$135	$130	$144	$139	$139	$161	$149	$151	$137	$95	$53	$114

El Cid Resorts Mazatlan												
Concepto	**3T 26**	**3T 25**	**3TA 26**	**3TA 25**	**2025**	**2024**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Cuartos por Periodo	70,639	70,634	192,166	190,955	251,393	246,578	246,578	239,511	238,731	239,929	231,665	226,313
Cuartos Ocupados	57,646	54,742	140,930	133,509	179,121	206,725	206,725	217,619	218,931	185,275	128,221	201,496
Ocupación	82%	78%	73%	70%	71%	84%	84%	91%	92%	77%	55%	89%
Tarifa Prom. USD	$192	$175	$178	$162	$162	$172	$150	$146	$118	$110	$95	$103
RevPar	$157	$135	$131	$114	$116	$144	$126	$133	$108	$85	$52	$92

Hotel Marina El Cid, SPA & Beach Resort Cancún Riviera Maya (Marina / Encanto / Ventus / Ventus Ha)												
Concepto	3T 26	3T 25	3TA 26	3TA 25	**2025**	**2024**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Cuartos por Periodo	49,772	49,506	132,162	129,664	170,800	136,237	136,237	138,040	128,132	107,414	104,425	111,864
Cuartos Ocupados	28,128	30,982	93,013	99,494	132,357	112,630	112,630	119,674	119,994	71,740	27,791	92,429
Ocupación	57%	63%	70%	77%	77%	83%	83%	87%	94%	67%	27%	83%
Tarifa Prom. USD	$186	$197	$228	$229	$227	$234	$234	$215	$207	$179	$202	$197
RevPar	$105	$123	$163	$176	$176	$194	$194	$186	$194	$119	$54	$163

El Cid La Ceiba (cerrado por remodelación a partir del mes de mayo 2026)												
Concepto	3T 26	3T 25	3TA 26	3TA 25	**2025**	**2024**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Cuartos por Periodo	0	3,220	4,274	8,983	11,659	11,432	11,432	11,057	10,420	10,665	10,820	10,689
Cuartos Ocupados	0	2,796	3,726	8,039	10,668	9,989	9,989	10,100	10,044	8,347	5,636	8,384
Ocupación	0%	87%	87%	89%	92%	87%	87%	91%	96%	78%	52%	78%
Tarifa Prom. USD	$0	$120	$147	$132	$133	$141	$116	$112	$104	$95	$92	$95
RevPar	$0	$117	$128	$137	$122	$123	$102	$102	$100	$74	$48	$74

3.- Operación Tiempo Compartido

Los ingresos acumulados de enero a septiembre del 2026 fueron de $691.5 millones de pesos, 13% por abajo del mismo periodo del año 2025.

- El número total de parejas que atendieron a la presentación de ventas disminuyó un 2% con respecto al año pasado.
- El factor de cierre de ventas incrementó 1 punto porcentual con respecto al año pasado.
- El precio promedio de ventas disminuyó un 2% con respecto al año pasado.
- La eficiencia disminuyó 1% vs. el año pasado.
- El número de membresías vendidas disminuyó un 2% con respecto al año pasado.
- El costo de prospectación disminuyó un 10% con respecto al año pasado.

4. Operación de Bienes Raíces

Las ventas registradas de enero a septiembre de 2026 alcanzaron los $133 millones de pesos, lo que representa un crecimiento del 63% frente al mismo periodo del año anterior, y un incremento superior al 88% en términos de dólares. Las exitosas estrategias de mercadotecnia implementadas desde el año pasado han permitido acelerar la prospección y comercialización de nuestro portafolio, impulsando de manera homogénea la venta de lotes, casas y departamentos durante estos primeros nueve meses del año.

Si bien la actual sobreoferta inmobiliaria en Mazatlán representa un reto para la captación de compradores potenciales, el prestigio, la calidad y el valor de marca consolidados a lo largo de nuestros más de 50 años de trayectoria continúan posicionando a nuestro producto como la opción líder del mercado.

Las reservas territoriales del Grupo al 30 de Septiembre del 2026 sumaron 247.1 m2 en Mazatlán (Campo de Golf y Marina), y 500,098 m2 en Puerto Morelos, Q. Roo. a 20 minutos del aeropuerto de Cancún, QR.

DESARROLLADORA E INMOBILIARIA NAUTICA EL CID, S.A. DE C.V.
INVENTARIO DE METROS CUADRADOS VENDIBLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2026.

Inventario de BR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	9 M 2026
INVENTARIO INICIAL	440,037	424,278	406,880	393,762	378,759	365,903	349,648	321,146	289,902	264,230	257,034	253,424
M2 Unifamiliares	15,759	10,460	13,118	15,003	12,856	16,255	28,502	31,244	25,672	7,196	3,610	6,284
M2 Condominiales		6,938										
M2 Cancelaciones												
Ventas Totales	15,759	17,398	13,118	15,003	12,856	16,255	28,502	31,244	25,672	7,196	3,610	6,284
INVENTARIO FINAL	424,278	406,880	393,762	378,759	365,903	349,648	321,146	289,902	264,230	257,034	253,424	247,140

CARIBE PARAISO, S.A. DE C.V.
INVENTARIO DE METROS CUADRADOS VENDIBLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2026.

Inventario de BR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	9 M 2026
INVENTARIO INICIAL	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098
M2 Unifamiliares												
M2 Condominiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M2 Cancelaciones												
Ventas Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVENTARIO FINAL	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098

5.- Operación de Casa Club y Tours

Los ingresos en esta división también fueron ligeramente menores que en el mismo periodo del año anterior pasando de $111 millones de pesos a $108.6 millones de pesos (un decremento del 2%).

PERSPECTIVAS Y PUNTOS RELEVANTES 2026 / 2027

MAZATLÁN:

Preferencia de Marca y Servicio: Con base en diversas encuestas de preferencia, nuestros clientes priorizan el hospedaje en hoteles de Todo Incluido bajo marcas reconocidas, con trayectoria y altos estándares de servicio. Nuestras propiedades se encuentran plenamente consolidadas en este segmento estratégico.

Fortalecimiento de Conectividad Aérea Internacional: La Asociación de Hoteles y la Secretaría de Turismo de Sinaloa continúan reforzando las campañas de promoción para el resto de 2026 y 2027 en los mercados del norte y centro del país, incluyendo el segmento de Grupos y Convenciones. Asimismo, se ejecutan campañas cooperadas con aerolíneas extranjeras para incrementar la conectividad con EE. UU. y Canadá:

- United Airlines: Confirmó la continuidad de sus vuelos desde Houston para el primer cuatrimestre de 2027, con un incremento en la capacidad de asientos frente al mismo periodo de 2026.
- American y Alaska Airlines: Mantienen frecuencias desde Dallas, Los Ángeles y Phoenix, conectando con todo el mercado norteamericano.
- WestJet y Sunwing Airlines: Incrementaron sus frecuencias desde las principales ciudades canadienses, fortaleciendo el hub de Calgary desde este mes de octubre hasta mayo de 2027, con proyecciones de ocupación muy favorables.
- Air Canada: Operará hacia Mazatlán desde Vancouver por primera vez a partir de diciembre de 2026, lo que impulsa un crecimiento estimado superior al 30% en la capacidad de asientos desde Canadá.

Recuperación de Mercados: La demanda del mercado regional familiar muestra una sólida recuperación en libros para fines de semana, puentes vacacionales del último cuatrimestre de 2026 y las festividades de Navidad y Año Nuevo. Por su parte, el segmento de Grupos y Convenciones -que registró una contracción en septiembre y octubre- presenta una aceleración en las confirmaciones a partir de noviembre, proyectando mejores ocupaciones y ritmos de reserva (pacing) frente a 2025, aunque con menores tiempos de anticipación.

Oportunidad Geopolítica en Canadá: Los agentes de viajes en Norteamérica reportan un mayor interés por los destinos de playa mexicanos en comparación con años anteriores. Particularmente, las restricciones y recomendaciones del Gobierno de Canadá hacia destinos como Cuba (donde se cancelaron vuelos para 2026 y el primer semestre de 2027) y cierta cautela hacia EE. UU. están canalizando un flujo masivo de turistas canadienses hacia el mercado nacional.

Conectividad Nacional: Volaris, que inició rutas desde Guadalajara en marzo y desde Querétaro en junio con factores de ocupación altamente rentables, incrementará sus frecuencias semanales a partir de noviembre. Asimismo, Aeroméxico aumentó su capacidad de asientos desde la Ciudad de México, mientras que Viva Aerobus y TAR mantienen la rentabilidad en sus rutas desde Tijuana, Monterrey, Chihuahua, Ciudad Juárez, Torreón y La Paz, con incrementos programados para las semanas de mayor demanda estacional al cierre del año.

PUERTO MORELOS (Cancún - Riviera Maya)

Dinámica de Mercados e Incremento en Reservas: El tercer trimestre de 2026 (3T26) cerró por debajo de los niveles de 2025 debido a una reducción de vuelos hacia Cancún desde EE. UU., derivada de la desaceleración económica en dicho país. No obstante, los mercados de México y Canadá han ganado participación. Actualmente, se registra un incremento en las reservas internacionales para el cuarto trimestre (4T26) y especialmente para el primer trimestre de 2027 (1T27), donde el ritmo de reservas (pacing) se sitúa un 32% por encima del año anterior.

Mitigación Efectiva de Sargazo: La difusión de las acciones institucionales implementadas desde agosto pasado para reducir drásticamente el sargazo en nuestras playas ha dado resultados muy positivos. Esto ha impulsado la ocupación a partir de la segunda quincena de octubre y ha acelerado la captación de reservas desde EE. UU. y, con mayor dinamismo, desde Canadá para noviembre, diciembre y el primer trimestre de 2027.

ANALISIS DE LOS RESULTADOS DEL BALANCE GENERAL
AL TERCER TRIMESTRE DEL 2026

INFORMACION FINANCIERA SELECTA
El Cid Resorts: CidMega
(En miles de pesos)

	3 T Acum 24	%	3 T Acum 25	%	3 T Acum 26	%	Crecimiento Real
Activo Total	10,337,379	100.0%	10,372,820	100.0%	10,409,210	100%	0%
Pasivo	2,894,875	28.0%	2,867,013	27.6%	2,947,557	28.3%	3%
Pasivo Diferido	1,257,014	12.2%	1,212,384	11.7%	1,156,940	11.1%	-5%
Pasivo Total	4,151,889	40.2%	4,079,397	39.3%	4,104,497	39.4%	1%
Capital Contable	6,185,490	59.8%	6,293,423	60.7%	6,304,713	60.6%	0%

Durante el primer trimestre se instrumentaron estrategias financieras con los 3 principales acreedores financieros del grupo mejorando los términos y condiciones garantizando así la fortaleza financiera del grupo en el corto y largo plazo, y niveles adecuados de flujo y reserva de caja.

A continuación, se muestran las razones financieras básicas:

RAZONES FINANCIERAS	3 T Acum 26	3 T Acum 25	3 T Acum 24
Activo Circulante / Pasivo Circulante	1.67	1.78	2.97
Pasivo Total sin Diferidos/ Activo Total	28%	28%	28%
Pasivo Total sin Diferidos/ Capital Contable	46.8%	45.6%	46.8%
Utilidad Neta / Capital Contable	0.9%	1.2%	4%
Cobertura de Intereses	2.48	2.86	2.52

ANALISIS DE LOS RESULTADOS DEL ESTADO DEL FLUJO DE EFECTIVO AL TERCER TRIMESTRE DEL 2026

En cuanto al Estado de Flujo de Efectivo, la operación del Grupo medida como Utilidad antes de impuestos a la utilidad al Tercer trimestre del 2026 generó $- 53.4 miles de pesos contra $ -2.9 millones de pesos registrados en el mismo periodo del año anterior.

Después de afectar el flujo con el cambio en capital de operación se tiene que durante el año se Aplicaron recursos por $ 226.4 millones de pesos, contra $ 769.7 millones de pesos en el mismo período del 2025.

El cambio del pasivo neto a largo plazo al 30 de septiembre del 2026 fue de $ 191.2 millones de pesos en Amortizaciones Efectuadas contra $ 531.7 millones de pesos en el 2025.

Al 30 de Septiembre del 2026 se tiene un incremento neto en inversiones de $ 37.3 millones de pesos contra $ 334.1 millones de pesos registrado a Septiembre del 2025.

Con lo anterior en el periodo hubo un Decremento de efectivo por $ 2.1 millones de pesos registrando un total de $ 212.0 millones de pesos al Tercer trimestre del 2026 contra $ 291.6 millones registrados en el 2025.

ANALISIS DE LOS RESULTADOS 3T'26

DATOS "CIDMEGA"	3 T Acum 26
Precio por Acción (Price)	$ 18.50
Valor en Libros (Book Value)	$ 88.40
Utilidad por Acción (Profit per Share)	$ 0.70
Precio/EBITDA 12 Meses (Price/EBITDA 12M)	6.55
Precio/VL CidMega (Price / Book Value)	0.21
P/U 12 Meses CidMega	21.24
Cap.Mercado (Mkt Cap) $MP	1,209.80
Cap.Mercado (Mkt Cap) $M Dlls	67.81
Valor Empresa (E.V.) $MP	3,960.24
Valor Empresa (E.V.) $M Dlls	221.99
VE / EBITDA (EV/EBITDA) 12 M CidMega	21.46
# de Acciones en Circulación (# of Stock)	65,394,362

[1] Cifras basadas en los Estados Financieros INTERNOS.

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

ANALISIS DE LOS RESULTADOS DEL BALANCE GENERAL
AL TERCER TRIMESTRE DEL 2026

INFORMACION FINANCIERA SELECTA
El Cid Resorts: CidMega
(En miles de pesos)

	3 T Acum 24	%	3 T Acum 25	%	3 T Acum 26	%	Crecimiento Real
Activo Total	10,337,379	100.0%	10,372,820	100.0%	10,409,210	100%	0%
Pasivo	2,894,875	28.0%	2,867,013	27.6%	2,947,557	28.3%	3%
Pasivo Diferido	1,257,014	12.2%	1,212,384	11.7%	1,156,940	11.1%	-5%
Pasivo Total	4,151,889	40.2%	4,079,397	39.3%	4,104,497	39.4%	1%
Capital Contable	6,185,490	59.8%	6,293,423	60.7%	6,304,713	60.6%	0%

Durante el primer trimestre se instrumentaron estrategias financieras con los 3 principales acreedores financieros del grupo mejorando los términos y condiciones garantizando así la fortaleza financiera del grupo en el corto y largo plazo, y niveles adecuados de flujo y reserva de caja.

A continuación, se muestran las razones financieras básicas:

RAZONES FINANCIERAS	3 T Acum 26	3 T Acum 25	3 T Acum 24
Activo Circulante / Pasivo Circulante	1.67	1.78	2.97
Pasivo Total sin Diferidos/ Activo Total	28%	28%	28%
Pasivo Total sin Diferidos/ Capital Contable	46.8%	45.6%	46.8%
Utilidad Neta / Capital Contable	0.9%	1.2%	4%
Cobertura de Intereses	2.48	2.86	2.52

ANALISIS DE LOS RESULTADOS DEL ESTADO DEL FLUJO DE EFECTIVO AL TERCER TRIMESTRE DEL 2026

En cuanto al Estado de Flujo de Efectivo, la operación del Grupo medida como Utilidad antes de impuestos a la utilidad al Tercer trimestre del 2026 generó $- 53.4 miles de pesos contra $ -2.9 millones de pesos registrados en el mismo periodo del año anterior.

Después de afectar el flujo con el cambio en capital de operación se tiene que durante el año se Aplicaron recursos por $ 226.4 millones de pesos, contra $ 769.7 millones de pesos en el mismo período del 2025.

El cambio del pasivo neto a largo plazo al 30 de septiembre del 2026 fue de $ 191.2 millones de pesos en Amortizaciones Efectuadas contra $ 531.7 millones de pesos en el 2025.

Al 30 de Septiembre del 2026 se tiene un incremento neto en inversiones de $ 37.3 millones de pesos contra $ 334.1 millones de pesos registrado a Septiembre del 2025.

Con lo anterior en el periodo hubo un Decremento de efectivo por $ 2.1 millones de pesos registrando un total de $ 212.0 millones de pesos al Tercer trimestre del 2026 contra $ 291.6 millones registrados en el 2025.

Control interno [bloque de texto]

La empresa tiene: Consejo de Administración, Comite de Auditoria y Departamento de Auditoria Interna.

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

LAS MEDIDAS DE RENDIMIENTO E INDICADORES SON LAS SIGUIENTES:

REPORTES DE OCUPACION

TARIFAS PROMEDIO

PORCENTAJES DE COSTOS Y GASTOS

MARGENES DE UTILIDAD DE OPERACION

MARGENES DE UTILIDAD NETA

PRECIO PROMEDIO DE CONTRATOS.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	CIDMEGA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	CIDMEGA
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Grupe, S.A.B. de C.V. ("Grupe") es una compañía mexicana, que por medio de sus subsidiarias tiene operaciones en México. Las principales actividades de la Compañía y sus subsidiarias (en adelante, la "Compañía" o "Grupe"), son las siguientes: -Servicios de hotelería tradicional y tiempo compartido, prestados en México en los estados de Sinaloa y Quintana Roo. -Fraccionamiento y venta de lotes y casas, ubicados en México en el Estado de Sinaloa. -Operación de marinas y campos de golf, prestados en México en los Estados de Sinaloa y Quintana Roo para marinas y Sinaloa para campos de golf. Las acciones ordinarias de Grupe, (CIDMEGA), cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Las oficinas principales se encuentran ubicadas en: Calzada Camarón Sábalo sin número, Fraccionamiento El Cid, Mazatlán, Sinaloa, México.

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

Bases de preparación y medición

Los estados financieros consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas e Interpretaciones Contables Internacionales (en su conjunto NIIF, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Contables Internacionales (IASB, por sus siglas en inglés).

Eventos significativos

a. Durante 2024 se concluyó la construcción de la segunda etapa de Ventus Ha en la ubicación de Puerto Morelos, incrementando su inventario hotelero en 173 habitaciones.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	212,069,000	214,248,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	907,016,000	858,980,000
Impuestos por recuperar	77,799,000	79,820,000
Otros activos financieros	143,000,000	120,601,000
Inventarios	105,290,000	98,082,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,445,174,000	1,371,731,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,445,174,000	1,371,731,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,086,828,000	1,146,560,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	721,613,000	656,877,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	5,417,000	9,723,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	8,310,000	0
Propiedades, planta y equipo	6,301,554,000	6,458,362,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	4,936,000	18,828,000
Activos por impuestos diferidos	649,073,000	622,224,000
Otros activos no financieros no circulantes	186,305,000	203,710,000
Total de activos no circulantes	8,964,036,000	9,116,284,000
Total de activos	10,409,210,000	10,488,015,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	426,853,000	496,047,000
Impuestos por pagar a corto plazo	171,345,000	106,702,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	267,061,000	305,002,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	4,855,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	28,203,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	28,203,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	865,259,000	940,809,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	865,259,000	940,809,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,033,850,000	1,976,320,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	48,448,000	55,747,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	48,448,000	55,747,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,156,940,000	1,253,083,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,239,238,000	3,285,150,000
Total pasivos	4,104,497,000	4,225,959,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	1,212,527,000	1,212,527,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	4,562,867,000	4,517,142,000
Otros resultados integrales acumulados	5,417,000	9,723,000
Total de la participación controladora	5,780,811,000	5,739,392,000
Participación no controladora	523,902,000	522,664,000
Total de capital contable	6,304,713,000	6,262,056,000
Total de capital contable y pasivos	10,409,210,000	10,488,015,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,244,101,000	2,430,160,000	678,180,000	734,096,000
Costo de ventas	1,332,197,000	1,349,732,000	454,719,000	469,246,000
Utilidad bruta	911,904,000	1,080,428,000	223,461,000	264,850,000
Gastos de venta	63,086,000	64,641,000	19,732,000	21,329,000
Gastos de administración	569,468,000	610,400,000	186,408,000	229,033,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	182,526,000	179,162,000	28,527,000	52,946,000
Utilidad (pérdida) de operación	96,824,000	226,225,000	(11,206,000)	(38,458,000)
Ingresos financieros	87,329,000	115,144,000	35,918,000	35,646,000
Gastos financieros	237,619,000	344,279,000	78,807,000	106,746,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(53,466,000)	(2,910,000)	(54,095,000)	(109,558,000)
Impuestos a la utilidad	(100,429,000)	(68,017,000)	(21,126,000)	(28,678,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	46,963,000	65,107,000	(32,969,000)	(80,880,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	46,963,000	65,107,000	(32,969,000)	(80,880,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	45,725,000	63,712,000	(33,175,000)	(80,963,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,238,000	1,395,000	206,000	83,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.7143	0.9902	(0.4885)	(1.1984)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.7143	0.9902	(0.4885)	(1.1984)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.7143	0.9902	(0.4885)	(1.1984)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.7143	0.9902	(0.4885)	(1.1984)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	46,963,000	65,107,000	(32,969,000)	(80,880,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	46,963,000	65,107,000	(32,969,000)	(80,880,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	45,725,000	63,712,000	(33,175,000)	(80,963,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	1,238,000	1,395,000	206,000	83,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	46,963,000	65,107,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	(100,429,000)	(68,017,000)
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	200,727,000	225,956,000
+ Gastos de depreciación y amortización	189,043,000	211,293,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	5,083,000	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(71,944,000)	(108,735,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	13,717,000	255,963,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	588,000	145,859,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(102,250,000)	53,714,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	44,929,000	(11,428,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	179,464,000	704,605,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	226,427,000	769,712,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	226,427,000	769,712,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	37,320,000	334,128,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(37,320,000)	(334,128,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	1,674,017,000	17,795,000
- Reembolsos de préstamos	1,664,576,000	323,576,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	200,727,000	225,956,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(191,286,000)	(531,737,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(2,179,000)	(96,153,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,179,000)	(96,153,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	214,248,000	387,754,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	212,069,000	291,601,000

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

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,212,527,000	0	0	4,517,142,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	45,725,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	45,725,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	45,725,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,212,527,000	0	0	4,562,867,000	0	0	0	0	0

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

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	9,723,000	9,723,000	5,739,392,000	522,664,000	6,262,056,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	45,725,000	1,238,000	46,963,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	45,725,000	1,238,000	46,963,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(4,306,000)	(4,306,000)	(4,306,000)	0	(4,306,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(4,306,000)	(4,306,000)	41,419,000	1,238,000	42,657,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	5,417,000	5,417,000	5,780,811,000	523,902,000	6,304,713,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,212,527,000	0	0	4,484,744,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	63,712,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	63,712,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	63,712,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,212,527,000	0	0	4,548,456,000	0	0	0	0	0

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

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	23,335,000	23,335,000	5,720,606,000	521,702,000	6,242,308,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	63,712,000	1,395,000	65,107,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	63,712,000	1,395,000	65,107,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(13,992,000)	(13,992,000)	(13,992,000)	0	(13,992,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(13,992,000)	(13,992,000)	49,720,000	1,395,000	51,115,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	9,343,000	9,343,000	5,770,326,000	523,097,000	6,293,423,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	338,184,000	338,184,000
Capital social por actualización	874,343,000	874,343,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	48,448,000	55,747,000
Numero de funcionarios	3,599	3,984
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	67,636,783	67,636,783
Numero de acciones recompradas	2,242,421	2,212,421
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	189,043,000	211,293,000	45,555,000	76,222,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	3,013,856,000	3,234,107,000
Utilidad (pérdida) de operación	69,691,000	258,868,000
Utilidad (pérdida) neta	15,216,000	172,863,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	14,411,000	172,946,000
Depreciación y amortización operativa	225,123,000	227,322,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
SANTANDER	NO	2025-12-19	2035-11-25	TIIE + 2.62		56,531,000	56,531,000	56,531,000	56,531,000	296,789,000						
SANTANDER 1	NO	2025-12-22	2035-11-25	TIIE + 2.62		2,269,000	2,269,000	2,269,000	2,269,000	11,911,000						
SANTANDER 2	NO	2026-01-22	2035-11-25	TIIE + 2.62		11,597,000	11,597,000	11,597,000	11,597,000	60,881,000						
BANCOMEXT	NO	2026-01-29	2041-01-15	TIIE + 2.0		18,540,000	18,540,000	18,540,000	18,540,000	191,580,000						
BANCOMEXT 1	NO	2026-01-29	2041-01-15	SOFR + 2.50								82,830,000	82,831,000	82,831,000	82,831,000	855,923,000
SANTANDER 3	NO	2026-08-17	2035-11-25	TIIE + 2.62		7,434,000	7,434,000	7,434,000	7,434,000	39,025,000						
SANTANDER 4	NO	2026-09-15	2035-11-25	TIIE + 2.62		4,865,000	4,865,000	4,865,000	4,865,000	25,540,000						
TOTAL					0	101,236,000	101,236,000	101,236,000	101,236,000	625,726,000	0	82,830,000	82,831,000	82,831,000	82,831,000	855,923,000
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	101,236,000	101,236,000	101,236,000	101,236,000	625,726,000	0	82,830,000	82,831,000	82,831,000	82,831,000	855,923,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VARIOS	NO	2026-10-01	2027-09-30			426,853,000										
TOTAL					0	426,853,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	426,853,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	528,089,000	101,236,000	101,236,000	101,236,000	625,726,000	0	82,830,000	82,831,000	82,831,000	82,831,000	855,923,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	27,197,000	491,477,000	0	0	491,477,000
Activo monetario no circulante	64,048,000	1,157,411,000	0	0	1,157,411,000
Total activo monetario	91,245,000	1,648,888,000	0	0	1,648,888,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	4,584,000	82,830,000	0	0	82,830,000
Pasivo monetario no circulante	61,115,000	1,104,416,000	0	0	1,104,416,000
Total pasivo monetario	65,699,000	1,187,246,000	0	0	1,187,246,000
Monetario activo (pasivo) neto	25,546,000	461,642,000	0	0	461,642,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
BIENES RAICES				
BIENES RAICES	133,016,000	0	0	133,016,000
HOTELERIA				
HOTELERIA	1,310,923,000	0	0	1,310,923,000
CLUBES Y OTROS				
CLUBES Y OTROS	108,664,000	0	0	108,664,000
TIEMPO COMPARTIDO				
TIEMPO COPMARTIDO	691,498,000	0	0	691,498,000
TOTAL	2,244,101,000	0	0	2,244,101,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados

1. Explica si las políticas de la emisora permiten el uso de derivados para fines de cobertura y/o de negociación, bajo qué circunstancias, y si existen procedimientos o manuales al respecto.

RESPUESTA= Es política de Grupe SAB asegurar que la contratación de cualquier instrumento derivado se haga exclusivamente para cubrir exposiciones a los riesgos financieros que puede tener la empresa en su balance general, y no como un instrumento de especulación. Todas las operaciones con instrumentos financieros derivados son discutidas entre algunos miembros de la dirección de administración y finanzas y sometidas a aprobación de la dirección general.

El Grupo cuenta específicamente con una política para la contratación de instrumentos financieros derivados, en las cuales se detalla el procedimiento a seguir para autorizar su contratación.

El objetivo de utilizar instrumentos financieros derivados es el de reducir riesgos por cambios en las tasas de interés ó por fluctuaciones cambiarias.
Actualmente la estrategia que se utiliza para efectos de cubrir los riesgos de tasas de interés es la utilización de CAPS y Swaps, con el fin exclusivo de cobertura simple que están ligados con algunos pasivos bancarios.

2. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.

RESPUESTA= El objetivo de utilizar instrumentos financieros derivados es el de reducir riesgos por cambios en las tasas de interés ó por fluctuaciones cambiarias.

Grupe SAB actualmente tiene abiertos derivados financieros exclusivamente para fines de cobertura de tasa de interés que están ligados con algunos pasivos bancarios que ha contraído la compañía (cobertura simple). Estos instrumentos se han adquirido desde mediados del año 2007 y se les denomina como Caps de SOFR y Caps de TIIE, o swaps de SOFR y TIIE. Al cierre de Junio del 2026, la vigencia de estos instrumentos es con Santander.

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

RESPUESTA= Grupe SAB actualmente tiene abiertos derivados financieros exclusivamente para fines de cobertura de tasa de interés que están ligados con algunos pasivos bancarios que ha contraído la compañía (cobertura simple). Estos instrumentos se han adquirido desde mediados del año 2007 y se les denomina como Caps de SOFR y Caps de TIIE, y o Swaps de SOFR o TIIE. Al cierre del 2ndo trimestre del 2026, la vigencia de estos instrumentos es con Santander.

Actualmente la estrategia que se utiliza para efectos de cubrir los riesgos de tasas de interés es la utilización de CAPS y Swaps, con el fin exclusivo de cobertura simple que están ligados con algunos pasivos bancarios.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

RESPUESTA= Todos los instrumentos financieros derivados deberán ser contratados con bancos nacionales, extranjeros o sus filiales, ó instituciones financieras en general que tengan un buen reconocimiento en el medio financiero. Pueden ser contratos over the counter o también derivados que se negocíen en el Mexder. Generalmente las mismas instituciones financieras con las que contratemos ó estructuremos serán los designados como agentes de cálculo o valuación.

5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

RESPUESTA= Las coberturas simples que actualmente tenemos fueron compradas a un tercero independiente (Santander y Banorte) quien a su vez fue también el estructurador del instrumento. La valuación de las primas pagadas en su momento fue en base a los modelos de valuación propios de Santander, es decir la valuación es realizada por un tercero independiente a la emisora, quien es el vendedor de los CAPS y Swaps. La Dirección de Administración y Finanzas valida la razonabilidad del cálculo.

6. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito, VAR

RESPUESTA= Al ser instrumentos meramente de cobertura simple, no hay llamadas de margen ni hay colateral que otorgar. La línea de crédito para el uso de derivados se revisa anualmente como parte de la revisión anual de crédito con cada institución financiera con la que tenemos líneas de crédito.

7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

RESPUESTA= Procedimiento de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez en las posiciones de instrumentos financieros derivados. Trimestralmente se recibe un reporte a cargo de cada institución financiera con las que se tiene contratados instrumentos financieros derivados el cual es revisado por la dirección de finanzas. Al ser instrumentos meramente de cobertura simple, no hay llamadas de margen ni hay colateral que otorgar.

8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

RESPUESTA= La valuación de las primas pagadas en su momento fue en base a los modelos de valuación propios de Bancomer, Banorte y Santander, es decir la valuación es realizada por un tercero independiente a la emisora, quien es el vendedor de los CAPS y Swaps. La Dirección de Administración y Finanzas valida la razonabilidad del cálculo.

9. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

RESPUESTA= Todas las operaciones con instrumentos financieros derivados son discutidas entre algunos miembros de la dirección de administración y finanzas y sometidas a aprobación de la dirección general.

El Grupo cuenta específicamente con una política para la contratación de instrumentos financieros derivados, en las cuales se detalla el procedimiento a seguir para autorizar su contratación.

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

Descripción de las políticas y técnicas de valuación

1. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

RESPUESTA= Trimestralmente se recibe un reporte a cargo de cada institución financiera con las que se tiene contratados instrumentos financieros derivados el cual es revisado por la dirección de finanzas. Al ser instrumentos meramente de cobertura simple, no hay llamadas de margen ni hay colateral que otorgar.

2. Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.

RESPUESTA= Las coberturas simples que actualmente tenemos fueron compradas a un tercero independiente (Bancomer, Banorte y Santander) quien a su vez fue también el estructurador del instrumento. La valuación de las primas pagadas en su momento fue en base a los modelos de valuación propios de Santander, es decir la valuación es realizada por un tercero independiente a la emisora, quien es el vendedor de los CAPS y/ó Swaps. La Dirección de Administración y Finanzas valida la razonabilidad del cálculo.

3. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

RESPUESTA= El nivel de cobertura y efectividad es completo ya que son CAPs sobre tasas de interés donde a partir de cierto precio de ejercicio o nivel en caso de los swaps, la cobertura está garantizada ante movimientos al alza del bien subyacente. Estas operaciones implican que si la tasa de interés de referencia (TIIE y SOFR) llegan a ser superiores al strike contratado en cada operación, el banco pagará la diferencia de tasa por el nocional y días de cada periodo correspondiente; y dado que la prima ha sido pagada de contado, no implica ningún riesgo adicional para la empresa que pudiera comprometer sus flujos. Estas operaciones no están sujetas a llamadas de Margen por lo que no puede existir incumplimiento por parte de la empresa una vez que su riesgo máximo ha sido cubierto al momento de liquidar la prima.

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

Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.

RESPUESTA= Trimestralmente se recibe un reporte a cargo de cada institución financiera con las que se tiene contratados instrumentos financieros derivados el cual es revisado por la dirección de finanzas. Al ser instrumentos meramente de cobertura simple, no hay llamadas de margen ni colateral que otorgar. Dado que los instrumentos de cobertura que estamos utilizando son pagados al inicio de la contratación de cada instrumento financiero derivado, no se requiere fuente interna ni externa en este caso al no existir riesgo de mercado ni de liquidez.

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

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.

RESPUESTA= Los instrumentos financieros derivados que se tiene contratados son de cobertura simple, sus primas son pagadas al inicio de la contratación de cada derivado y/ó no hay llamadas de margen, por lo que no se requiere fuente interna ni externa en este caso al no existir riesgo de mercado ni de liquidez. Otros riesgos del sector donde operamos son:

- Incertidumbre geopolítica
- Incremento de la oferta y competencia hotelera que impacte a la baja las tarifas de hotel
- Incremento en el precio de los energéticos
- Inseguridad
- Desastres Naturales
- Recesión económica en Estados Unidos, Europa y/ó México
- Incremento en el precio de las tarifas aéreas
- Inflación
- Brotes epidémicos
- Fluctuaciones Cambiarias
- Cambios en regulación fiscal
- Cisne Verde (impactos económicos raros desproporcionados por los cambios climáticos)
- Terrorismo
- Incrementos en las tasas de interés

- Regulación ambiental

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Información cuantitativa

A. Características de los instrumentos derivados a la fecha del reporte (Información en la tabla)

RESPUESTA= Al 30 de Septiembre del 2026, tenemos un monto remanente a la fecha de contratación en derivados financieros en swaps de SOFR por $23.9 millones de dólares y en pesos tenemos swaps de TIIE por $217.7 millones de pesos. Considerando lo anterior, no existe ningún riesgo de mercado para la compañía asociado a estos derivados dado que han sido contratados para fines de cobertura simple. En caso de los swaps, no tienen llamadas de margen. Consecuentemente, Grupe SAB tampoco tiene algún riesgo de liquidez asociados a dichos derivados financieros ya que (i) las primas de riesgo fueron liquidadas en el momento de la contratación de los Caps, (ii) no aplican las llamadas de margen con los instrumentos derivados adquiridos. Para mayor detalle favor de referirse a la Tabla 1 anexa.

1. Identifica cada uno de los derivados por su nombre o tipo (swap, forward, call, etc.), o los agrega según un mismo tipo.

Santander

Santander
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO SANTANDER

*Fuente: PIP

Tipos de Cambio	
EUR	20.487354
USD	18.080800
UDI	8.834094
CAD	12.710304
BRL	#N/D

GRUPE SAB SA DE CV

DEAL	Fecha	Fecha Contratación	Fecha de MTM	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Nocional	Mon	Banco Santander	Tasa 1	Margen 1	Valuación 1	Tasa 2	Margen 2	Valuación 2	Valuación Neto
16037303	9/30/2026	2/11/2022	9/30/2026	2/11/2022	1/20/2032	217,712,709.70	MXN	Paga Variable	7.00	0.00	39,793,864.48	MXNTIIE_28D	0.00	(45,989,400.52)	(6,195,536.05)
17839230	9/30/2026	5/27/2022	9/30/2026	5/27/2022	5/10/2027	23,912,766.83	USD	Paga Variable	1.97	0.00	299,147.70	USD SOFR CMP LB -5	0.00	(631,632.29)	(332,484.59)

2. Utiliza la clasificación de los boletines contables para indicar el objetivo del derivado (cobertura o negociación).

RESPUESTA= Todos los instrumentos financieros derivados contratados son de cobertura simple

3. El monto del nocional se expresa en millones de pesos, y el valor del activo subyacente y el valor razonable se desglosan en las unidades que están expresadas para cada tipo de derivado, ya sea individual o agregado.

RESPUESTA= VER TABLA ANEXA

4. Se presenta claramente si la posición es corta o larga. RESPUESTA= VER TABLA ANEXA

5. Se desglosan por año los montos de vencimiento para el ejercicio actual y los siguientes.

RESPUESTA= VER TABLA ANEXA

6. Se especifica si se tienen líneas de crédito o valores dados en garantía para llamadas al margen. RESPUESTA= VER TABLA ANEXA

B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable

RESPUESTA= Se tienen únicamente instrumentos financieros derivados con fines de cobertura simple, los CAPS cubren incrementos de la tasa de interés a partir de su precio de ejercicio, por lo que no aplica esta sección. El nivel de cobertura y efectividad es completo ya que son CAPs sobre tasas de interés donde a partir de cierto precio de ejercicio, la cobertura está garantizada ante movimientos al alza del bien subyacente, al igual que con el swap de tasa de interés fija. Estas operaciones implican que si la tasa de interés de referencia (TIIE y SOFR) llegan a ser superiores al strike contratado en cada operación, el banco pagará la diferencia de tasa por el nocional y días de cada periodo correspondiente; y dado que la prima ha sido pagada de contado, no implica ningún riesgo adicional para la empresa que pudiera comprometer sus flujos. Estas operaciones no están sujetas a llamadas de Margen por lo que no puede existir incumplimiento por

parte de la empresa una vez que su riesgo máximo ha sido cubierto al momento de liquidar la prima. Considerando lo anterior, la sección “B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable” no aplica.

7. Para los IFD de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la inefectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.

8. Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas, que contenga al menos lo siguiente:

a) Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.

b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

9. Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que pueden generar situaciones adversas para la emisora, describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo.

a) El escenario posible implica una variación de por lo menos el 25% en el precio de los activos subyacentes, y el escenario remoto implica una variación de por lo menos 50%

10. Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

11. Para los IFD de cobertura, indicación del nivel de estrés o variación de los activos subyacentes bajo el cual las medidas de efectividad resultan suficiente.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	175,805,000	199,352,000
Total efectivo	175,805,000	199,352,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	36,264,000	14,896,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	36,264,000	14,896,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	212,069,000	214,248,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	526,987,000	391,788,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	380,029,000	467,192,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	907,016,000	858,980,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	100,313,000	93,134,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	100,313,000	93,134,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	4,977,000	4,948,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	105,290,000	98,082,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	1,086,828,000	1,146,560,000
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,086,828,000	1,146,560,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	8,310,000	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	8,310,000	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	3,005,610,000	3,005,610,000
Edificios	2,618,149,000	2,747,150,000
Total terrenos y edificios	5,623,759,000	5,752,760,000
Maquinaria	18,611,000	26,963,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	172,000	2,873,000
Total vehículos	172,000	2,873,000
Enseres y accesorios	139,695,000	158,405,000
Equipo de oficina	31,575,000	43,197,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	484,783,000	471,205,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	2,959,000	2,959,000
Total de propiedades, planta y equipo	6,301,554,000	6,458,362,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	4,936,000	18,828,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	4,936,000	18,828,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	4,936,000	18,828,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	426,853,000	496,047,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	426,853,000	496,047,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	184,066,000	218,336,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	82,995,000	86,666,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	267,061,000	305,002,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,033,850,000	1,976,320,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,033,850,000	1,976,320,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	5,417,000	9,723,000
Total otros resultados integrales acumulados	5,417,000	9,723,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	10,409,210,000	10,488,015,000
Pasivos	4,104,497,000	4,225,959,000
Activos (pasivos) netos	6,304,713,000	6,262,056,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,445,174,000	1,371,731,000
Pasivos circulantes	865,259,000	940,809,000
Activos (pasivos) circulantes netos	579,915,000	430,922,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	2,111,085,000	2,348,497,000	658,753,000	707,494,000
Venta de bienes	133,016,000	81,663,000	19,427,000	26,602,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	2,244,101,000	2,430,160,000	678,180,000	734,096,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	87,329,000	115,144,000	27,190,000	35,646,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	8,728,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	87,329,000	115,144,000	35,918,000	35,646,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	200,727,000	225,956,000	78,807,000	75,017,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	36,892,000	118,323,000	0	31,729,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	237,619,000	344,279,000	78,807,000	106,746,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	6,969,000	4,259,000	1,928,000	444,000
Impuesto diferido	(107,398,000)	(72,276,000)	(23,054,000)	(29,122,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(100,429,000)	(68,017,000)	(21,126,000)	(28,678,000)

[800500] Notas - Lista de notas

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

Bases de preparación y medición

Los estados financieros consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas e Interpretaciones Contables Internacionales (en su conjunto NIIF, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Contables Internacionales (IASB, por sus siglas en inglés).

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

Estimaciones y juicios contables críticos

Las principales estimaciones, provisiones o reservas contables críticas que hemos identificado son las siguientes:
a. Estimaciones contables críticas

Vida útil y valor residual de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía revisa periódicamente la vida útil y el valor residual estimados de sus inmuebles, maquinaria y equipo. Con base en los avalúos practicados por peritos independientes, la Compañía realizó la identificación de componentes y de su vida útil. El grado de incertidumbre relacionado con las estimaciones de las vidas útiles y valores residuales está relacionado con los cambios en el mercado y la utilización de los activos.

Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al efectuar las pruebas de deterioro de los activos, la Compañía requiere efectuar estimaciones del valor de uso asignado a sus inmuebles, maquinaria y equipo y a las unidades generadoras de efectivo, en el caso de ciertos activos. Los cálculos del valor de uso requieren que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que generarían los activos y/o las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. La Compañía utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos y egresos utilizando estimaciones de las condiciones de mercado, determinación de precios y volúmenes de venta.

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El Consejo de Administración de la Compañía estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación al Consejo de Administración de la Compañía para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

La Compañía tiene la política de reconocer una estimación para pérdidas crediticias esperadas, para lo cual ha desarrollado un modelo para su determinación, atendiendo las mejores prácticas a nivel internacional, dando continuidad al modelo interno actualmente implementado, logrando mayor robustez a las estimaciones. Los cargos a esta cuenta se realizan en el ejercicio en que surge el deterioro del instrumento financiero.

b. Juicios contables críticos

Reconocimiento de ingresos

La administración de la Compañía ha evaluado, documentado y consultado todos los elementos de juicio que consideró necesarios y ha concluido que los ingresos por tiempo compartido deben reconocerse en el momento en que se firma de aceptado el contrato, el cliente ha entregado su enganche y obtiene los derechos atribuibles al uso de la membresía. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés se reconoce conforme se devenga en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.
Moneda funcional

La administración de la Compañía ha evaluado todos los indicadores que a su juicio son relevantes y ha concluido que la moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano.

Impuestos a la utilidad diferidos

La administración de la Compañía ha evaluado los supuestos considerados para la determinación y registro de los impuestos a la utilidad y los mismos se reconocen de acuerdo a las diferencias temporales entre los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal.

Otros

La Compañía está sujeta a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional en el desarrollo de estimaciones de probabilidad de ocurrencia, los factores que se consideran en estas estimaciones son la situación legal actual a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales.

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

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

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Con base en una cuidadosa evaluación, recomienda al Consejo de Administración continuar con los servicios de la firma de Contadores, para llevar a cabo la auditoría externa de las Empresas, así mismo se aprueba los pagos de honorarios por servicios distintos a los Auditoría Externa.

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

Estos estados financieros han sido aprobados con fecha 23 de Septiembre de 2026 por el Licenciado Carlos Berdegué Sacristán, Director General.

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

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

Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los resultados de Grupe, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

a. Subsidiarias

Una subsidiaria es una compañía controlada, directa o indirectamente por la Compañía. El control se ejerce si, y sólo si se reúnen los elementos siguientes:

. Poder sobre la subsidiaria.

. Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la subsidiaria.

. Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de los rendimientos de la Compañía.

La consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Para propósitos de la consolidación, los criterios contables de las subsidiarias han sido adecuados cuando ha sido necesario para asegurar el cumplimiento con las políticas adoptadas por la Compañía.

Los saldos y operaciones entre las compañías subsidiarias han sido eliminados en la consolidación.

Las principales compañías subsidiarias de Grupe son las siguientes:

Compañía	Participación (%) 2025, 2024 y 2023			Lugar de operación	Actividad
Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles.
Constructora y Materiales Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Construcción y arrendamiento de inmuebles.
Terreno, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Marina del Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Operación de marinas.
Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Fraccionamiento y venta de lotes y casas.
El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V.	60	60	81.7	Mazatlán, Sin.	Operación de clubes de golf.
Caribe Paradise, S.A. de C.V.	98.3	98.3	98.3	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles y operación de marinas.
Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Prestación de servicios de personal.
Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.	98	98	98	Cozumel, Quintana Roo	Hotelería tradicional.
Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Promotours del Noroeste, S.A. de C.V.	80	80	80	Puerto Morelos, Quintana Roo	Servicio de comercialización.
El Cid Vacations Club, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de tiempo compartido.
Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Operación de hoteles.
Caribe Paraíso, S.A. de C.V.	99.7	99.7	99.7	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento y venta de inmuebles.
Operadora Turística El Cid Riviera Maya,	98	98	98	Puerto Morelos,	Operación de hoteles.

S.A. de C.V.				Quintana Roo	
Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Prestación de servicio de personal.
Nuempresas, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de actividades re creativas.
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	56	56	56	Los Cabos, Baja California, Sur	Desarrollo de marinas y lotes hote leros.
Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V.	99.8	99.8	99.8	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.

Durante el ejercicio 2024 se realizaron las siguientes operaciones:

- Se realizó un reembolso de capital a la participación no controladora (PNC) de la subsidiaria El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $56,000, pagados en efectivo.
- Se realizó una aportación de capital en su parte variable a El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $60,000 en la participación controladora y $4,000 en la PNC.

La Compañía y todas sus subsidiarias son compañías mexicanas y llevan a cabo todas sus operaciones en territorio nacional.

b. Detalles de las subsidiarias no poseídas totalmente y que tienen una participación no controladora significativa.

Las subsidiarias no poseídas totalmente no han decretado pagos de dividendos durante 2025, 2024 y 2023.

La siguiente tabla muestra información de las subsidiarias no controladas al 100% y que tienen una participación no controladora significativa:

Nombre de la subsidiaria	(%) de participación no controladora 2025, 2024 y 2023		
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	43.72%	43.72%	43.72%
Subsidiarias individual-mente inmateriales con participación no controladora			
Total			

c. Subsidiaria con participación no controladora significativa

Las demás subsidiarias que poseen una participación no controladora significativa, no son materiales respecto de la información financiera de la Compañía.

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

Bases de preparación y medición

Los estados financieros consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas e Interpretaciones Contables Internacionales (en su conjunto NIIF, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Contables Internacionales (IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados fueron elaborados sobre la base de costo histórico, salvo por aquellos rubros mencionados en estas notas a los estados financieros consolidados en los que se especifique que fueron medidos a valor razonable, costo amortizado o valor presente. Los principales rubros medidos a valor razonable son los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros; los medidos a costo amortizado son principalmente la cartera de créditos y los créditos por deuda y depósitos de clientes y; el principal rubro medido a valor presente es la provisión por beneficios a empleados.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Obligaciones de hacer o no hacer - Las cláusulas más restrictivas de los contratos de crédito obligan a la Compañía a:

- No vender los inmuebles dados en garantía, sin consentimiento de los acreedores.
- Mantener un índice de liquidez no menor de 1.30 a 1.00.
- Mantener durante la vigencia del contrato una relación de pasivo total a capital contable no mayor de 2.05 a 1.00.
- Mantener un índice de cobertura de intereses determinado mediante una relación de utilidad operativa (UAFIR) a gastos financieros no menor de 1.20 a 1.00.
- La Compañía no podrá contratar pasivos con costo financiero cuyos montos y garantías pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos y/o garantías a terceros o compañías filiales que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No gravar con otras instituciones los activos dados en garantía.

Todas las obligaciones de hacer o no hacer fueron cumplidas por la Compañía al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes de efectivo se valúan a valor razonable, el efectivo consiste principalmente en efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero. Los intereses ganados y las utilidades y pérdidas en valuación se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

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

Estados de flujos de efectivo

La Compañía presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos y partidas de ingresos o gastos asociados con las actividades de inversión o de financiamiento de flujos de efectivo.

Los intereses y dividendos pagados e intereses y dividendos recibidos son usualmente clasificados como actividades de financiamiento y operación, respectivamente, en el flujo de efectivo.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Cambios contables

Nuevos pronunciamientos y mejoras a partir de 2025

Las nuevas normas y modificaciones se describen a continuación:

Ausencia de convertibilidad - Modificaciones a la IAS 21, *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera*

Las modificaciones a la IAS 21, *Efectos de las variaciones en tipos de cambio de moneda extranjera* - Ausencia de convertibilidad, establecen la forma en que las compañías deben evaluar si una moneda es intercambiable por otra y cómo deben determinar el tipo de cambio que se aplicará cuando la moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren nuevas revelaciones para ayudar a los usuarios de la información financiera a evaluar el impacto del uso de un tipo de cambio estimado en los estados financieros, cuando una moneda no es intercambiable. Estas revelaciones pueden incluir la naturaleza y los impactos financieros de la moneda no intercambiable; el tipo de cambio utilizado; el proceso o técnica utilizada para estimar el tipo de cambio usado para la conversión de la moneda; y los riesgos para la Compañía debido al uso de una moneda no intercambiable.

Las modificaciones no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía

Normas, interpretaciones y cambios a las NIIF emitidas las cuales no entran en vigor

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el IASB ha publicado algunas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes, ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La Compañía tiene la política de adoptar todos los pronunciamientos relevantes que le sean aplicables, como parte de sus políticas contables de grupo en la fecha de inicio de la vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas por la Compañía no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIIF 18, *Presentación e información a revelar en los estados financieros*

El 9 de abril de 2024, el IASB emitió la nueva norma NIIF 18, Presentación y revelación en los estados financieros, que sustituye a la IAS 1, *Presentación de estados financieros*. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de los estados financieros, principalmente en del estado de resultados, que incluyen totales y subtotales específicos y la clasificación de los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuestos a la utilidad y operaciones discontinuadas.

La NIIF 18 también requiere que las empresas analicen sus gastos operativos directamente en el cuerpo del estado de resultados, ya sea por naturaleza, por función o de manera mixta. Según la nueva norma, las compañías deben elegir el método de presentación que proporcione el “resumen estructurado más útil” de esos gastos.

Asimismo, la NIIF 18 incorpora por primera vez la revelación de las medidas de desempeño definidas por la administración y nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera, para brindar más coherencia en la presentación de los estados de resultados y de flujo de efectivo.

La nueva NIIF 18 introduce, además, enmiendas de alcance limitado a la IAS 7, *Estado de flujos de efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones cuando se utiliza el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” además de eliminar la opcionalidad en lo referente a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, la Compañía está en proceso de analizar los efectos que tendrán las modificaciones en la información financiera consolidada.

NIIF 19, *Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar*

El 9 de mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite que las subsidiarias de Compañías que utilizan las NIIF, puedan reducir la información a revelar sobre su información financiera, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: la entidad (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

Las subsidiarias elegibles pueden optar por aplicar la norma para los períodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

NIIF 9, *Instrumentos financieros* y NIIF 7, *Instrumentos financieros: Revelaciones* - Modificaciones a la Clasificación y Medición

El 30 de mayo de 2024, el IASB publicó modificaciones específicas a la NIIF 9 y a la NIIF 7. Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema electrónico de transferencia de efectivo.
- Aclaraciones y orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple únicamente el criterio de pagos de principal e intereses (SPPI).
- Nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo, por ejemplo, algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).
- Actualización de las revelaciones para los instrumentos financieros con características contingentes y para instrumentos financieros de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI).

Estas modificaciones entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada solamente en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas.

La Compañía no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros consolidados.

Mejoras a las NIIF

El 18 de julio de 2024, el IASB emitió modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas internacionales de información financiera.

Estas modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones y cambios para mejorar la redacción de una norma, corregir conflictos entre normas y corregir imprevistos o descuidos relativamente menores en las NIIF, con la finalidad de dotarlas de mayor congruencia. Las normas modificadas son:

- NIIF 1, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*;
- NIIF 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar* y su Guía de implementación relacionada;
- NIIF 9, *Instrumentos Financieros*;
- NIIF 10, *Estados Financieros Consolidados*; y
- NIIF 7, *Estados de Flujos de Efectivo*.

Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

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

Cambios contables

Nuevos pronunciamientos y mejoras a partir de 2025

Las nuevas normas y modificaciones se describen a continuación:

Ausencia de convertibilidad - Modificaciones a la IAS 21, *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera*

Las modificaciones a la IAS 21, *Efectos de las variaciones en tipos de cambio de moneda extranjera* - Ausencia de convertibilidad, establecen la forma en que las compañías deben evaluar si una moneda es intercambiable por otra y cómo deben determinar el tipo de cambio que se aplicará cuando la moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren nuevas revelaciones para ayudar a los usuarios de la información financiera a evaluar el impacto del uso de un tipo de cambio estimado en los estados financieros, cuando una moneda no es intercambiable. Estas revelaciones pueden incluir la naturaleza y los impactos financieros de la moneda no intercambiable; el tipo de cambio utilizado; el proceso o técnica utilizada para estimar el tipo de cambio usado para la conversión de la moneda; y los riesgos para la Compañía debido al uso de una moneda no intercambiable.

Las modificaciones no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía

Normas, interpretaciones y cambios a las NIIF emitidas las cuales no entran en vigor

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el IASB ha publicado algunas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes, ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La Compañía tiene la política de adoptar todos los pronunciamientos relevantes que le sean aplicables, como parte de sus políticas contables de grupo en la fecha de inicio de la vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas por la Compañía no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIIF 18, *Presentación e información a revelar en los estados financieros*

El 9 de abril de 2024, el IASB emitió la nueva norma NIIF 18, Presentación y revelación en los estados financieros, que sustituye a la IAS 1, *Presentación de estados financieros*. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de los estados financieros, principalmente en del estado de resultados, que incluyen totales y subtotales específicos y la clasificación de los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuestos a la utilidad y operaciones discontinuadas.

La NIIF 18 también requiere que las empresas analicen sus gastos operativos directamente en el cuerpo del estado de resultados, ya sea por naturaleza, por función o de manera mixta. Según la nueva norma, las compañías deben elegir el método de presentación que proporcione el "resumen estructurado más útil" de esos gastos.

Asimismo, la NIIF 18 incorpora por primera vez la revelación de las medidas de desempeño definidas por la administración y nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera, para brindar más coherencia en la presentación de los estados de resultados y de flujo de efectivo.

La nueva NIIF 18 introduce, además, enmiendas de alcance limitado a la IAS 7, *Estado de flujos de efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones cuando se utiliza el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" además de eliminar la opcionalidad en lo referente a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, la Compañía está en proceso de analizar los efectos que tendrán las modificaciones en la información financiera consolidada.

NIIF 19, *Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar*

El 9 de mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite que las subsidiarias de Compañías que utilizan las NIIF, puedan reducir la información a revelar sobre su información financiera, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: la entidad (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

Las subsidiarias elegibles pueden optar por aplicar la norma para los períodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

NIIF 9, *Instrumentos financieros* y NIIF 7, *Instrumentos financieros: Revelaciones* - Modificaciones a la Clasificación y Medición

El 30 de mayo de 2024, el IASB publicó modificaciones específicas a la NIIF 9 y a la NIIF 7. Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema electrónico de transferencia de efectivo.
- Aclaraciones y orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple únicamente el criterio de pagos de principal e intereses (SPPI).
- Nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo, por ejemplo, algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).
- Actualización de las revelaciones para los instrumentos financieros con características contingentes y para instrumentos financieros de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI).

Estas modificaciones entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada solamente en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas.

La Compañía no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros consolidados.

Mejoras a las NIIF

El 18 de julio de 2024, el IASB emitió modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas internacionales de información financiera.

Estas modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones y cambios para mejorar la redacción de una norma, corregir conflictos entre normas y corregir imprevistos o descuidos relativamente menores en las NIIF, con la finalidad de dotarlas de mayor congruencia. Las normas modificadas son:

- NIIF 1, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*;
- NIIF 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar* y su Guía de implementación relacionada;
- NIIF 9, *Instrumentos Financieros*;
- NIIF 10, *Estados Financieros Consolidados*; y
- NIIF 7, *Estados de Flujos de Efectivo*.

Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Contingencias

a. La Compañía presentó juicio de amparo en contra de las limitaciones a las deducciones empresariales en materia de intereses.
b. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración de ISR presentada.
c. La Compañía al igual que sus activos no está sujeta, con excepción de lo señalado en los párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean las de rutina y propias de la actividad.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Contingencias

a. La Compañía presentó juicio de amparo en contra de las limitaciones a las deducciones empresariales en materia de intereses.
b. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración de ISR presentada.
c. La Compañía al igual que sus activos no está sujeta, con excepción de lo señalado en los párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean las de rutina y propias de la actividad.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

COSTO DE VENTAS	3T26
OPERACIÓN HOTELERA	699,898
OPERACION DE TIEMPO COMPARTIDO	456,729
OPERACION DE BIENES RAICES	92,964
OPERACIÓN DE CLUBES Y OTROS	82,606
TOTAL	1,332.197

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

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 Compañía. La Compañía tiene vigentes las siguientes condiciones de crédito: clientes por membresías de tiempo compartido de 6 a 120 meses, agencias de viajes de 1 a 30 días; pagos recibidos con tarjeta de crédito 30 días. La exposición de las compañías y condiciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas por la administración de la Compañía.

Las cuentas por cobrar constan de un número importante de clientes: aproximadamente 2,470, 2,658 y 2,592 clientes de membresías de tiempo compartido en 2025, 2024 y 2023, respectivamente y 105 clientes los cuales se encuentran formados en su mayor parte por agencias de viajes y agencias mayoristas, en los hoteles de la Compañía los cuales se encuentran ubicados en Mazatlán, Sinaloa, Puerto Morelos y Cozumel, Quintana Roo.

El valor en libros de los activos financieros reconocidos en los estados financieros representa la máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito.

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

Créditos bancarios y otros préstamos

Son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de cualquier costo de operación atribuible directamente a la emisión del instrumento. Dichos pasivos que causan intereses se calculan posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, lo cual asegura que cualquier gasto de intereses durante el período hasta el pago completo sea a una tasa constante sobre el saldo del pasivo registrado en el estado de situación financiera consolidado. El gasto de intereses incluye los costos de operación iniciales y las primas pagaderas al momento de la amortización, así como cualquier interés o cupón pagaderos mientras el pasivo se encuentre insoluto.

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

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad del período comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado es determinado con base en las disposiciones fiscales vigentes y se registra en los resultados del año a que es atribuible.

El impuesto diferido es determinado sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para la determinación del 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 Compañía

disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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 Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos fiscales diferidos se compensan cuando la Compañía tenga un derecho legalmente ejecutable para compensar los activos y pasivos fiscales actuales, y los activos y pasivos fiscales diferidos se relacionen con los impuestos aplicados por la misma autoridad fiscal. Los impuestos diferidos activos se registran sólo cuando existe la posibilidad de recuperarse.

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto 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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

El importe incluye todos los efectivos recibidos por la compañía por concepto de ingresos no devengados a la fecha de reporte.

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se miden a costo histórico menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro. El costo incluye el precio de compra y los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos subsecuentes, que representan un aumento de la capacidad y por ende una extensión de la vida útil de los bienes, también se capitalizan. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados durante el período en que se incurren.

Los inmuebles que están en proceso de construcción (nuevos hoteles y remodelación de los hoteles existentes) 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 Compañía. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado.

Los terrenos propios no se deprecian. La depreciación sobre activos en construcción no inicia sino hasta que son completados y están disponibles para uso. La depreciación se registra en todas las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo, con el fin de cancelar el valor en libros durante sus vidas económicas útiles esperadas y se calcula por el método de línea recta sobre los saldos mensuales iniciales.

Cuando partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo tienen diferentes vidas útiles, éstas se registran como un componente por separado, y su depreciación se calcula también en forma separada.

Las vidas útiles de todos los elementos de inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente, y ajustan si es necesario al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2025, las vidas útiles de los principales grupos de activos se muestran a continuación:

	Vida útil en años
Cimentación y estructura	60
Acabados	15
Instalación hidrosanitaria	20
Instalaciones eléctricas	20
Aire acondicionado	15
Carpintería	15
Escolleras	5
Otros componentes de edificios	60
Maquinaria y equipo	23-5
Mobiliario y equipo de oficina	23-5
Equipo de transporte	12-5
Equipo de cómputo	3
Equipo de operación	21-5

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de inmuebles, maquinaria y equipo, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Los inmuebles, maquinaria y equipo se dan de baja cuando se venden o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que resulta de la venta o retiro de los activos, se determina considerando, en su caso, los recursos que se reciben por la venta, y se reconocen en resultados.

Al 31 de diciembre de 2025, los inmuebles denominados Casa Club, Marina El Cid Cancún, Hotel Castilla y Hotel Moro, se encuentran cedidos en garantía de diversos créditos otorgados a la Compañía.

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

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

La Compañía ha decidido y designado en sus políticas contables, el adoptar la contabilidad de coberturas para así mantener sus instrumentos financieros derivados y gestionar su exposición al riesgo de tasa de interés por los financiamientos contraídos, por lo cual ha contratado caps y swaps de tasa en su mayoría de posiciones.

La política contable anteriormente descrita, ha sido determinado bajo el alcance de mostrar de manera fiable las condiciones de mercado que mejor se ajusten a la estrategia de mitigación de riesgo de la Compañía, así mismo se decidió aplicar un enfoque retrospectivo para mejorar la claridad de la información financiera y los valores de mercado asociados a cada cobertura de conformidad a las metodologías valuación de la empresa y sensibilizadas con las contrapartes.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se designará su relación de cobertura. La ganancia o pérdida resultante de la inefectividad del instrumento se reconocerá en utilidad o pérdida inmediatamente se hayan realizado las pruebas prospectivas de efectividad de la cobertura designada.

Las políticas para el tratamiento de los instrumentos financieros derivados se alinean a los objetivos de la administración de riesgos y las estrategias para celebrar transacciones de cobertura. Los derivados designados con la intencionalidad de realizar coberturas se reconocen bajo los siguientes criterios:

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

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

Operaciones con instrumentos financieros derivados

a. Derivados con fines de negociación
   Por lo que respecta a las operaciones con fines de negociación, el objetivo es aprovechar las posibilidades de arbitraje que se presentan en los principales mercados financieros dentro de los límites globales de riesgo autorizados.

b. Derivados con fines de cobertura

La Compañía ha decidido designar sus derivados como instrumentos de cobertura para hacer frente a la exposición de tasas de interés, estableciendo así relaciones de cobertura, se documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicional de realizar pruebas de efectividad para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía se encuentra expuesta a la volatilidad en la tasa de interés de créditos celebrados en dólares y pesos con tasas variables y busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados. El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas aprobadas por el Consejo de Administración y contempla solamente su uso con fines de cobertura.

La Compañía para mitigar el riesgo del aumento en las tasas de interés, actualmente tiene contratados Swaps de Tasa (IRS), en los cuales intercambia tasa variable en dólares o pesos por tasa fija; los cuales vencen durante el 2032. La Compañía utiliza las valuaciones elaboradas por sus especialistas y concilia variaciones con sus contrapartes, quienes normalmente asumen las funciones de agentes de cálculo, los derivados que se mantienen en posición se han designado irrevocablemente bajo contabilidad de coberturas y sus efectos financieros son reconocidos en otros resultados integrales.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

En caso de pagarse dividendos con cargo a utilidades acumuladas que no provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), se causará un impuesto del 30% a cargo de la Compañía, sobre el resultado de multiplicar el dividendo pagado por el factor de 1.4286.

El impuesto correspondiente podrá acreditarse contra el ISR que cause la Compañía en el ejercicio en el que se pague el impuesto a que se hace referencia y los dos ejercicios siguientes. En caso de reducción de capital, se considera dividendo el excedente del capital contable sobre la suma de los saldos de las cuentas de capital de aportación y utilidad fiscal neta, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley del ISR.

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

Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no tiene acciones con efectos potencialmente dilutivos, por lo que la utilidad básica por acción y diluida es la misma.

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

Transacciones y conversión de moneda extranjera

De acuerdo a la NIC 21, las transacciones en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio vigentes en las fechas de concertación o liquidación. Los activos y pasivos en dichas monedas se expresan en moneda nacional aplicando los tipos de cambio vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidada. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en los tipos de cambio entre las fechas de concertación de las transacciones y liquidación o valuación al cierre del ejercicio se aplican a los resultados del período.

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

Beneficios a los empleados

Los pasivos por beneficios a los empleados otorgados por la Compañía son determinados como sigue:

a. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.
b. Los beneficios de retiro bajo el esquema de beneficios definidos requieren suposiciones actuariales para medir las obligaciones contraídas y el gasto correspondiente a cada período, y además existe la posibilidad de obtener ganancias o pérdidas actuariales. Se miden utilizando el método de la unidad de crédito proyectada, considerando el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera consolidado.
c. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

d. La PTU se reconoce en el año en que se causa y se registra dentro del rubro de gastos.

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

Información por segmentos

Un segmento operativo es un componente de la Compañía que está involucrado en actividades de negocio de las cuales se obtienen ingresos e incurren en costos, incluyendo ingresos y gastos relacionados con transacciones con otros de los componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Director General de la Compañía para la toma de decisiones a fin de evaluar su desempeño y para el cual se tiene disponible información financiera específica. Los segmentos operativos identificados y que son analizados por la Compañía son: operación hotelera, tiempo compartido, bienes raíces, casa club y otros.

La Compañía cuenta con cuatro segmentos de negocio principalmente: operación hotelera, tiempo compartido, bienes raíces, casa club y otros.

Operación hotelera

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de subsidiarias de Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V., Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V., Desarrolladora Turística Cozumel, S.A. de C.V., Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V., Marina del Sábalo, S.A. de C.V., Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V. y Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V. ubicados en Sinaloa y Quintana Roo.

Tiempo compartido

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de las subsidiarias El Cid Vacations Club, S.A. de C.V. y Promotours del Noroeste, S.A. de C.V, las cuales tienen operaciones en Sinaloa y Quintana Roo.

Bienes Raíces

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de las subsidiarias Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V., Caribe Paraíso, S.A. de C.V., El Anhelo Resorts, S.A. de C.V., Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V., Constructora y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V., Caribe Paradise, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V. ubicados en Sinaloa, Quintana Roo y Baja California Sur.

Casa Club y otros

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de la subsidiaria El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V. y de Grupe, S.A.B. de C.V.

La información financiera condensada referente a los segmentos de negocio operados por la Compañía al 30 de Septiembrede 2026 y 2025 se presenta a continuación:

2026	HOTELERIA	TIEMPO COMPARTIDO	BIENES RAICES	CLUBES Y OTROS	ACTIVOS NO ASIGNADOS	PARTIDAS EN CONCILIACION	TOTAL CONSOLIDADO
INGRESOS	1,310,923	691,498	133,016	108,664			2,244,101
INGRESOS INTERSEGMENTOS	883,075	279,902	120,083	125,453		- 1,408,513	
DEPRECIACION Y RESERVAS	34,943	67,944	79,592	1,941	9,706		194,126
UTILIDAD DE OPERACIÓN ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	219,916	225,193	23,920	4,447			473,476
ACTIVOS TOTALES	1,769,566	2,081,842	6,245,526	-	312,276		10,409,210
PASIVOS TOTALES	492,540	410,450	985,079	82,090	2,134,338		4,104,497

2025	HOTELERIA	TIEMPO COMPARTIDO	BIENES RAICES	CLUBES Y OTROS	ACTIVOS NO ASIGNADOS	PARTIDAS EN CONCILIACION	TOTAL CONSOLIDADO
INGRESOS	1,440,613	796,868	81,663	111,016			2,430,160
INGRESOS INTERSEGMENTOS	940,398	359,314	116,894	160,391		- 1,576,997	
DEPRECIACION Y RESERVAS	38,032	73,953	86,630	2,113	10,565		211,293
UTILIDAD DE OPERACIÓN ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS	286,837	314,466	5,220	10,158			616,681
ACTIVOS TOTALES	2,074,564	2,074,564	6,016,236	-	207,456		10,372,820
PASIVOS TOTALES	448,733	407,940	1,101,437	81,588	2,039,699		4,079,397

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

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados por su naturaleza.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

LOS GASTOS DE ADMINISTRACION SE INTEGRAN DE LA SIGUIENTE FORMA:

	3T26	3T25
Gastos de Administración	136,372	138,310
Mantenimiento	120,324	127,569
Energéticos	118,646	133,228
Depreciación	194,126	211,293
Total	569,468	610,400

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

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

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El Consejo de Administración de la Compañía estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación al Consejo de Administración de la Compañía para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros se aproxima a su valor razonable.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Conforme se devengan con base en el método de interés efectivo.

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

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y su monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando se tiene legalmente el derecho de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Activos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, cartera de créditos, otras cuentas por cobrar (incluye activos contractuales y activos por derecho a devolución, conceptos relacionados a la aplicación de la NIIF 15), préstamos y cuentas por pagar; así como derivados financieros designados como instrumentos de cobertura o no designados como instrumentos de cobertura.

I. Activos financieros:
Los activos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como medidos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para administrarlos; la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado la solución práctica, es decir se permite no ajustar al precio de la transacción determinado según la NIIF 15, algún posible componente financiero.
Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés)" sobre el importe del capital pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o convención en el mercado (operaciones regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

II. Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras tales como: créditos bancarios y otros préstamos y proveedores.

a. Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Para fines de medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

(i) Activos financieros a costo amortizado
(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas a resultados (instrumentos de deuda)
(iii) Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas tras la baja en cuentas (instrumentos de patrimonio)
(iv) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

- Activos financieros a costo amortizado

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Este método considera la aplicación de una tasa de interés efectiva la cual descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo o, cuando es apropiado al valor en libros neto al momento. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

Los activos financieros de la Compañía a costo amortizado incluyen cuentas y documentos por cobrar.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)

Se miden los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantenerlo a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o venderlo; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revaluación cambiaria (un aumento del precio de la moneda local en relación con una moneda extranjera bajo un tipo de cambio fijo) y las pérdidas por deterioro o sus reversiones (se refiere a cuando se hace la reversión de la estimación para pérdidas crediticias esperadas), se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos a costo amortizado. Los cambios del valor razonable restante se reconocen en otro resultado integral. Tras la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se reclasifica a resultados.

La Compañía no cuenta con instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede elegir clasificar irrevocablemente sus inversiones en instrumentos de patrimonio como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas en estos activos financieros nunca se reclasifican a resultados. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía eligió no clasificar sus inversiones en instrumentos de patrimonio dentro de esta categoría.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatoriamente requeridos para ser medidos a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se

clasifican como mantenidos para negociar (es decir los derivados contratados para fines especulativos) a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio. Sin perjuicio de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda se pueden designar a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Estos activos financieros se contabilizan en el estado de situación financiera a su valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales.

Esta categoría incluye instrumentos financieros derivados con cambios en resultados.

b. Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Para fines de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

(i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
(ii) Préstamos y cuentas por pagar

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprarlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura definidas por la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la NIIF 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

- Pasivos financieros a costo amortizado

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El proceso de amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en resultados, así como cuando los pasivos se dan de baja en cuentas.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y honorarios o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como gastos financieros en el estado consolidado de resultados integral.

III. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

a. Préstamos otorgados y cuentas por cobrar

La cartera de créditos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Éstos surgen principalmente mediante el suministro de bienes y servicios a los clientes, pero también incorporan otros tipos de activos monetarios contractuales. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Este tipo de activos se reconocen inicialmente al valor razonable, más los costos de operación que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión, y posteriormente se registran al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Esta categoría comprende el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones conservadas al vencimiento, deudores por reporto, la cartera de créditos y las otras cuentas por cobrar presentados en el estado consolidado de situación financiera.

b. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los derivados también son clasificados como adquiridos para negociación a menos que sean designados como coberturas. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Éstos se registran inicialmente al valor razonable y los costos de transacción se llevan a gastos en el estado de resultados integrales. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de estos activos se reconocen en los resultados del año.

Esta categoría comprende las inversiones e instrumentos financieros derivados adquiridos con fines de negociación.

c. Disponible para venta

Son activos financieros no derivados que son designados en esta categoría o que no están incluidos en las categorías anteriores. Éstos se registran al valor razonable cuyas variaciones en valuación son reconocidas en otros resultados integrales (ORI) y traspasados al estado consolidado de resultados integrales en la fecha de realización.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Activos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, cartera de créditos, otras cuentas por cobrar (incluye activos contractuales y activos por derecho a devolución, conceptos relacionados a la aplicación de la NIIF 15), préstamos y cuentas por pagar; así como derivados financieros designados como instrumentos de cobertura o no designados como instrumentos de cobertura.

I. Activos financieros:
Los activos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como medidos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para administrarlos; la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su

valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado la solución práctica, es decir se permite no ajustar al precio de la transacción determinado según la NIIF 15, algún posible componente financiero.

Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés)" sobre el importe del capital pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o convención en el mercado (operaciones regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

II. Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras tales como: créditos bancarios y otros préstamos y proveedores.

a. Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Para fines de medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

(i) Activos financieros a costo amortizado
(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas a resultados (instrumentos de deuda)
(iii) Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas tras la baja en cuentas (instrumentos de patrimonio)
(iv) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

- Activos financieros a costo amortizado

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Este método considera la aplicación de una tasa de interés efectiva la cual descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo o, cuando es apropiado al valor en libros neto al momento. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

Los activos financieros de la Compañía a costo amortizado incluyen cuentas y documentos por cobrar.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)

Se miden los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantenerlo a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o venderlo; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revaluación cambiaria (un aumento del precio de la moneda local en relación con una moneda extranjera bajo un tipo de cambio fijo) y las pérdidas por deterioro o sus reversiones (se refiere a cuando se hace la reversión de la estimación para pérdidas crediticias esperadas), se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos a costo amortizado. Los cambios del valor razonable restante se reconocen en otro resultado integral. Tras la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se reclasifica a resultados.

La Compañía no cuenta con instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede elegir clasificar irrevocablemente sus inversiones en instrumentos de patrimonio como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas en estos activos financieros nunca se reclasifican a resultados. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía eligió no clasificar sus inversiones en instrumentos de patrimonio dentro de esta categoría.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatoriamente requeridos para ser medidos a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se

clasifican como mantenidos para negociar (es decir los derivados contratados para fines especulativos) a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio. Sin perjuicio de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda se pueden designar a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Estos activos financieros se contabilizan en el estado de situación financiera a su valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales.

Esta categoría incluye instrumentos financieros derivados con cambios en resultados.

b. Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Para fines de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

(i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
(ii) Préstamos y cuentas por pagar

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprarlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura definidas por la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la NIIF 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

- Pasivos financieros a costo amortizado

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El proceso de amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en resultados, así como cuando los pasivos se dan de baja en cuentas.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y honorarios o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como gastos financieros en el estado consolidado de resultados integral.

III. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos

inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

a. Préstamos otorgados y cuentas por cobrar

La cartera de créditos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Éstos surgen principalmente mediante el suministro de bienes y servicios a los clientes, pero también incorporan otros tipos de activos monetarios contractuales. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Este tipo de activos se reconocen inicialmente al valor razonable, más los costos de operación que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión, y posteriormente se registran al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Esta categoría comprende el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones conservadas al vencimiento, deudores por reporto, la cartera de créditos y las otras cuentas por cobrar presentados en el estado consolidado de situación financiera.

b. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los derivados también son clasificados como adquiridos para negociación a menos que sean designados como coberturas. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Éstos se registran inicialmente al valor razonable y los costos de transacción se llevan a gastos en el estado de resultados integrales. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de estos activos se reconocen en los resultados del año.

Esta categoría comprende las inversiones e instrumentos financieros derivados adquiridos con fines de negociación.

c. Disponible para venta

Son activos financieros no derivados que son designados en esta categoría o que no están incluidos en las categorías anteriores. Éstos se registran al valor razonable cuyas variaciones en valuación son reconocidas en otros resultados integrales (ORI) y traspasados al estado consolidado de resultados integrales en la fecha de realización.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Administración de riesgos financieros

Los métodos adoptados (incluyendo el criterio para su reconocimiento, las bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y gastos) por cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de patrimonio se detalla en las principales politicas contables.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados por su naturaleza.

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

Bases de preparación y medición

Los estados financieros consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas e Interpretaciones Contables Internacionales (en su conjunto NIIF, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Contables Internacionales (IASB, por sus siglas en inglés).

Eventos significativos

a. Durante 2024 se concluyó la construcción de la segunda etapa de Ventus Ha en la ubicación de Puerto Morelos, incrementando su inventario hotelero en 173 habitaciones.

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

De acuerdo a analisis efectuados por la compañía como proyección de flujos futuros, se concluye que no existe incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que en lo individual o en su conjunto pudieran indicar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas por todos los instrumentos financieros. Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre el valor presente de la suma de los flujos de efectivo contractuales y la suma de los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original, dichas pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que surge el deterioro. Las recuperaciones de pérdidas previamente reconocidas son registradas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que el deterioro deja de existir o se reduce.

Pérdidas crediticias esperadas ("PCE").

PCE en los próximos 12 meses. Si a la fecha de reporte, el riesgo de crédito de un activo no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, entonces la reserva será considerada como las PCE en los próximos 12 meses. Estas pérdidas están asociadas con activos financieros clasificados como riesgo normal.

PCE por la vida remanente del instrumento. Surgen de eventos de incumplimiento potenciales que se estima ocurran durante la vida remanente de los instrumentos, siendo el termino contractual el período máximo considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía clasifica sus instrumentos financieros a costo amortizado o valor razonable a través de resultados, sujetos a pruebas de deterioro, en una se las siguientes categorías:

Riesgo normal (etapa 1). Incluye todos los instrumentos que no cumplen con todos los requerimientos para ser clasificados en el resto de las categorías.

Riesgo significativo (etapa 2). Incluye todos los instrumentos que, sin cumplir los criterios para ser clasificados como cuentas incobrables o con riesgo de incumplimiento, han experimentado incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, NIIF 9 supone de forma refutable, que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

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

Si la Compañía 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 que a la fecha de valuación ya no se cumplen las condiciones para estimar la pérdida crediticia esperada por la vida remanente del crédito (por ejemplo: disminuye el nivel de riesgo con respecto a lo definido para el incremento significativo), la Compañía puede estimar la pérdida esperada a 12 meses a la fecha de reporte, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado, ya que bajo este enfoque todas las pérdidas se miden por la vida remanente de la operación.

Riesgo de incumplimiento (etapa 3). 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.

Medición y reconocimiento de PCE.

Para realizar la medición de las PCE, la cartera es segmentada en grupos homogéneos de riesgo, que comparten características dentro del grupo. Las características del riesgo de crédito para agrupar los instrumentos, son entre otros: el tipo de instrumento, industria, área geográfica, tipo de garantía, calificación de crédito, fecha de reconocimiento, tiempo remanente y cualquier otro factor relevante para estimar el flujo de efectivo futuro.

Es importante que, al usar la experiencia de pérdida crediticia para estimar pérdidas esperadas, la información acerca de las tasas de pérdida sea aplicada a grupos que sean definidos de una manera que sea consistente con los grupos para los cuales las tasas de pérdida históricas hayan sido observadas.

Además, la información histórica debe ser ajustada de forma que ésta refleje las condiciones actuales y su pronóstico de condiciones futuras que no afecten al período sobre el cual se basa la información histórica, y eliminar los efectos de las condiciones en el período histórico que no son relevantes para los flujos de efectivo contractuales futuros.

De esta manera, cada uno de estos segmentos obtiene su propia estimación de pérdida estimada que es calculada en función de los parámetros de probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida (es decir, la magnitud de la pérdida dado un incumplimiento) y exposición al incumplimiento. La estimación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida se basa en información histórica ajustada por información prospectiva (forward-looking).

. La probabilidad de incumplimiento es un parámetro clave para la construcción del modelo de pérdida esperada por deterioro. La probabilidad de incumplimiento se ve como la estimación de que tan verosímil es que se dé un incumplimiento dado un horizonte de tiempo; el cálculo incluye datos históricos, supuestos y expectativas de las condiciones futuras.

. La severidad de la pérdida es la estimación de las pérdidas una vez que se presenta el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales al momento del incumplimiento y aquellos flujos que se esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo por garantías y mejoras crediticias.

. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros se estima como el valor en libros bruto en la fecha de reporte; y otra información relevante a futuro.

. Tasa de descuento es la tasa utilizada para descontar la pérdida esperada al valor presente de la fecha de reporte usando la tasa de interés efectiva.

La Compañía lleva a cabo pruebas retrospectivas para evaluar la razonabilidad de la estimación colectiva. Por otro lado, la metodología requiere estimar las PCE debido a eventos basados en una consideración imparcial y ponderada de la probabilidad de ocurrencia de una serie de escenarios, considerando un rango de 3 a 5 posibles escenarios futuros, dependiendo de las características de cada grupo que pudieran tener un impacto en la cobranza de flujos de efectivo contractuales.

Se deben considerar posibles escenarios, pues se requiere que la pérdida esperada crediticia sea una probabilidad ponderada no sesgada que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles. Una entidad no necesita identificar todos los escenarios, sin embargo, debe considerar el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, aunque la probabilidad sea muy baja, siempre tomando en cuenta el valor del dinero en el tiempo, así como toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etc.

Para la estimación de parámetros utilizados en la estimación de deterioro, la Compañía basa su experiencia en modelos desarrollados internamente tanto en el área regulatoria como para propósitos de gestión, adaptando los desarrollos de estos modelos bajo NIIF 9.

Para las cuentas por cobrar comerciales la Compañía aplica un enfoque simplificado para el cálculo de las PCE, por lo tanto, no sigue los cambios en el riesgo de crédito, pero en su lugar reconoce PCE por la vida total del crédito a cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones basada en su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada por factores específicos futuros de los clientes y del ambiente económico.

La Compañía reconoce una 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 resultados, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar con clientes de tiempo compartido se registran al momento en que dicho instrumento financiero se origina, para su determinación se considera la experiencia histórica de pérdidas, la zona geográfica, la procedencia del cliente y la probabilidad de los hechos futuros, entre otros.

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

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad del período comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado es determinado con base en las disposiciones fiscales vigentes y se registra en los resultados del año a que es atribuible.

El impuesto diferido es determinado sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para la determinación del 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 Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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 Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos fiscales diferidos se compensan cuando la Compañía tenga un derecho legalmente ejecutable para compensar los activos y pasivos fiscales actuales, y los activos y pasivos fiscales diferidos se relacionen con los impuestos aplicados por la misma autoridad fiscal. Los impuestos diferidos activos se registran sólo cuando existe la posibilidad de recuperarse.

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto 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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Beneficios a los empleados

Los pasivos por beneficios a los empleados otorgados por la Compañía son determinados como sigue:

a. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

b. Los beneficios de retiro bajo el esquema de beneficios definidos requieren suposiciones actuariales para medir las obligaciones contraídas y el gasto correspondiente a cada período, y además existe la posibilidad de obtener ganancias o pérdidas actuariales. Se miden utilizando el método de la unidad de crédito proyectada, considerando el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

c. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

d. La PTU se reconoce en el año en que se causa y se registra dentro del rubro de gastos.

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

Nombre	Puesto:
Carlos Berdegue Sacristán	Presidente del Consejo de Administración y Director General
Fernando Berdegue Sacristán	Consejero Propietario y Director General de Bienes Raíces y Nuevos Proyectos
Juan Carlos López González	Director de Administración y Finanzas
Curtis Knipe	Director de Tiempo Compartido
Andrés Gilberto Avilés Bazúa	Director de Ventas de Hoteles
Héctor López Trucios	Director de Operación Hotelera
Luis G. Laveaga García	Director de Tesorería
Cecilia Lópe López	Directora de Contraloría
Diana Lem González	Directora de Sistemas y Calidad
Nicolás Santacruz	Director de Recursos Humanos

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada y la pérdida acumulada por deterioro. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que se adquieren por separado se registran al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas.

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

Los desembolsos originados por las 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 valuar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto que se reconoce inicialmente para un activo intangible que se genera internamente será la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, establecidas anteriormente y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme la política contable de la Compañía. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a los 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 la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo inicial será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

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, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Conforme se devengan con base en el método de interés efectivo.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios

Los inventarios se reconocen inicialmente al costo y posteriormente, el monto que sea menor entre el costo y el valor neto de realización, aplicando la fórmula de costo promedio. En el caso de terrenos para urbanización y para venta se registran a su costo de adquisición más el costo acumulado de urbanización y/o construcción, incluyendo el costo de financiamiento. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

a. Estructura accionaria

Al 30 de Septiembre de 2026 y 2025 el capital social está representado por acciones comunes, ordinarias, sin expresión de valor nominal, con derecho de voto pleno, distribuidas como se muestra a continuación:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo	7,136,039	$ 35,680
Capital variable	60,500,744	302,504
Capital social suscrito pagado	67,636,783	$ 338,184

La Compañía podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, una vez cumplidos los requisitos establecidos en la Ley General de Sociedades Mercantiles y en la Ley del Mercado de Valores. Al 30 de Septiembre de 2026 y 2025 se poseen 2,242,421 y 2,212,421 acciones propias que representan el 3.32% y 3.27%, respectivamente del total de las acciones emitidas.

Al 30 de Septiembre de 2026 y 2025 el valor de mercado de una acción de la Compañía asciende a $18.50 y $28.10, respectivamente.

En caso de pagarse dividendos con cargo a utilidades acumuladas que no provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), se causará un impuesto del 30% a cargo de la Compañía, sobre el resultado de multiplicar el dividendo pagado por el factor de 1.4286.

El impuesto correspondiente podrá acreditarse contra el ISR que cause la Compañía en el ejercicio en el que se pague el impuesto a que se hace referencia y los dos ejercicios siguientes. En caso de reducción de capital, se considera dividendo el excedente del capital contable sobre la suma de los saldos de las cuentas de capital de aportación y utilidad fiscal neta, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley del ISR.

b. Reserva para recompra de acciones

Representa la reserva autorizada por la asamblea de accionistas para que la Compañía pueda adquirir sus propias acciones cumpliendo con ciertos criterios establecidos en los estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas se aprobó el valor de la reserva para recompra de acciones hasta $30,000.

c. Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la compañía constituirá el fondo de reserva legal separando anualmente por lo menos un cinco por ciento de sus utilidades netas, hasta que dicha reserva alcance una suma igual al veinte por ciento del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no había sido constituida.

d. Otros resultados integrales

Los Otros Resultados Integrales que se presentan en los estados de cambios en el capital contable, se forman por los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

Los arrendamientos son aquellos contratos en los que hay un activo identificado, se obtienen sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y se tiene el derecho a dirigir el uso del activo.

Al determinar si la Compañía obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo, solo se consideran los beneficios económicos que surgen del uso del activo, sin considerar aquellos relacionados con la propiedad legal y otros beneficios potenciales. Asimismo, se considera si el proveedor tiene derechos de sustitución sustantivos, si es el caso, el contrato no es un arrendamiento.

La Compañía contabiliza un contrato, o parte de un contrato, como un arrendamiento cuando éste transfiere el derecho de uso del activo por un período de tiempo determinado a cambio de una contraprestación.

Al determinar si la Compañía tiene derecho al uso directo del activo, la Compañía considera cómo y para qué propósito se usa el activo durante todo el período de uso. Si no hay decisiones importantes a tomar, porque están predeterminadas debido a la naturaleza del activo, la Compañía considera sí estuvo involucrada en el diseño del activo de tal manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado el activo a lo largo de todo el período de uso. Si el contrato o parte de un contrato no cumple con estos criterios, la Compañía aplica otras NIIF aplicables en lugar de la NIIF 16.

Todos los arrendamientos se contabilizan reconociendo un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, excepto por los arrendamientos de bajo valor o con una duración de 12 meses o menos.

Los pasivos por arrendamiento se valúan al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento por efectuar, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; de lo contrario, se utiliza la tasa incremental de financiamiento al comienzo del arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento solo se incluyen en la valuación del pasivo por arrendamiento si dependen de un índice o tasa. En tales casos, la valuación inicial del pasivo por arrendamiento supone que el elemento variable permanecerá sin cambios durante todo el plazo del arrendamiento. Otro tipo de pagos variables se cargan a resultados en el período al que corresponden.

En el reconocimiento inicial, el valor en libros del pasivo por arrendamiento también incluye:

i. importes que se espera pagar como garantía de valor residual;
ii. el precio de ejercicio de opciones de compra si se tiene certeza razonable de ejercer la opción;
iii. cualquier penalización pagadera por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento considera que se ejercerá dicha opción.

Los activos por derecho de uso se valúan inicialmente por el monto del pasivo por arrendamiento, se reducen por los incentivos de arrendamiento recibidos y se incrementan por:

i. pagos de arrendamiento realizados antes o en la fecha de inicio del arrendamiento;
ii. costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
iii. el monto de cualquier provisión reconocida cuando la Compañía tiene la obligación contractual de desmantelar, eliminar o restaurar el activo arrendado.

Después de la valuación inicial, los pasivos por arrendamiento aumentan como resultado de los intereses devengados a una tasa periódica constante de interés sobre el saldo pendiente y se reducen por los pagos por arrendamiento realizados. Los activos por derecho de uso se deprecian o amortizan linealmente durante el plazo restante del arrendamiento o durante la vida útil del activo, lo que se espera ocurra primero.

Al 31 de diciembre de 2025, algunos activos por arrendamiento adquiridos por la Compañía se encuentran agrupados con los inmuebles, maquinaria y equipo en el Activo, a su vez, los pasivos por arrendamientos se encuentran agrupados con los Proveedores en el Pasivo.

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

Administración del riesgo de liquidez

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo y los requerimientos de administración de la liquidez. La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, saldos en cuentas bancarias y líneas de crédito bancarias, a través de un monitoreo continuo de los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

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

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de la erosión de flujos de efectivo, ingresos, valor de los activos y capital debido a los cambios adversos en los precios de mercado, tasas de interés y tipos de cambio.

Las actividades de la Compañía la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y riesgos cambiarios. La Compañía subscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- Swaps y caps/floors de las tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el Valor en Riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

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

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

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

Subsidiaria con participación no controladora significativa

Las subsidiarias no poseídas totalmente no han decretado pagos de dividendos durante 2025, 2024 y 2023.

Las demás subsidiarias que poseen una participación no controladora significativa, no son materiales respecto de la información financiera de la Compañía.

La siguiente tabla muestra información de las subsidiarias no controladas al 100% y que tienen una participación no controladora significativa:

Nombre de la subsidiaria	(%) de participación no controladora 2025, 2024 y 2023		
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	43.72%	43.72%	43.72%
Subsidiarias individualmente inmateriales con participación no controladora			
Total			

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Objetivos de la administración de riesgos financieros

La función de la Tesorería de la Compañía ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Compañía a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Compañía minimiza los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Compañía aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Compañía no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de la Tesorería de la Compañía informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Compañía, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

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

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

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

Se reconocen conforme se devengan.

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

Ingresos casa club y otros

Los ingresos por servicios se reconocen en el momento en el que se presta el servicio a los clientes; las cuotas anuales, se reconocen como ingreso a lo largo del período que cubren.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Se reconocen siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan a la entidad.

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se miden a costo histórico menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro. El costo incluye el precio de compra y los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos subsecuentes, que representan un aumento de la capacidad y por ende una extensión de la vida útil de los bienes, también se capitalizan. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados durante el período en que se incurren.

Los inmuebles que están en proceso de construcción (nuevos hoteles y remodelación de los hoteles existentes) 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 Compañía. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado.

Los terrenos propios no se deprecian. La depreciación sobre activos en construcción no inicia sino hasta que son completados y están disponibles para uso. La depreciación se registra en todas las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo, con el fin de cancelar el valor en libros durante sus vidas económicas útiles esperadas y se calcula por el método de línea recta sobre los saldos mensuales iniciales.

Cuando partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo tienen diferentes vidas útiles, éstas se registran como un componente por separado, y su depreciación se calcula también en forma separada.

Las vidas útiles de todos los elementos de inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente, y ajustan si es necesario al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2025, las vidas útiles de los principales grupos de activos se muestran a continuación:

	Vida útil en años
Cimentación y estructura	60
Acabados	15
Instalación hidrosanitaria	20
Instalaciones eléctricas	20
Aire acondicionado	15
Carpintería	15
Escolleras	5
Otros componentes de edificios	60
Maquinaria y equipo	23-5
Mobiliario y equipo de oficina	23-5
Equipo de transporte	12-5
Equipo de cómputo	3
Equipo de operación	21-5

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de inmuebles, maquinaria y equipo, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Los inmuebles, maquinaria y equipo se dan de baja cuando se venden o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que resulta de la venta o retiro de los activos, se determina considerando, en su caso, los recursos que se reciben por la venta, y se reconocen en resultados.

Al 31 de diciembre de 2025, los inmuebles denominados Casa Club, Marina El Cid Cancún, Hotel Castilla y Hotel Moro, se encuentran cedidos en garantía de diversos créditos otorgados a la Compañía.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados; es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación; y el monto pueda ser estimado confiablemente.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Los saldos y operaciones entre las compañías subsidiarias han sido eliminados en la consolidación.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

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

Reserva para recompra de acciones

Representa la reserva autorizada por la asamblea de accionistas para que la Compañía pueda adquirir sus propias acciones cumpliendo con ciertos criterios establecidos en los estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas se aprobó el valor de la reserva para recompra de acciones hasta $30,000.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la compañía constituirá el fondo de reserva legal separando anualmente por lo menos un cinco por ciento de sus utilidades netas, hasta que dicha reserva alcance una suma igual al veinte por ciento del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no había sido constituida.

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

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Ingresos

Los ingresos de la Compañía se derivan de la venta de bienes o prestación de servicios, reconocidos en un momento determinado en el tiempo, el reconocimiento de ingresos es como sigue:

Operación hotelera
Los ingresos por la operación hotelera tradicional se reconocen en el período en que se presta el servicio.

Tiempo compartido
Los ingresos por tiempo compartido se reconocen en el momento en que se firma de aceptado el contrato, el cliente ha entregado su enganche y obtiene los derechos atribuibles al uso de la membresía. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés efectivo se reconoce en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

Venta de bienes raíces

Los ingresos por venta de bienes raíces se reconocen cuando se transfiere el control de los inventarios a los clientes.

Ingresos casa club y otros

Los ingresos por servicios se reconocen en el momento en el que se presta el servicio a los clientes; las cuotas anuales, se reconocen como ingreso a lo largo del período que cubren.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

La Compañía podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, una vez cumplidos los requisitos establecidos en la Ley General de Sociedades Mercantiles y en la Ley del Mercado de Valores. Al 30 de Septiembre de 2026 y 2025 se poseen 2,242,421 y 2,212,421 acciones propias que representan el 3.32% y 3.27%, respectivamente del total de las acciones emitidas.

Al 30 de Septiembre de 2026 y 2025 el valor de mercado de una acción de la Compañía asciende a $18.50 y $28.10, respectivamente.

En caso de pagarse dividendos con cargo a utilidades acumuladas que no provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), se causará un impuesto del 30% a cargo de la Compañía, sobre el resultado de multiplicar el dividendo pagado por el factor de 1.4286.

El impuesto correspondiente podrá acreditarse contra el ISR que cause la Compañía en el ejercicio en el que se pague el impuesto a que se hace referencia y los dos ejercicios siguientes. En caso de reducción de capital, se considera dividendo el excedente del capital contable sobre la suma de los saldos de las cuentas de capital de aportación y utilidad fiscal neta, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley del ISR.

. Reserva para recompra de acciones

Representa la reserva autorizada por la asamblea de accionistas para que la Compañía pueda adquirir sus propias acciones cumpliendo con ciertos criterios establecidos en los estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas se aprobó el valor de la reserva para recompra de acciones hasta $30,000.

. Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la compañía constituirá el fondo de reserva legal separando anualmente por lo menos un cinco por ciento de sus utilidades netas, hasta que dicha reserva alcance una suma igual al veinte por ciento del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no había sido constituida.

. Otros resultados integrales

Los Otros Resultados Integrales que se presentan en los estados de cambios en el capital contable, se forman por los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Subsidiarias

Una subsidiaria es una compañía controlada, directa o indirectamente por la Compañía. El control se ejerce si, y sólo si se reúnen los elementos siguientes:

. Poder sobre la subsidiaria.

. Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la subsidiaria.

. Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de los rendimientos de la Compañía**.**

La consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Para propósitos de la consolidación, los criterios contables de las subsidiarias han sido adecuados cuando ha sido necesario para asegurar el cumplimiento con las políticas adoptadas por la Compañía.

Los saldos y operaciones entre las compañías subsidiarias han sido eliminados en la consolidación.

Las principales compañías subsidiarias de Grupe son las siguientes:

Compañía	Participación (%) 2025, 2024 y 2023			Lugar de operación	Actividad
Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles.
Constructora y Materiales Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Construcción y arrendamiento de inmuebles.
Terreno, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Marina del Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Operación de marinas.
Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Fraccionamiento y venta de lotes y casas.
El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V.	60	60	81.7	Mazatlán, Sin.	Operación de clubes de golf.
Caribe Paradise, S.A. de C.V.	98.3	98.3	98.3	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles y operación de marinas.
Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Prestación de servicios de personal.
Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.	98	98	98	Cozumel, Quintana Roo	Hotelería tradicional.
Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Promotours del Noroeste, S.A. de C.V.	80	80	80	Puerto Morelos, Quintana Roo	Servicio de comercialización.
El Cid Vacations Club, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de tiempo compartido.
Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Operación de hoteles.
Caribe Paraíso, S.A. de C.V.	99.7	99.7	99.7	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento y venta de inmuebles.
Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Operación de hoteles.
Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Prestación de servicio de personal.
Nuempresas, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de actividades re creativas.
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	56	56	56	Los Cabos, Baja California, Sur	Desarrollo de marinas y lotes hoteleros.
Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V.	99.8	99.8	99.8	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.

Durante el ejercicio 2024 se realizaron las siguientes operaciones:

- Se realizó un reembolso de capital a la participación no controladora (PNC) de la subsidiaria El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $56,000, pagados en efectivo.
- Se realizó una aportación de capital en su parte variable a El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $60,000 en la participación controladora y $4,000 en la PNC.

La Compañía y todas sus subsidiarias son compañías mexicanas y llevan a cabo todas sus operaciones en territorio nacional.

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

Bases de preparación y resumen de políticas de contabilidad significativas

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Las políticas han sido aplicadas de forma consistente con el período anterior presentado en estos estados financieros consolidados, a menos que se mencione lo contrario.

a. Bases de preparación y medición

Los estados financieros consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas e Interpretaciones Contables Internacionales (en su conjunto NIIF, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Contables Internacionales (IASB, por sus siglas en inglés).

b. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados en cumplimiento con las NIIF adoptadas requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración de la Compañía ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía.

Los estados financieros consolidados fueron elaborados sobre la base de costo histórico, salvo por aquellos rubros mencionados en estas notas a los estados financieros consolidados en los que se especifique que fueron medidos a valor razonable, costo amortizado o valor presente. Los principales rubros medidos a valor razonable son los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros; los medidos a costo amortizado son principalmente la cartera de créditos y los créditos por deuda y depósitos de clientes y; el principal rubro medido a valor presente es la provisión por beneficios a empleados.

c. Moneda funcional y de informe

La moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano, debido a que es la moneda del ambiente económico en el que opera, ya que sus transacciones de venta y compras, así como sus principales activos y pasivos están denominados en dicha moneda. La moneda de informe de la Compañía, para efectos legales y fiscales es el peso mexicano.

1. Cambios contables

Nuevos pronunciamientos y mejoras a partir de 2025

Las nuevas normas y modificaciones se describen a continuación:

Ausencia de convertibilidad - Modificaciones a la IAS 21, *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera*

Las modificaciones a la IAS 21, *Efectos de las variaciones en tipos de cambio de moneda extranjera* - Ausencia de convertibilidad, establecen la forma en que las compañías deben evaluar si una moneda es intercambiable por otra y cómo deben determinar el tipo de cambio que se aplicará cuando la moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren nuevas revelaciones para ayudar a los usuarios de la información financiera a evaluar el impacto del uso de un tipo de cambio estimado en los estados financieros, cuando una moneda no es intercambiable. Estas revelaciones pueden incluir la naturaleza y los impactos financieros de la moneda no intercambiable; el tipo de cambio utilizado; el proceso o técnica utilizada para estimar el tipo de cambio usado para la conversión de la moneda; y los riesgos para la Compañía debido al uso de una moneda no intercambiable.

Las modificaciones no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía

Normas, interpretaciones y cambios a las NIIF emitidas las cuales no entran en vigor

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el IASB ha publicado algunas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes, ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La Compañía tiene la política de adoptar todos los pronunciamientos relevantes que le sean aplicables, como parte de sus políticas contables de grupo en la fecha de inicio de la vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas por la Compañía no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIIF 18, *Presentación e información a revelar en los estados financieros*

El 9 de abril de 2024, el IASB emitió la nueva norma NIIF 18, Presentación y revelación en los estados financieros, que sustituye a la IAS 1, *Presentación de estados financieros*. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de los estados financieros, principalmente en del estado de resultados, que incluyen totales y subtotales específicos y la clasificación de los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuestos a la utilidad y operaciones discontinuadas.

La NIIF 18 también requiere que las empresas analicen sus gastos operativos directamente en el cuerpo del estado de resultados, ya sea por naturaleza, por función o de manera mixta. Según la nueva norma, las compañías deben elegir el método de presentación que proporcione el "resumen estructurado más útil" de esos gastos.

Asimismo, la NIIF 18 incorpora por primera vez la revelación de las medidas de desempeño definidas por la administración y nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera, para brindar más coherencia en la presentación de los estados de resultados y de flujo de efectivo.

La nueva NIIF 18 introduce, además, enmiendas de alcance limitado a la IAS 7, *Estado de flujos de efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones cuando se utiliza el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" además de eliminar la opcionalidad en lo referente a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, la Compañía está en proceso de analizar los efectos que tendrán las modificaciones en la información financiera consolidada.

NIIF 19, *Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar*

El 9 de mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite que las subsidiarias de Compañías que utilizan las NIIF, puedan reducir la información a revelar sobre su información financiera, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: la entidad (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

Las subsidiarias elegibles pueden optar por aplicar la norma para los períodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

NIIF 9, *Instrumentos financieros* y NIIF 7, *Instrumentos financieros: Revelaciones* - Modificaciones a la Clasificación y Medición

El 30 de mayo de 2024, el IASB publicó modificaciones específicas a la NIIF 9 y a la NIIF 7. Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema electrónico de transferencia de efectivo.
- Aclaraciones y orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple únicamente el criterio de pagos de principal e intereses (SPPI).
- Nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo, por ejemplo, algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).
- Actualización de las revelaciones para los instrumentos financieros con características contingentes y para instrumentos financieros de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI).

Estas modificaciones entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada solamente en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas.

La Compañía no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros consolidados.

Mejoras a las NIIF

El 18 de julio de 2024, el IASB emitió modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas internacionales de información financiera.

Estas modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones y cambios para mejorar la redacción de una norma, corregir conflictos entre normas y corregir imprevistos o descuidos relativamente menores en las NIIF, con la finalidad de dotarlas de mayor congruencia. Las normas modificadas son:

- NIIF 1, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*;
- NIIF 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar* y su Guía de implementación relacionada;
- NIIF 9, *Instrumentos Financieros*;
- NIIF 10, *Estados Financieros Consolidados*; y
- NIIF 7, *Estados de Flujos de Efectivo*.

Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

2. Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los resultados de Grupe, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

a. Subsidiarias

Una subsidiaria es una compañía controlada, directa o indirectamente por la Compañía. El control se ejerce si, y sólo si se reúnen los elementos siguientes:

. Poder sobre la subsidiaria.

. Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la subsidiaria.

. Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de los rendimientos de la Compañía**.**

La consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Para propósitos de la consolidación, los criterios contables de las subsidiarias han sido adecuados cuando ha sido necesario para asegurar el cumplimiento con las políticas adoptadas por la Compañía.

Los saldos y operaciones entre las compañías subsidiarias han sido eliminados en la consolidación.

Las principales compañías subsidiarias de Grupe son las siguientes:

Compañía	Participación (%) 2025, 2024 y 2023			Lugar de operación	Actividad
Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles.
Constructora y Materiales Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Construcción y arrendamiento de inmuebles.
Terreno, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Marina del Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Operación de marinas.
Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Fraccionamiento y venta de lotes y casas.
El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V.	60	60	81.7	Mazatlán, Sin.	Operación de clubes de golf.
Caribe Paradise, S.A. de C.V.	98.3	98.3	98.3	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles y operación de marinas.
Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Prestación de servicios de personal.
Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.	98	98	98	Cozumel, Quintana Roo	Hotelería tradicional.
Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Promotours del Noroeste, S.A. de C.V.	80	80	80	Puerto Morelos, Quintana Roo	Servicio de comercialización.
El Cid Vacations Club, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de tiempo compartido.
Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Operación de hoteles.
Caribe Paraíso, S.A. de C.V.	99.7	99.7	99.7	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento y venta de inmuebles.
Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Operación de hoteles.
Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Prestación de servicio de personal.
Nuempresas, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de actividades re creativas.
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	56	56	56	Los Cabos, Baja California, Sur	Desarrollo de marinas y lotes hoteleros.
Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V.	99.8	99.8	99.8	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.

Durante el ejercicio 2024 se realizaron las siguientes operaciones:

- Se realizó un reembolso de capital a la participación no controladora (PNC) de la subsidiaria El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $56,000, pagados en efectivo.
- Se realizó una aportación de capital en su parte variable a El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $60,000 en la participación controladora y $4,000 en la PNC.

La Compañía y todas sus subsidiarias son compañías mexicanas y llevan a cabo todas sus operaciones en territorio nacional.

b. Detalles de las subsidiarias no poseídas totalmente y que tienen una participación no controladora significativa.

Las subsidiarias no poseídas totalmente no han decretado pagos de dividendos durante 2025, 2024 y 2023.

La siguiente tabla muestra información de las subsidiarias no controladas al 100% y que tienen una participación no controladora significativa:

Nombre de la subsidiaria	(%) de participación no controladora 2025, 2024 y 2023
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	43.72% 43.72% 43.72%
Subsidiarias individual-mente inmateriales con participación no controladora	
Total	

c. Subsidiaria con participación no controladora significativa

Las demás subsidiarias que poseen una participación no controladora significativa, no son materiales respecto de la información financiera de la Compañía.

3. Información por segmentos

Un segmento operativo es un componente de la Compañía que está involucrado en actividades de negocio de las cuales se obtienen ingresos e incurren en costos, incluyendo ingresos y gastos relacionados con transacciones con otros de los componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Director General de la Compañía para la toma de decisiones a fin de evaluar su desempeño y para el cual se tiene disponible información financiera específica. Los segmentos operativos identificados y que son analizados por la Compañía son: operación hotelera, tiempo compartido, bienes raíces, casa club y otros.

4. Transacciones y conversión de moneda extranjera

De acuerdo a la NIC 21, las transacciones en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio vigentes en las fechas de concertación o liquidación. Los activos y pasivos en dichas monedas se expresan en moneda nacional aplicando los tipos de cambio vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidada. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en los tipos de cambio entre las fechas de concertación de las transacciones y liquidación o valuación al cierre del ejercicio se aplican a los resultados del período.

5. Activos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, cartera de créditos, otras cuentas por cobrar (incluye activos contractuales y activos por derecho a devolución, conceptos relacionados a la aplicación de la NIIF 15), préstamos y cuentas por pagar; así como derivados financieros designados como instrumentos de cobertura o no designados como instrumentos de cobertura.

I. Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como medidos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para administrarlos; la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado la solución práctica, es decir se permite no ajustar al precio de la transacción determinado según la NIIF 15, algún posible componente financiero.

Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés)" sobre el importe del capital pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o convención en el mercado (operaciones regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

II. Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras tales como: créditos bancarios y otros préstamos y proveedores.

a. Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Para fines de medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

(i) Activos financieros a costo amortizado
(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas a resultados (instrumentos de deuda)
(iii) Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas tras la baja en cuentas (instrumentos de patrimonio)
(iv) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

- Activos financieros a costo amortizado

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Este método considera la aplicación de una tasa de interés efectiva la cual descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo o, cuando es apropiado al valor en libros neto al momento. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

Los activos financieros de la Compañía a costo amortizado incluyen cuentas y documentos por cobrar.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)

Se miden los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantenerlo a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o venderlo; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revaluación cambiaria (un aumento del precio de la moneda local en relación con una moneda extranjera bajo un tipo de cambio fijo) y las pérdidas por deterioro o sus reversiones (se refiere a cuando se hace la reversión de la estimación para pérdidas crediticias esperadas), se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos a costo amortizado. Los cambios del valor razonable restante se reconocen en otro resultado integral. Tras la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se reclasifica a resultados.

La Compañía no cuenta con instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede elegir clasificar irrevocablemente sus inversiones en instrumentos de patrimonio como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas en estos activos financieros nunca se reclasifican a resultados. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía eligió no clasificar sus inversiones en instrumentos de patrimonio dentro de esta categoría.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatoriamente requeridos para ser medidos a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar (es decir los derivados contratados para fines especulativos) a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio. Sin perjuicio de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado

integral, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda se pueden designar a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Estos activos financieros se contabilizan en el estado de situación financiera a su valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales.

Esta categoría incluye instrumentos financieros derivados con cambios en resultados.

b. Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Para fines de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

(i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
(ii) Préstamos y cuentas por pagar

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprarlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura definidas por la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la NIIF 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

- Pasivos financieros a costo amortizado

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El proceso de amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en resultados, así como cuando los pasivos se dan de baja en cuentas.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y honorarios o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como gastos financieros en el estado consolidado de resultados integral.

III. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

a. Préstamos otorgados y cuentas por cobrar

La cartera de créditos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Éstos surgen principalmente mediante el suministro de bienes y servicios a los clientes, pero también incorporan otros tipos de activos monetarios contractuales. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Este tipo de activos se reconocen inicialmente al valor razonable, más los costos de operación que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión, y posteriormente se registran al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Esta categoría comprende el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones conservadas al vencimiento, deudores por reporto, la cartera de créditos y las otras cuentas por cobrar presentados en el estado consolidado de situación financiera.

b. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los derivados también son clasificados como adquiridos para negociación a menos que sean designados como coberturas. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Éstos se registran inicialmente al valor razonable y los costos de transacción se llevan a gastos en el estado de resultados integrales. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de estos activos se reconocen en los resultados del año.

Esta categoría comprende las inversiones e instrumentos financieros derivados adquiridos con fines de negociación.

c. Disponible para venta

Son activos financieros no derivados que son designados en esta categoría o que no están incluidos en las categorías anteriores. Éstos se registran al valor razonable cuyas variaciones en valuación son reconocidas en otros resultados integrales (ORI) y traspasados al estado consolidado de resultados integrales en la fecha de realización.

6. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y su monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando se tiene legalmente el derecho de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

7. Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas por todos los instrumentos financieros. Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre el valor presente de la suma de los flujos de efectivo contractuales y la suma de los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original, dichas pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que surge el deterioro. Las recuperaciones de pérdidas previamente reconocidas son registradas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que el deterioro deja de existir o se reduce.

Pérdidas crediticias esperadas ("PCE").

PCE en los próximos 12 meses. Si a la fecha de reporte, el riesgo de crédito de un activo no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, entonces la reserva será considerada como las PCE en los próximos 12 meses. Estas pérdidas están asociadas con activos financieros clasificados como riesgo normal.

PCE por la vida remanente del instrumento. Surgen de eventos de incumplimiento potenciales que se estima ocurran durante la vida remanente de los instrumentos, siendo el termino contractual el período máximo considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía clasifica sus instrumentos financieros a costo amortizado o valor razonable a través de resultados, sujetos a pruebas de deterioro, en una se las siguientes categorías:

Riesgo normal (etapa 1). Incluye todos los instrumentos que no cumplen con todos los requerimientos para ser clasificados en el resto de las categorías.

Riesgo significativo (etapa 2). Incluye todos los instrumentos que, sin cumplir los criterios para ser clasificados como cuentas incobrables o con riesgo de incumplimiento, han experimentado incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, NIIF 9 supone de forma refutable, que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

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

Si la Compañía 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 que a la fecha de valuación ya no se cumplen las condiciones para estimar la pérdida crediticia esperada por la vida remanente del crédito (por ejemplo: disminuye el nivel de riesgo con respecto a lo definido para el incremento significativo), la Compañía puede estimar la pérdida esperada a 12 meses a la fecha de reporte, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado, ya que bajo este enfoque todas las pérdidas se miden por la vida remanente de la operación.

Riesgo de incumplimiento (etapa 3). 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.

Medición y reconocimiento de PCE.

Para realizar la medición de las PCE, la cartera es segmentada en grupos homogéneos de riesgo, que comparten características dentro del grupo. Las características del riesgo de crédito para agrupar los instrumentos, son entre otros: el tipo de instrumento, industria, área geográfica, tipo de garantía, calificación de crédito, fecha de reconocimiento, tiempo remanente y cualquier otro factor relevante para estimar el flujo de efectivo futuro.

Es importante que, al usar la experiencia de pérdida crediticia para estimar pérdidas esperadas, la información acerca de las tasas de pérdida sea aplicada a grupos que sean definidos de una manera que sea consistente con los grupos para los cuales las tasas de pérdida históricas hayan sido observadas.

Además, la información histórica debe ser ajustada de forma que ésta refleje las condiciones actuales y su pronóstico de condiciones futuras que no afecten al período sobre el cual se basa la información histórica, y eliminar los efectos de las condiciones en el período histórico que no son relevantes para los flujos de efectivo contractuales futuros.

De esta manera, cada uno de estos segmentos obtiene su propia estimación de pérdida estimada que es calculada en función de los parámetros de probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida (es decir, la magnitud de la pérdida dado un incumplimiento) y exposición al incumplimiento. La estimación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida se basa en información histórica ajustada por información prospectiva (forward-looking).

. La probabilidad de incumplimiento es un parámetro clave para la construcción del modelo de pérdida esperada por deterioro. La probabilidad de incumplimiento se ve como la estimación de que tan verosímil es que se dé un incumplimiento dado un horizonte de tiempo; el cálculo incluye datos históricos, supuestos y expectativas de las condiciones futuras.

. La severidad de la pérdida es la estimación de las pérdidas una vez que se presenta el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales al momento del incumplimiento y aquellos flujos que se esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo por garantías y mejoras crediticias.

. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros se estima como el valor en libros bruto en la fecha de reporte; y otra información relevante a futuro.

. Tasa de descuento es la tasa utilizada para descontar la pérdida esperada al valor presente de la fecha de reporte usando la tasa de interés efectiva.

La Compañía lleva a cabo pruebas retrospectivas para evaluar la razonabilidad de la estimación colectiva. Por otro lado, la metodología requiere estimar las PCE debido a eventos basados en una consideración imparcial y ponderada de la probabilidad de ocurrencia de una serie de escenarios, considerando un rango de 3 a 5 posibles escenarios futuros, dependiendo de las características de cada grupo que pudieran tener un impacto en la cobranza de flujos de efectivo contractuales.

Se deben considerar posibles escenarios, pues se requiere que la pérdida esperada crediticia sea una probabilidad ponderada no sesgada que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles. Una entidad no necesita identificar todos los escenarios, sin embargo, debe considerar el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, aunque la probabilidad sea muy baja, siempre tomando en cuenta el valor del dinero en el tiempo, así como toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etc.

Para la estimación de parámetros utilizados en la estimación de deterioro, la Compañía basa su experiencia en modelos desarrollados internamente tanto en el área regulatoria como para propósitos de gestión, adaptando los desarrollos de estos modelos bajo NIIF 9.

Para las cuentas por cobrar comerciales la Compañía aplica un enfoque simplificado para el cálculo de las PCE, por lo tanto, no sigue los cambios en el riesgo de crédito, pero en su lugar reconoce PCE por la vida total del crédito a cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones basada en su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada por factores específicos futuros de los clientes y del ambiente económico.

La Compañía reconoce una 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 resultados, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar con clientes de tiempo compartido se registran al momento en que dicho instrumento financiero se origina, para su determinación se considera la experiencia histórica de pérdidas, la zona geográfica, la procedencia del cliente y la probabilidad de los hechos futuros, entre otros.

8. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

La Compañía ha decidido y designado en sus políticas contables, el adoptar la contabilidad de coberturas para así mantener sus instrumentos financieros derivados y gestionar su exposición al riesgo de tasa de interés por los financiamientos contraídos, por lo cual ha contratado caps y swaps de tasa en su mayoría de posiciones.

La política contable anteriormente descrita, ha sido determinado bajo el alcance de mostrar de manera fiable las condiciones de mercado que mejor se ajusten a la estrategia de mitigación de riesgo de la Compañía, así mismo se decidió aplicar un enfoque retrospectivo para mejorar la claridad de la información financiera y los valores de mercado asociados a cada cobertura de conformidad a las metodologías valuación de la empresa y sensibilizadas con las contrapartes.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se designará su relación de cobertura. La ganancia o pérdida resultante de la inefectividad del instrumento se reconocerá en utilidad o pérdida inmediatamente se hayan realizado las pruebas prospectivas de efectividad de la cobertura designada.

Las políticas para el tratamiento de los instrumentos financieros derivados se alinean a los objetivos de la administración de riesgos y las estrategias para celebrar transacciones de cobertura. Los derivados designados con la intencionalidad de realizar coberturas se reconocen bajo los siguientes criterios:

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

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

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes de efectivo se valúan a valor razonable, el efectivo consiste principalmente en efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero. Los intereses ganados y las utilidades y pérdidas en valuación se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

10. Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes, así como los documentos por cobrar y otros, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

El plazo de crédito otorgado a los clientes que adquieren membresías de tiempo compartido es, generalmente de 6 a 120 meses y el plazo de crédito promedio sobre la venta de tiempo compartido es de 5 años. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se cargaron intereses del 18.99% anual. La Compañía no estima incobrabilidad en las cuentas por cobrar de tiempo compartido por estar garantizadas con el valor propio de la membresía y asimismo, por estar cubierta con la reserva para cancelaciones futuras de ventas de membresías de tiempo compartido registradas como pasivo a la fecha de los estados financieros consolidados.

Antes de aceptar cualquier nuevo cliente de membresías de tiempo compartido, éstos tienen que cumplir con los requisitos de crédito establecidos por la administración de la Compañía para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial. Los requisitos de crédito y límites atribuidos a los clientes se revisan periódicamente. Al 31 de diciembre de 2025 el 89% de las cuentas por cobrar a clientes no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo al sistema externo de calificación crediticia usado por la Compañía. La Compañía cuenta con pagarés para todos sus clientes hasta por el monto del crédito otorgado en el contrato de venta de membresía y adicionalmente cuenta con el valor intrínseco de la membresía, la cual, de acuerdo a las condiciones del contrato de venta, puede cancelar de manera unilateral si el cliente no paga de acuerdo a las condiciones pactadas.

La Compañía tiene contratos con agencias mayoristas y minoristas que le proveen los huéspedes de su operación hotelera, en los que se establece el límite de crédito otorgado y el plazo de crédito, que generalmente no es mayor a 30 días. Estos contratos son revisados conjuntamente con las agencias de manera anual, tanto en límites como en plazo de crédito, así como los porcentajes de comisión por envío de huéspedes. La Compañía cuenta con pagarés expedidos por las agencias hasta por el monto del límite de crédito.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa. Para el caso de las cuentas por cobrar de tiempo compartido no se tiene creada una estimación para cuentas de cobro dudoso por lo explicado en el primer párrafo de esta nota. Por las demás cuentas por cobrar que se presentan en esta nota, la Compañía ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso de acuerdo a la identificación de saldos específicos.

11. Estimación preventiva para riesgos crediticios

Con base en lo señalado en la Nota 7. Deterioro de activos financieros, la Compañía sigue la siguiente metodología:

Sobre la determinación del importe de deterioro de la cartera de crédito bajo un modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con los requerimientos y lineamientos establecidos en la NIIF 9, se desarrolló una metodología atendiendo las mejores prácticas a nivel internacional, dando continuidad al modelo interno actualmente implementado, lo que le da mayor robustez a las estimaciones.

La norma NIIF 9, prescribe un modelo de tres etapas para reconocer el incumplimiento de crédito basándose en cambios en la calidad del crédito desde su reconocimiento inicial, para lo cual derivado del giro del negocio del cliente se ha hecho la adaptación de la metodología propuesta resumiéndola en lo siguiente:

Por la cartera de tiempo compartido, se reconoce en los resultados del ejercicio una estimación derivada de las PCE por toda la vida del instrumento financiero, para su determinación se consideraron los posibles escenarios, logrando una probabilidad ponderada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, se consideró el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, tomando en cuenta toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y en su caso, pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etcétera.

Por el resto de la cartera de la Compañía, se aplica un enfoque simplificado del modelo de estimación de pérdidas crediticias esperadas para activos financieros que no cuentan con un componente significativo de financiación, clasificando dicha cartera por grados de atraso en pago, asignando diferentes montos de PCE a cada segmento.

12. Operaciones con instrumentos financieros derivados

a. Derivados con fines de negociación

Por lo que respecta a las operaciones con fines de negociación, el objetivo es aprovechar las posibilidades de arbitraje que se presentan en los principales mercados financieros dentro de los límites globales de riesgo autorizados.

b. Derivados con fines de cobertura

La Compañía ha decidido designar sus derivados como instrumentos de cobertura para hacer frente a la exposición de tasas de interés, estableciendo así relaciones de cobertura, se documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicional de realizar pruebas de efectividad para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta. Por lo que respecta a las operaciones con fines de cobertura ver lo señalado en la Nota 8.

13. Otras cuentas por cobrar

La Compañía reconoce como otras cuentas por cobrar los derechos de cobro que surgen principalmente por créditos otorgados, servicios prestados o enajenación de bienes en el curso ordinario del negocio. Si el cobro se espera realizar en un año o menos, se clasifican como corto plazo, de lo contrario se presentan como activos no circulantes.

14. Inventarios

Los inventarios se reconocen inicialmente al costo y posteriormente, el monto que sea menor entre el costo y el valor neto de realización, aplicando la fórmula de costo promedio. En el caso de terrenos para urbanización y para venta se registran a su costo de adquisición más el costo acumulado de urbanización y/o construcción, incluyendo el costo de financiamiento. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

15. Pagos anticipados

Están representados por el valor nominal de diversos anticipos a cuenta de servicios, rentas, publicidad, impuestos, entre otros.

16. Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se miden a costo histórico menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro. El costo incluye el precio de compra y los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos subsecuentes, que representan un aumento de la capacidad y por ende una extensión de la vida útil de los bienes, también se capitalizan. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados durante el período en que se incurren.

Los inmuebles que están en proceso de construcción (nuevos hoteles y remodelación de los hoteles existentes) 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 Compañía. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado.

Los terrenos propios no se deprecian. La depreciación sobre activos en construcción no inicia sino hasta que son completados y están disponibles para uso. La depreciación se registra en todas las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo, con el fin de cancelar el valor en libros durante sus vidas económicas útiles esperadas y se calcula por el método de línea recta sobre los saldos mensuales iniciales.

Cuando partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo tienen diferentes vidas útiles, éstas se registran como un componente por separado, y su depreciación se calcula también en forma separada.

Las vidas útiles de todos los elementos de inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente, y ajustan si es necesario al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2025, las vidas útiles de los principales grupos de activos se muestran a continuación:

	Vida útil en años
Cimentación y estructura	60
Acabados	15
Instalación hidrosanitaria	20
Instalaciones eléctricas	20
Aire acondicionado	15
Carpintería	15
Escolleras	5
Otros componentes de edificios	60
Maquinaria y equipo	23-5
Mobiliario y equipo de oficina	23-5
Equipo de transporte	12-5
Equipo de cómputo	3
Equipo de operación	21-5

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de inmuebles, maquinaria y equipo, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Los inmuebles, maquinaria y equipo se dan de baja cuando se venden o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que resulta de la venta o retiro de los activos, se determina considerando, en su caso, los recursos que se reciben por la venta, y se reconocen en resultados.

17. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada y la pérdida acumulada por deterioro. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que se adquieren por separado se registran al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas.

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

Los desembolsos originados por las 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 valuar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto que se reconoce inicialmente para un activo intangible que se genera internamente será la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, establecidas anteriormente y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme la política contable de la Compañía. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a los 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 la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo inicial será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

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, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

18. Arrendamientos

Los arrendamientos son aquellos contratos en los que hay un activo identificado, se obtienen sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y se tiene el derecho a dirigir el uso del activo.

Al determinar si la Compañía obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo, solo se consideran los beneficios económicos que surgen del uso del activo, sin considerar aquellos relacionados con la propiedad legal y otros beneficios potenciales. Asimismo, se considera si el proveedor tiene derechos de sustitución sustantivos, si es el caso, el contrato no es un arrendamiento.

La Compañía contabiliza un contrato, o parte de un contrato, como un arrendamiento cuando éste transfiere el derecho de uso del activo por un período de tiempo determinado a cambio de una contraprestación.

Al determinar si la Compañía tiene derecho al uso directo del activo, la Compañía considera cómo y para qué propósito se usa el activo durante todo el período de uso. Si no hay decisiones importantes a tomar, porque están predeterminadas debido a la naturaleza del activo, la Compañía considera sí estuvo involucrada en el diseño del activo de tal manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado el activo a lo largo de todo el período de uso. Si el contrato o parte de un contrato no cumple con estos criterios, la Compañía aplica otras NIIF aplicables en lugar de la NIIF 16.

Todos los arrendamientos se contabilizan reconociendo un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, excepto por los arrendamientos de bajo valor o con una duración de 12 meses o menos.

Los pasivos por arrendamiento se valúan al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento por efectuar, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; de lo contrario, se utiliza la tasa incremental de financiamiento al comienzo del arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento solo se incluyen en la valuación del pasivo por arrendamiento si dependen de un índice o tasa. En tales casos, la valuación inicial del pasivo por arrendamiento supone que el elemento variable permanecerá sin cambios durante todo el plazo del arrendamiento. Otro tipo de pagos variables se cargan a resultados en el período al que corresponden.

En el reconocimiento inicial, el valor en libros del pasivo por arrendamiento también incluye:

i. importes que se espera pagar como garantía de valor residual;
ii. el precio de ejercicio de opciones de compra si se tiene certeza razonable de ejercer la opción;
iii. cualquier penalización pagadera por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento considera que se ejercerá dicha opción.

Los activos por derecho de uso se valúan inicialmente por el monto del pasivo por arrendamiento, se reducen por los incentivos de arrendamiento recibidos y se incrementan por:

i. pagos de arrendamiento realizados antes o en la fecha de inicio del arrendamiento;
ii. costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
iii. el monto de cualquier provisión reconocida cuando la Compañía tiene la obligación contractual de desmantelar, eliminar o restaurar el activo arrendado.

Después de la valuación inicial, los pasivos por arrendamiento aumentan como resultado de los intereses devengados a una tasa periódica constante de interés sobre el saldo pendiente y se reducen por los pagos por arrendamiento realizados. Los activos por derecho de uso se deprecian o amortizan linealmente durante el plazo restante del arrendamiento o durante la vida útil del activo, lo que se espera ocurra primero.

Al 31 de diciembre de 2025, algunos activos por arrendamiento adquiridos por la Compañía se encuentran agrupados con los inmuebles, maquinaria y equipo en el Activo, a su vez, los pasivos por arrendamientos se encuentran agrupados con los Proveedores en el Pasivo.

19. Revisión de los valores de activos de larga duración

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de los activos tangibles e intangibles de larga duración, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos. Otros activos no financieros están sujetos a pruebas de deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Cuando no sea posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la prueba de deterioro se lleva a cabo en el grupo más pequeño de activos al que pertenece y por el cual hay flujos de efectivo identificables por separado, es decir la unidad generadora de efectivo ("CGUs", por sus siglas en inglés).

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del período, excepto en la medida en que se reversen ganancias previamente reconocidas en otras partidas integrales.

20. Créditos bancarios y otros préstamos

Son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de cualquier costo de operación atribuible directamente a la emisión del instrumento. Dichos pasivos que causan intereses se calculan posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, lo cual asegura que cualquier gasto de intereses durante el período hasta el pago completo sea a una tasa constante sobre el saldo del pasivo registrado en el estado de situación financiera consolidado. El gasto de intereses incluye los costos de operación iniciales y las primas pagaderas al momento de la amortización, así como cualquier interés o cupón pagaderos mientras el pasivo se encuentre insoluto.

21. Proveedores

El pasivo por este concepto representa las obligaciones de pago por las mercancías que han sido adquiridas y de los servicios que han sido recibidos de proveedores en el curso ordinario del negocio.

22. Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar comerciales y otros pasivos monetarios a corto plazo se reconocen inicialmente a valor razonable y se registran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

23. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados; es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación; y el monto pueda ser estimado confiablemente.

24. Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad del período comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado es determinado con base en las disposiciones fiscales vigentes y se registra en los resultados del año a que es atribuible.

El impuesto diferido es determinado sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para la determinación del 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 Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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 Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos fiscales diferidos se compensan cuando la Compañía tenga un derecho legalmente ejecutable para compensar los activos y pasivos fiscales actuales, y los activos y pasivos fiscales diferidos se relacionen con los impuestos aplicados por la misma autoridad fiscal. Los impuestos diferidos activos se registran sólo cuando existe la posibilidad de recuperarse.

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto 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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

25. Costos por préstamos

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

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

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el período en que se incurren.

26. Beneficios a los empleados

Los pasivos por beneficios a los empleados otorgados por la Compañía son determinados como sigue:

a. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

b. Los beneficios de retiro bajo el esquema de beneficios definidos requieren suposiciones actuariales para medir las obligaciones contraídas y el gasto correspondiente a cada período, y además existe la posibilidad de obtener ganancias o pérdidas actuariales. Se miden utilizando el método de la unidad de crédito proyectada, considerando el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

c. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

d. La PTU se reconoce en el año en que se causa y se registra dentro del rubro de gastos.

27. Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no tiene acciones con efectos potencialmente dilutivos, por lo que la utilidad básica por acción y diluida es la misma.

28. Ingresos

Los ingresos de la Compañía se derivan de la venta de bienes o prestación de servicios, reconocidos en un momento determinado en el tiempo, el reconocimiento de ingresos es como sigue:

Operación hotelera
Los ingresos por la operación hotelera tradicional se reconocen en el período en que se presta el servicio.

Tiempo compartido
Los ingresos por tiempo compartido se reconocen en el momento en que se firma de aceptado el contrato, el cliente ha entregado su enganche y obtiene los derechos atribuibles al uso de la membresía. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés efectivo se reconoce en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

Venta de bienes raíces

Los ingresos por venta de bienes raíces se reconocen cuando se transfiere el control de los inventarios a los clientes.

Ingresos casa club y otros

Los ingresos por servicios se reconocen en el momento en el que se presta el servicio a los clientes; las cuotas anuales, se reconocen como ingreso a lo largo del período que cubren.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

29. Comportamiento cíclico o estacional

Las ventas correspondientes a la hotelería tradicional, se incrementan durante los períodos vacacionales y de fin de año, que corresponden a los meses de abril, julio, agosto, noviembre y diciembre de cada año.

30. Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados por su naturaleza.

31. Fondo de recompra de acciones propias

Las acciones propias adquiridas se presentan como una disminución del fondo de recompra de acciones que se incluye en el estado de situación financiera consolidado en el renglón de reserva para recompra de acciones y se valúan a su costo de adquisición.

32. Estados de flujos de efectivo

La Compañía presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos y partidas de ingresos o gastos asociados con las actividades de inversión o de financiamiento de flujos de efectivo.

Los intereses y dividendos pagados e intereses y dividendos recibidos son usualmente clasificados como actividades de financiamiento y operación, respectivamente, en el flujo de efectivo.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Los saldos de impuestos por cobrar y por pagar se registran cuando surge el derecho y/o obligación de la compañía para recuperar y/o pagar dichos conceptos.

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

Proveedores

El pasivo por este concepto representa las obligaciones de pago por las mercancías que han sido adquiridas y de los servicios que han sido recibidos de proveedores en el curso ordinario del negocio.

Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar comerciales y otros pasivos monetarios a corto plazo se reconocen inicialmente a valor razonable y se registran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

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

Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes, así como los documentos por cobrar y otros, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

El plazo de crédito otorgado a los clientes que adquieren membresías de tiempo compartido es, generalmente de 6 a 120 meses y el plazo de crédito promedio sobre la venta de tiempo compartido es de 5 años. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se cargaron intereses del 18.99% anual. La Compañía no estima incobrabilidad en las cuentas por cobrar de tiempo compartido por estar garantizadas con el valor propio de la membresía y asimismo, por estar cubierta con la reserva para cancelaciones futuras de ventas de membresías de tiempo compartido registradas como pasivo a la fecha de los estados financieros consolidados.

Antes de aceptar cualquier nuevo cliente de membresías de tiempo compartido, éstos tienen que cumplir con los requisitos de crédito establecidos por la administración de la Compañía para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial. Los requisitos de crédito y límites atribuidos a los clientes se revisan periódicamente. Al 31 de diciembre de 2025 el 89% de las cuentas por cobrar a clientes no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo al sistema externo de calificación crediticia usado por la Compañía. La Compañía cuenta con pagarés para todos sus clientes hasta por el monto del crédito otorgado en el contrato de venta de membresía y adicionalmente cuenta con el valor intrínseco de la membresía, la cual, de acuerdo a las condiciones del contrato de venta, puede cancelar de manera unilateral si el cliente no paga de acuerdo a las condiciones pactadas.

La Compañía tiene contratos con agencias mayoristas y minoristas que le proveen los huéspedes de su operación hotelera, en los que se establece el límite de crédito otorgado y el plazo de crédito, que generalmente no es mayor a 30 días. Estos contratos son revisados conjuntamente con las agencias de manera anual, tanto en límites como en plazo de crédito, así como los porcentajes de comisión por envío de huéspedes. La Compañía cuenta con pagarés expedidos por las agencias hasta por el monto del límite de crédito.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa. Para el caso de las cuentas por cobrar de tiempo compartido no se tiene creada una estimación para cuentas de cobro dudoso por lo explicado en el primer párrafo de esta nota. Por las demás cuentas por cobrar que se presentan en esta nota, la Compañía ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso de acuerdo a la identificación de saldos específicos.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Con base en lo señalado en la Nota 7. (de las politicas contables). Deterioro de activos financieros, la Compañía sigue la siguiente metodología:

Sobre la determinación del importe de deterioro de la cartera de crédito bajo un modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con los requerimientos y lineamientos establecidos en la NIIF 9, se desarrolló una metodología atendiendo las mejores prácticas a nivel internacional, dando continuidad al modelo interno actualmente implementado, lo que le da mayor robustez a las estimaciones.

La norma NIIF 9, prescribe un modelo de tres etapas para reconocer el incumplimiento de crédito basándose en cambios en la calidad del crédito desde su reconocimiento inicial, para lo cual derivado del giro del negocio del cliente se ha hecho la adaptación de la metodología propuesta resumiéndola en lo siguiente:

Por la cartera de tiempo compartido, se reconoce en los resultados del ejercicio una estimación derivada de las PCE por toda la vida del instrumento financiero, para su determinación se consideraron los posibles escenarios, logrando una probabilidad ponderada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, se consideró el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, tomando en cuenta toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y en su caso, pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etcétera.

Por el resto de la cartera de la Compañía, se aplica un enfoque simplificado del modelo de estimación de pérdidas crediticias esperadas para activos financieros que no cuentan con un componente significativo de financiación, clasificando dicha cartera por grados de atraso en pago, asignando diferentes montos de PCE a cada segmento.

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

Ingresos

Los ingresos de la Compañía se derivan de la venta de bienes o prestación de servicios, reconocidos en un momento determinado en el tiempo, el reconocimiento de ingresos es como sigue:

Operación hotelera
Los ingresos por la operación hotelera tradicional se reconocen en el período en que se presta el servicio.

Tiempo compartido
Los ingresos por tiempo compartido se reconocen en el momento en que se firma de aceptado el contrato, el cliente ha entregado su enganche y obtiene los derechos atribuibles al uso de la membresía. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés efectivo se reconoce en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

Venta de bienes raíces

Los ingresos por venta de bienes raíces se reconocen cuando se transfiere el control de los inventarios a los clientes.

Ingresos casa club y otros

Los ingresos por servicios se reconocen en el momento en el que se presta el servicio a los clientes; las cuotas anuales, se reconocen como ingreso a lo largo del período que cubren.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Fondo de recompra de acciones propias

Las acciones propias adquiridas se presentan como una disminución del fondo de recompra de acciones que se incluye en el estado de situación financiera consolidado en el renglón de reserva para recompra de acciones y se valúan a su costo de adquisición.
Reserva para recompra de acciones
Representa la reserva autorizada por la asamblea de accionistas para que la Compañía pueda adquirir sus propias acciones cumpliendo con
ciertos criterios establecidos en los estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas se aprobó el valor de la reserva para recompra de acciones hasta $30,000.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Bases de preparación y resumen de políticas de contabilidad significativas

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Las políticas han sido aplicadas de forma consistente con el período anterior presentado en estos estados financieros consolidados, a menos que se mencione lo contrario.

a. Bases de preparación y medición

Los estados financieros consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas e Interpretaciones Contables Internacionales (en su conjunto NIIF, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Contables Internacionales (IASB, por sus siglas en inglés).

b. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados en cumplimiento con las NIIF adoptadas requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración de la Compañía ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía.

Los estados financieros consolidados fueron elaborados sobre la base de costo histórico, salvo por aquellos rubros mencionados en estas notas a los estados financieros consolidados en los que se especifique que fueron medidos a valor razonable, costo amortizado o valor presente. Los principales rubros medidos a valor razonable son los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros; los medidos a costo amortizado son principalmente la cartera de créditos y los créditos por deuda y depósitos de clientes y; el principal rubro medido a valor presente es la provisión por beneficios a empleados.

c. Moneda funcional y de informe

La moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano, debido a que es la moneda del ambiente económico en el que opera, ya que sus transacciones de venta y compras, así como sus principales activos y pasivos están denominados en dicha moneda. La moneda de informe de la Compañía, para efectos legales y fiscales es el peso mexicano.

1. Cambios contables

Nuevos pronunciamientos y mejoras a partir de 2025

Las nuevas normas y modificaciones se describen a continuación:

Ausencia de convertibilidad - Modificaciones a la IAS 21, *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera*

Las modificaciones a la IAS 21, *Efectos de las variaciones en tipos de cambio de moneda extranjera* - Ausencia de convertibilidad, establecen la forma en que las compañías deben evaluar si una moneda es intercambiable por otra y cómo deben determinar el tipo de cambio que se aplicará cuando la moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren nuevas revelaciones para ayudar a los usuarios de la información financiera a evaluar el impacto del uso de un tipo de cambio estimado en los estados financieros, cuando una moneda no es intercambiable. Estas revelaciones pueden incluir la naturaleza y los impactos financieros de la moneda no

intercambiable; el tipo de cambio utilizado; el proceso o técnica utilizada para estimar el tipo de cambio usado para la conversión de la moneda; y los riesgos para la Compañía debido al uso de una moneda no intercambiable.

Las modificaciones no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía

Normas, interpretaciones y cambios a las NIIF emitidas las cuales no entran en vigor

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el IASB ha publicado algunas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes, ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La Compañía tiene la política de adoptar todos los pronunciamientos relevantes que le sean aplicables, como parte de sus políticas contables de grupo en la fecha de inicio de la vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas por la Compañía no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIIF 18, *Presentación e información a revelar en los estados financieros*

El 9 de abril de 2024, el IASB emitió la nueva norma NIIF 18, Presentación y revelación en los estados financieros, que sustituye a la IAS 1, *Presentación de estados financieros*. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de los estados financieros, principalmente en del estado de resultados, que incluyen totales y subtotales específicos y la clasificación de los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuestos a la utilidad y operaciones discontinuadas.

La NIIF 18 también requiere que las empresas analicen sus gastos operativos directamente en el cuerpo del estado de resultados, ya sea por naturaleza, por función o de manera mixta. Según la nueva norma, las compañías deben elegir el método de presentación que proporcione el “resumen estructurado más útil” de esos gastos.

Asimismo, la NIIF 18 incorpora por primera vez la revelación de las medidas de desempeño definidas por la administración y nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera, para brindar más coherencia en la presentación de los estados de resultados y de flujo de efectivo.

La nueva NIIF 18 introduce, además, enmiendas de alcance limitado a la IAS 7, *Estado de flujos de efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones cuando se utiliza el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” además de eliminar la opcionalidad en lo referente a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, la Compañía está en proceso de analizar los efectos que tendrán las modificaciones en la información financiera consolidada.

NIIF 19, *Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar*

El 9 de mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite que las subsidiarias de Compañías que utilizan las NIIF, puedan reducir la información a revelar sobre su información financiera, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: la entidad (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

Las subsidiarias elegibles pueden optar por aplicar la norma para los períodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

NIIF 9, *Instrumentos financieros* y NIIF 7, *Instrumentos financieros: Revelaciones* - Modificaciones a la Clasificación y Medición

El 30 de mayo de 2024, el IASB publicó modificaciones específicas a la NIIF 9 y a la NIIF 7. Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema electrónico de transferencia de efectivo.

- Aclaraciones y orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple únicamente el criterio de pagos de principal e intereses (SPPI).

. Nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo, por ejemplo, algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).

. Actualización de las revelaciones para los instrumentos financieros con características contingentes y para instrumentos financieros de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI).

Estas modificaciones entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada solamente en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas.

La Compañía no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros consolidados.

Mejoras a las NIIF

El 18 de julio de 2024, el IASB emitió modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas internacionales de información financiera.

Estas modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones y cambios para mejorar la redacción de una norma, corregir conflictos entre normas y corregir imprevistos o descuidos relativamente menores en las NIIF, con la finalidad de dotarlas de mayor congruencia. Las normas modificadas son:

- NIIF 1, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*;
- NIIF 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar* y su Guía de implementación relacionada;
- NIIF 9, *Instrumentos Financieros*;
- NIIF 10, *Estados Financieros Consolidados*; y
- NIIF 7, *Estados de Flujos de Efectivo*.

Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

2. Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los resultados de Grupe, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

a. Subsidiarias

Una subsidiaria es una compañía controlada, directa o indirectamente por la Compañía. El control se ejerce si, y sólo si se reúnen los elementos siguientes:

. Poder sobre la subsidiaria.

. Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la subsidiaria.

. Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de los rendimientos de la Compañía**.**

La consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Para propósitos de la consolidación, los criterios contables de las subsidiarias han sido adecuados cuando ha sido necesario para asegurar el cumplimiento con las políticas adoptadas por la Compañía.

Los saldos y operaciones entre las compañías subsidiarias han sido eliminados en la consolidación.

Las principales compañías subsidiarias de Grupe son las siguientes:

Compañía	Participación (%) 2025, 2024 y 2023			Lugar de operación	Actividad
Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles.
Constructora y Materiales Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Construcción y arrendamiento de inmuebles.
Terreno, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Marina del Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Operación de marinas.
Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Fraccionamiento y venta de lotes y casas.
El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V.	60	60	81.7	Mazatlán, Sin.	Operación de clubes de golf.
Caribe Paradise, S.A. de C.V.	98.3	98.3	98.3	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles y operación de marinas.
Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Prestación de servicios de personal.
Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.	98	98	98	Cozumel, Quintana Roo	Hotelería tradicional.
Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Promotours del Noroeste, S.A. de C.V.	80	80	80	Puerto Morelos, Quintana Roo	Servicio de comercialización.
El Cid Vacations Club, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de tiempo compartido.
Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Operación de hoteles.
Caribe Paraíso, S.A. de C.V.	99.7	99.7	99.7	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento y venta de inmuebles.
Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Operación de hoteles.
Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Prestación de servicio de personal.
Nuempresas, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de actividades re creativas.
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	56	56	56	Los Cabos, Baja California, Sur	Desarrollo de marinas y lotes hoteleros.
Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V.	99.8	99.8	99.8	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.

Durante el ejercicio 2024 se realizaron las siguientes operaciones:

- Se realizó un reembolso de capital a la participación no controladora (PNC) de la subsidiaria El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $56,000, pagados en efectivo.
- Se realizó una aportación de capital en su parte variable a El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $60,000 en la participación controladora y $4,000 en la PNC.

La Compañía y todas sus subsidiarias son compañías mexicanas y llevan a cabo todas sus operaciones en territorio nacional.

b. Detalles de las subsidiarias no poseídas totalmente y que tienen una participación no controladora significativa.

Las subsidiarias no poseídas totalmente no han decretado pagos de dividendos durante 2025, 2024 y 2023.

La siguiente tabla muestra información de las subsidiarias no controladas al 100% y que tienen una participación no controladora significativa:

Nombre de la subsidiaria	(%) de participación no controladora 2025, 2024 y 2023
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	43.72% 43.72% 43.72%
Subsidiarias individual-mente inmateriales con participación no controladora	
Total	

c. Subsidiaria con participación no controladora significativa

Las demás subsidiarias que poseen una participación no controladora significativa, no son materiales respecto de la información financiera de la Compañía.

3. Información por segmentos

Un segmento operativo es un componente de la Compañía que está involucrado en actividades de negocio de las cuales se obtienen ingresos e incurren en costos, incluyendo ingresos y gastos relacionados con transacciones con otros de los componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Director General de la Compañía para la toma de decisiones a fin de evaluar su desempeño y para el cual se tiene disponible información financiera específica. Los segmentos operativos identificados y que son analizados por la Compañía son: operación hotelera, tiempo compartido, bienes raíces, casa club y otros.

4. Transacciones y conversión de moneda extranjera

De acuerdo a la NIC 21, las transacciones en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio vigentes en las fechas de concertación o liquidación. Los activos y pasivos en dichas monedas se expresan en moneda nacional aplicando los tipos de cambio vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidada. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en los tipos de cambio entre las fechas de concertación de las transacciones y liquidación o valuación al cierre del ejercicio se aplican a los resultados del período.

5. Activos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, cartera de créditos, otras cuentas por cobrar (incluye activos contractuales y activos por derecho a devolución, conceptos relacionados a la aplicación de la NIIF 15), préstamos y cuentas por pagar; así como derivados financieros designados como instrumentos de cobertura o no designados como instrumentos de cobertura.

I. Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como medidos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para administrarlos; la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado la solución práctica, es decir se permite no ajustar al precio de la transacción determinado según la NIIF 15, algún posible componente financiero.

Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés)" sobre el importe del capital pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o convención en el mercado (operaciones regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

II. Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras tales como: créditos bancarios y otros préstamos y proveedores.

a. Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Para fines de medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

(i) Activos financieros a costo amortizado
(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas a resultados (instrumentos de deuda)
(iii) Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas tras la baja en cuentas (instrumentos de patrimonio)
(iv) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

- Activos financieros a costo amortizado

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Este método considera la aplicación de una tasa de interés efectiva la cual descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo o, cuando es apropiado al valor en libros neto al momento. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

Los activos financieros de la Compañía a costo amortizado incluyen cuentas y documentos por cobrar.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)

Se miden los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantenerlo a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o venderlo; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revaluación cambiaria (un aumento del precio de la moneda local en relación con una moneda extranjera bajo un tipo de cambio fijo) y las pérdidas por deterioro o sus reversiones (se refiere a cuando se hace la reversión de la estimación para pérdidas crediticias esperadas), se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos a costo amortizado. Los cambios del valor razonable restante se reconocen en otro resultado integral. Tras la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se reclasifica a resultados.

La Compañía no cuenta con instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede elegir clasificar irrevocablemente sus inversiones en instrumentos de patrimonio como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas en estos activos financieros nunca se reclasifican a resultados. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía eligió no clasificar sus inversiones en instrumentos de patrimonio dentro de esta categoría.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatoriamente requeridos para ser medidos a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar (es decir los derivados contratados para fines especulativos) a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio. Sin perjuicio de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado

integral, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda se pueden designar a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Estos activos financieros se contabilizan en el estado de situación financiera a su valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales.

Esta categoría incluye instrumentos financieros derivados con cambios en resultados.

b. Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Para fines de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

(i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
(ii) Préstamos y cuentas por pagar

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprarlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura definidas por la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la NIIF 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

- Pasivos financieros a costo amortizado

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El proceso de amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en resultados, así como cuando los pasivos se dan de baja en cuentas.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y honorarios o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como gastos financieros en el estado consolidado de resultados integral.

III. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

a. Préstamos otorgados y cuentas por cobrar

La cartera de créditos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Éstos surgen principalmente mediante el suministro de bienes y servicios a los clientes, pero también incorporan otros tipos de activos monetarios contractuales. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Este tipo de activos se reconocen inicialmente al valor razonable, más los costos de operación que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión, y posteriormente se registran al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Esta categoría comprende el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones conservadas al vencimiento, deudores por reporto, la cartera de créditos y las otras cuentas por cobrar presentados en el estado consolidado de situación financiera.

b. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los derivados también son clasificados como adquiridos para negociación a menos que sean designados como coberturas. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Éstos se registran inicialmente al valor razonable y los costos de transacción se llevan a gastos en el estado de resultados integrales. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de estos activos se reconocen en los resultados del año.

Esta categoría comprende las inversiones e instrumentos financieros derivados adquiridos con fines de negociación.

c. Disponible para venta

Son activos financieros no derivados que son designados en esta categoría o que no están incluidos en las categorías anteriores. Éstos se registran al valor razonable cuyas variaciones en valuación son reconocidas en otros resultados integrales (ORI) y traspasados al estado consolidado de resultados integrales en la fecha de realización.

6. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y su monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando se tiene legalmente el derecho de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

7. Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas por todos los instrumentos financieros. Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre el valor presente de la suma de los flujos de efectivo contractuales y la suma de los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original, dichas pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que surge el deterioro. Las recuperaciones de pérdidas previamente reconocidas son registradas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que el deterioro deja de existir o se reduce.

Pérdidas crediticias esperadas ("PCE").

PCE en los próximos 12 meses. Si a la fecha de reporte, el riesgo de crédito de un activo no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, entonces la reserva será considerada como las PCE en los próximos 12 meses. Estas pérdidas están asociadas con activos financieros clasificados como riesgo normal.

PCE por la vida remanente del instrumento. Surgen de eventos de incumplimiento potenciales que se estima ocurran durante la vida remanente de los instrumentos, siendo el termino contractual el período máximo considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía clasifica sus instrumentos financieros a costo amortizado o valor razonable a través de resultados, sujetos a pruebas de deterioro, en una se las siguientes categorías:

Riesgo normal (etapa 1). Incluye todos los instrumentos que no cumplen con todos los requerimientos para ser clasificados en el resto de las categorías.

Riesgo significativo (etapa 2). Incluye todos los instrumentos que, sin cumplir los criterios para ser clasificados como cuentas incobrables o con riesgo de incumplimiento, han experimentado incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, NIIF 9 supone de forma refutable, que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

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

Si la Compañía 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 que a la fecha de valuación ya no se cumplen las condiciones para estimar la pérdida crediticia esperada por la vida remanente del crédito (por ejemplo: disminuye el nivel de riesgo con respecto a lo definido para el incremento significativo), la Compañía puede estimar la pérdida esperada a 12 meses a la fecha de reporte, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado, ya que bajo este enfoque todas las pérdidas se miden por la vida remanente de la operación.

Riesgo de incumplimiento (etapa 3). 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.

Medición y reconocimiento de PCE.

Para realizar la medición de las PCE, la cartera es segmentada en grupos homogéneos de riesgo, que comparten características dentro del grupo. Las características del riesgo de crédito para agrupar los instrumentos, son entre otros: el tipo de instrumento, industria, área geográfica, tipo de garantía, calificación de crédito, fecha de reconocimiento, tiempo remanente y cualquier otro factor relevante para estimar el flujo de efectivo futuro.

Es importante que, al usar la experiencia de pérdida crediticia para estimar pérdidas esperadas, la información acerca de las tasas de pérdida sea aplicada a grupos que sean definidos de una manera que sea consistente con los grupos para los cuales las tasas de pérdida históricas hayan sido observadas.

Además, la información histórica debe ser ajustada de forma que ésta refleje las condiciones actuales y su pronóstico de condiciones futuras que no afecten al período sobre el cual se basa la información histórica, y eliminar los efectos de las condiciones en el período histórico que no son relevantes para los flujos de efectivo contractuales futuros.

De esta manera, cada uno de estos segmentos obtiene su propia estimación de pérdida estimada que es calculada en función de los parámetros de probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida (es decir, la magnitud de la pérdida dado un incumplimiento) y exposición al incumplimiento. La estimación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida se basa en información histórica ajustada por información prospectiva (forward-looking).

. La probabilidad de incumplimiento es un parámetro clave para la construcción del modelo de pérdida esperada por deterioro. La probabilidad de incumplimiento se ve como la estimación de que tan verosímil es que se dé un incumplimiento dado un horizonte de tiempo; el cálculo incluye datos históricos, supuestos y expectativas de las condiciones futuras.

. La severidad de la pérdida es la estimación de las pérdidas una vez que se presenta el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales al momento del incumplimiento y aquellos flujos que se esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo por garantías y mejoras crediticias.

. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros se estima como el valor en libros bruto en la fecha de reporte; y otra información relevante a futuro.

. Tasa de descuento es la tasa utilizada para descontar la pérdida esperada al valor presente de la fecha de reporte usando la tasa de interés efectiva.

La Compañía lleva a cabo pruebas retrospectivas para evaluar la razonabilidad de la estimación colectiva. Por otro lado, la metodología requiere estimar las PCE debido a eventos basados en una consideración imparcial y ponderada de la probabilidad de ocurrencia de una serie de escenarios, considerando un rango de 3 a 5 posibles escenarios futuros, dependiendo de las características de cada grupo que pudieran tener un impacto en la cobranza de flujos de efectivo contractuales.

Se deben considerar posibles escenarios, pues se requiere que la pérdida esperada crediticia sea una probabilidad ponderada no sesgada que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles. Una entidad no necesita identificar todos los escenarios, sin embargo, debe considerar el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, aunque la probabilidad sea muy baja, siempre tomando en cuenta el valor del dinero en el tiempo, así como toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etc.

Para la estimación de parámetros utilizados en la estimación de deterioro, la Compañía basa su experiencia en modelos desarrollados internamente tanto en el área regulatoria como para propósitos de gestión, adaptando los desarrollos de estos modelos bajo NIIF 9.

Para las cuentas por cobrar comerciales la Compañía aplica un enfoque simplificado para el cálculo de las PCE, por lo tanto, no sigue los cambios en el riesgo de crédito, pero en su lugar reconoce PCE por la vida total del crédito a cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones basada en su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada por factores específicos futuros de los clientes y del ambiente económico.

La Compañía reconoce una 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 resultados, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar con clientes de tiempo compartido se registran al momento en que dicho instrumento financiero se origina, para su determinación se considera la experiencia histórica de pérdidas, la zona geográfica, la procedencia del cliente y la probabilidad de los hechos futuros, entre otros.

8. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

La Compañía ha decidido y designado en sus políticas contables, el adoptar la contabilidad de coberturas para así mantener sus instrumentos financieros derivados y gestionar su exposición al riesgo de tasa de interés por los financiamientos contraídos, por lo cual ha contratado caps y swaps de tasa en su mayoría de posiciones.

La política contable anteriormente descrita, ha sido determinado bajo el alcance de mostrar de manera fiable las condiciones de mercado que mejor se ajusten a la estrategia de mitigación de riesgo de la Compañía, así mismo se decidió aplicar un enfoque retrospectivo para mejorar la claridad de la información financiera y los valores de mercado asociados a cada cobertura de conformidad a las metodologías valuación de la empresa y sensibilizadas con las contrapartes.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se designará su relación de cobertura. La ganancia o pérdida resultante de la inefectividad del instrumento se reconocerá en utilidad o pérdida inmediatamente se hayan realizado las pruebas prospectivas de efectividad de la cobertura designada.

Las políticas para el tratamiento de los instrumentos financieros derivados se alinean a los objetivos de la administración de riesgos y las estrategias para celebrar transacciones de cobertura. Los derivados designados con la intencionalidad de realizar coberturas se reconocen bajo los siguientes criterios:

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

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

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes de efectivo se valúan a valor razonable, el efectivo consiste principalmente en efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero. Los intereses ganados y las utilidades y pérdidas en valuación se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

10. Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes, así como los documentos por cobrar y otros, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

El plazo de crédito otorgado a los clientes que adquieren membresías de tiempo compartido es, generalmente de 6 a 120 meses y el plazo de crédito promedio sobre la venta de tiempo compartido es de 5 años. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se cargaron intereses del 18.99% anual. La Compañía no estima incobrabilidad en las cuentas por cobrar de tiempo compartido por estar garantizadas con el valor propio de la membresía y asimismo, por estar cubierta con la reserva para cancelaciones futuras de ventas de membresías de tiempo compartido registradas como pasivo a la fecha de los estados financieros consolidados.

Antes de aceptar cualquier nuevo cliente de membresías de tiempo compartido, éstos tienen que cumplir con los requisitos de crédito establecidos por la administración de la Compañía para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial. Los requisitos de crédito y límites atribuidos a los clientes se revisan periódicamente. Al 31 de diciembre de 2025 el 89% de las cuentas por cobrar a clientes no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo al sistema externo de calificación crediticia usado por la Compañía. La Compañía cuenta con pagarés para todos sus clientes hasta por el monto del crédito otorgado en el contrato de venta de membresía y adicionalmente cuenta con el valor intrínseco de la membresía, la cual, de acuerdo a las condiciones del contrato de venta, puede cancelar de manera unilateral si el cliente no paga de acuerdo a las condiciones pactadas.

La Compañía tiene contratos con agencias mayoristas y minoristas que le proveen los huéspedes de su operación hotelera, en los que se establece el límite de crédito otorgado y el plazo de crédito, que generalmente no es mayor a 30 días. Estos contratos son revisados conjuntamente con las agencias de manera anual, tanto en límites como en plazo de crédito, así como los porcentajes de comisión por envío de huéspedes. La Compañía cuenta con pagarés expedidos por las agencias hasta por el monto del límite de crédito.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa. Para el caso de las cuentas por cobrar de tiempo compartido no se tiene creada una estimación para cuentas de cobro dudoso por lo explicado en el primer párrafo de esta nota. Por las demás cuentas por cobrar que se presentan en esta nota, la Compañía ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso de acuerdo a la identificación de saldos específicos.

11. Estimación preventiva para riesgos crediticios

Con base en lo señalado en la Nota 7. Deterioro de activos financieros, la Compañía sigue la siguiente metodología:

Sobre la determinación del importe de deterioro de la cartera de crédito bajo un modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con los requerimientos y lineamientos establecidos en la NIIF 9, se desarrolló una metodología atendiendo las mejores prácticas a nivel internacional, dando continuidad al modelo interno actualmente implementado, lo que le da mayor robustez a las estimaciones.

La norma NIIF 9, prescribe un modelo de tres etapas para reconocer el incumplimiento de crédito basándose en cambios en la calidad del crédito desde su reconocimiento inicial, para lo cual derivado del giro del negocio del cliente se ha hecho la adaptación de la metodología propuesta resumiéndola en lo siguiente:

Por la cartera de tiempo compartido, se reconoce en los resultados del ejercicio una estimación derivada de las PCE por toda la vida del instrumento financiero, para su determinación se consideraron los posibles escenarios, logrando una probabilidad ponderada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, se consideró el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, tomando en cuenta toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y en su caso, pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etcétera.

Por el resto de la cartera de la Compañía, se aplica un enfoque simplificado del modelo de estimación de pérdidas crediticias esperadas para activos financieros que no cuentan con un componente significativo de financiación, clasificando dicha cartera por grados de atraso en pago, asignando diferentes montos de PCE a cada segmento.

12. Operaciones con instrumentos financieros derivados

a. Derivados con fines de negociación

Por lo que respecta a las operaciones con fines de negociación, el objetivo es aprovechar las posibilidades de arbitraje que se presentan en los principales mercados financieros dentro de los límites globales de riesgo autorizados.

b. Derivados con fines de cobertura

La Compañía ha decidido designar sus derivados como instrumentos de cobertura para hacer frente a la exposición de tasas de interés, estableciendo así relaciones de cobertura, se documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicional de realizar pruebas de efectividad para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta. Por lo que respecta a las operaciones con fines de cobertura ver lo señalado en la Nota 8.

13. Otras cuentas por cobrar

La Compañía reconoce como otras cuentas por cobrar los derechos de cobro que surgen principalmente por créditos otorgados, servicios prestados o enajenación de bienes en el curso ordinario del negocio. Si el cobro se espera realizar en un año o menos, se clasifican como corto plazo, de lo contrario se presentan como activos no circulantes.

14. Inventarios

Los inventarios se reconocen inicialmente al costo y posteriormente, el monto que sea menor entre el costo y el valor neto de realización, aplicando la fórmula de costo promedio. En el caso de terrenos para urbanización y para venta se registran a su costo de adquisición más el costo acumulado de urbanización y/o construcción, incluyendo el costo de financiamiento. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

15. Pagos anticipados

Están representados por el valor nominal de diversos anticipos a cuenta de servicios, rentas, publicidad, impuestos, entre otros.

16. Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se miden a costo histórico menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro. El costo incluye el precio de compra y los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos subsecuentes, que representan un aumento de la capacidad y por ende una extensión de la vida útil de los bienes, también se capitalizan. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados durante el período en que se incurren.

Los inmuebles que están en proceso de construcción (nuevos hoteles y remodelación de los hoteles existentes) 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 Compañía. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado.

Los terrenos propios no se deprecian. La depreciación sobre activos en construcción no inicia sino hasta que son completados y están disponibles para uso. La depreciación se registra en todas las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo, con el fin de cancelar el valor en libros durante sus vidas económicas útiles esperadas y se calcula por el método de línea recta sobre los saldos mensuales iniciales.

Cuando partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo tienen diferentes vidas útiles, éstas se registran como un componente por separado, y su depreciación se calcula también en forma separada.

Las vidas útiles de todos los elementos de inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente, y ajustan si es necesario al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2025, las vidas útiles de los principales grupos de activos se muestran a continuación:

	Vida útil en años
Cimentación y estructura	60
Acabados	15
Instalación hidrosanitaria	20
Instalaciones eléctricas	20
Aire acondicionado	15
Carpintería	15
Escolleras	5
Otros componentes de edificios	60
Maquinaria y equipo	23-5
Mobiliario y equipo de oficina	23-5
Equipo de transporte	12-5
Equipo de cómputo	3
Equipo de operación	21-5

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de inmuebles, maquinaria y equipo, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Los inmuebles, maquinaria y equipo se dan de baja cuando se venden o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que resulta de la venta o retiro de los activos, se determina considerando, en su caso, los recursos que se reciben por la venta, y se reconocen en resultados.

17. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada y la pérdida acumulada por deterioro. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que se adquieren por separado se registran al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas.

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

Los desembolsos originados por las 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 valuar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto que se reconoce inicialmente para un activo intangible que se genera internamente será la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, establecidas anteriormente y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme la política contable de la Compañía. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a los 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 la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo inicial será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

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, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

18. Arrendamientos

Los arrendamientos son aquellos contratos en los que hay un activo identificado, se obtienen sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y se tiene el derecho a dirigir el uso del activo.

Al determinar si la Compañía obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo, solo se consideran los beneficios económicos que surgen del uso del activo, sin considerar aquellos relacionados con la propiedad legal y otros beneficios potenciales. Asimismo, se considera si el proveedor tiene derechos de sustitución sustantivos, si es el caso, el contrato no es un arrendamiento.

La Compañía contabiliza un contrato, o parte de un contrato, como un arrendamiento cuando éste transfiere el derecho de uso del activo por un período de tiempo determinado a cambio de una contraprestación.

Al determinar si la Compañía tiene derecho al uso directo del activo, la Compañía considera cómo y para qué propósito se usa el activo durante todo el período de uso. Si no hay decisiones importantes a tomar, porque están predeterminadas debido a la naturaleza del activo, la Compañía considera sí estuvo involucrada en el diseño del activo de tal manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado el activo a lo largo de todo el período de uso. Si el contrato o parte de un contrato no cumple con estos criterios, la Compañía aplica otras NIIF aplicables en lugar de la NIIF 16.

Todos los arrendamientos se contabilizan reconociendo un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, excepto por los arrendamientos de bajo valor o con una duración de 12 meses o menos.

Los pasivos por arrendamiento se valúan al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento por efectuar, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; de lo contrario, se utiliza la tasa incremental de financiamiento al comienzo del arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento solo se incluyen en la valuación del pasivo por arrendamiento si dependen de un índice o tasa. En tales casos, la valuación inicial del pasivo por arrendamiento supone que el elemento variable permanecerá sin cambios durante todo el plazo del arrendamiento. Otro tipo de pagos variables se cargan a resultados en el período al que corresponden.

En el reconocimiento inicial, el valor en libros del pasivo por arrendamiento también incluye:

i. importes que se espera pagar como garantía de valor residual;
ii. el precio de ejercicio de opciones de compra si se tiene certeza razonable de ejercer la opción;
iii. cualquier penalización pagadera por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento considera que se ejercerá dicha opción.

Los activos por derecho de uso se valúan inicialmente por el monto del pasivo por arrendamiento, se reducen por los incentivos de arrendamiento recibidos y se incrementan por:

i. pagos de arrendamiento realizados antes o en la fecha de inicio del arrendamiento;
ii. costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
iii. el monto de cualquier provisión reconocida cuando la Compañía tiene la obligación contractual de desmantelar, eliminar o restaurar el activo arrendado.

Después de la valuación inicial, los pasivos por arrendamiento aumentan como resultado de los intereses devengados a una tasa periódica constante de interés sobre el saldo pendiente y se reducen por los pagos por arrendamiento realizados. Los activos por derecho de uso se deprecian o amortizan linealmente durante el plazo restante del arrendamiento o durante la vida útil del activo, lo que se espera ocurra primero.

Al 31 de diciembre de 2025, algunos activos por arrendamiento adquiridos por la Compañía se encuentran agrupados con los inmuebles, maquinaria y equipo en el Activo, a su vez, los pasivos por arrendamientos se encuentran agrupados con los Proveedores en el Pasivo.

19. Revisión de los valores de activos de larga duración

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de los activos tangibles e intangibles de larga duración, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos. Otros activos no financieros están sujetos a pruebas de deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Cuando no sea posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la prueba de deterioro se lleva a cabo en el grupo más pequeño de activos al que pertenece y por el cual hay flujos de efectivo identificables por separado, es decir la unidad generadora de efectivo ("CGUs", por sus siglas en inglés).

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del período, excepto en la medida en que se reversen ganancias previamente reconocidas en otras partidas integrales.

20. Créditos bancarios y otros préstamos

Son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de cualquier costo de operación atribuible directamente a la emisión del instrumento. Dichos pasivos que causan intereses se calculan posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, lo cual asegura que cualquier gasto de intereses durante el período hasta el pago completo sea a una tasa constante sobre el saldo del pasivo registrado en el estado de situación financiera consolidado. El gasto de intereses incluye los costos de operación iniciales y las primas pagaderas al momento de la amortización, así como cualquier interés o cupón pagaderos mientras el pasivo se encuentre insoluto.

21. Proveedores

El pasivo por este concepto representa las obligaciones de pago por las mercancías que han sido adquiridas y de los servicios que han sido recibidos de proveedores en el curso ordinario del negocio.

22. Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar comerciales y otros pasivos monetarios a corto plazo se reconocen inicialmente a valor razonable y se registran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

23. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados; es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación; y el monto pueda ser estimado confiablemente.

24. Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad del período comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado es determinado con base en las disposiciones fiscales vigentes y se registra en los resultados del año a que es atribuible.

El impuesto diferido es determinado sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para la determinación del 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 Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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 Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos fiscales diferidos se compensan cuando la Compañía tenga un derecho legalmente ejecutable para compensar los activos y pasivos fiscales actuales, y los activos y pasivos fiscales diferidos se relacionen con los impuestos aplicados por la misma autoridad fiscal. Los impuestos diferidos activos se registran sólo cuando existe la posibilidad de recuperarse.

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto 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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

25. Costos por préstamos

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

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

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el período en que se incurren.

26. Beneficios a los empleados

Los pasivos por beneficios a los empleados otorgados por la Compañía son determinados como sigue:

a. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

b. Los beneficios de retiro bajo el esquema de beneficios definidos requieren suposiciones actuariales para medir las obligaciones contraídas y el gasto correspondiente a cada período, y además existe la posibilidad de obtener ganancias o pérdidas actuariales. Se miden utilizando el método de la unidad de crédito proyectada, considerando el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

c. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

d. La PTU se reconoce en el año en que se causa y se registra dentro del rubro de gastos.

27. Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no tiene acciones con efectos potencialmente dilutivos, por lo que la utilidad básica por acción y diluida es la misma.

28. Ingresos

Los ingresos de la Compañía se derivan de la venta de bienes o prestación de servicios, reconocidos en un momento determinado en el tiempo, el reconocimiento de ingresos es como sigue:

Operación hotelera
Los ingresos por la operación hotelera tradicional se reconocen en el período en que se presta el servicio.

Tiempo compartido
Los ingresos por tiempo compartido se reconocen en el momento en que se firma de aceptado el contrato, el cliente ha entregado su enganche y obtiene los derechos atribuibles al uso de la membresía. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés efectivo se reconoce en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

Venta de bienes raíces

Los ingresos por venta de bienes raíces se reconocen cuando se transfiere el control de los inventarios a los clientes.

Ingresos casa club y otros

Los ingresos por servicios se reconocen en el momento en el que se presta el servicio a los clientes; las cuotas anuales, se reconocen como ingreso a lo largo del período que cubren.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

29. Comportamiento cíclico o estacional

Las ventas correspondientes a la hotelería tradicional, se incrementan durante los períodos vacacionales y de fin de año, que corresponden a los meses de abril, julio, agosto, noviembre y diciembre de cada año.

30. Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados por su naturaleza.

31. Fondo de recompra de acciones propias

Las acciones propias adquiridas se presentan como una disminución del fondo de recompra de acciones que se incluye en el estado de situación financiera consolidado en el renglón de reserva para recompra de acciones y se valúan a su costo de adquisición.

32. Estados de flujos de efectivo

La Compañía presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos y partidas de ingresos o gastos asociados con las actividades de inversión o de financiamiento de flujos de efectivo.

Los intereses y dividendos pagados e intereses y dividendos recibidos son usualmente clasificados como actividades de financiamiento y operación, respectivamente, en el flujo de efectivo.

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

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

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

Créditos bancarios y otros préstamos

Son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de cualquier costo de operación atribuible directamente a la emisión del instrumento. Dichos pasivos que causan intereses se calculan posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, lo cual asegura que cualquier gasto de intereses durante el período hasta el pago completo sea a una tasa constante sobre el saldo del pasivo registrado en el estado de situación financiera consolidado. El gasto de intereses incluye los costos de operación iniciales y las primas pagaderas al momento de la amortización, así como cualquier interés o cupón pagaderos mientras el pasivo se encuentre insoluto.

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

Préstamos otorgados y cuentas por cobrar

La cartera de créditos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Éstos surgen principalmente mediante el suministro de bienes y servicios a los clientes, pero también incorporan otros tipos de activos monetarios contractuales. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Este tipo de activos se reconocen inicialmente al valor razonable, más los costos de operación que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión, y posteriormente se registran al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Esta categoría comprende el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones conservadas al vencimiento, deudores por reporto, la cartera de créditos y las otras cuentas por cobrar presentados en el estado consolidado de situación financiera.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

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

Estados de flujos de efectivo

La Compañía presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos y partidas de ingresos o gastos asociados con las actividades de inversión o de financiamiento de flujos de efectivo.

Los intereses y dividendos pagados e intereses y dividendos recibidos son usualmente clasificados como actividades de financiamiento y operación, respectivamente, en el flujo de efectivo.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

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

Los inmuebles que están en proceso de construcción (nuevos hoteles y remodelación de los hoteles existentes) 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 Compañía. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

La Compañía está sujeta a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional en el desarrollo de estimaciones de probabilidad de ocurrencia, los factores que se consideran en estas estimaciones son la situación legal actual a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales.

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

Los inmuebles que están en proceso de construcción (nuevos hoteles y remodelación de los hoteles existentes) 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 Compañía. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

El impuesto diferido es determinado sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para la determinación del 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 Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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 Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos fiscales diferidos se compensan cuando la Compañía tenga un derecho legalmente ejecutable para compensar los activos y pasivos fiscales actuales, y los activos y pasivos fiscales diferidos se relacionen con los impuestos aplicados por la misma autoridad fiscal. Los impuestos diferidos activos se registran sólo cuando existe la posibilidad de recuperarse.

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto 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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

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

Los terrenos propios no se deprecian. La depreciación sobre activos en construcción no inicia sino hasta que son completados y están disponibles para uso. La depreciación se registra en todas las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo, con el fin de cancelar el valor en libros durante sus vidas económicas útiles esperadas y se calcula por el método de línea recta sobre los saldos mensuales iniciales.

Cuando partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo tienen diferentes vidas útiles, éstas se registran como un componente por separado, y su depreciación se calcula también en forma separada.

Las vidas útiles de todos los elementos de inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente, y ajustan si es necesario al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2025, las vidas útiles de los principales grupos de activos se muestran a continuación:

	Vida útil en años
Cimentación y estructura	60
Acabados	15
Instalación hidrosanitaria	20
Instalaciones eléctricas	20
Aire acondicionado	15
Carpintería	15
Escolleras	5
Otros componentes de edificios	60
Maquinaria y equipo	23-5
Mobiliario y equipo de oficina	23-5
Equipo de transporte	12-5
Equipo de cómputo	3
Equipo de operación	21-5

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de inmuebles, maquinaria y equipo, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Los inmuebles, maquinaria y equipo se dan de baja cuando se venden o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que resulta de la venta o retiro de los activos, se determina considerando, en su caso, los recursos que se reciben por la venta, y se reconocen en resultados.

Al 31 de diciembre de 2025, los inmuebles denominados Casa Club, Marina El Cid Cancún, Hotel Castilla y Hotel Moro, se encuentran cedidos en garantía de diversos créditos otorgados a la Compañía.

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

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

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

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

La Compañía ha decidido y designado en sus políticas contables, el adoptar la contabilidad de coberturas para así mantener sus instrumentos financieros derivados y gestionar su exposición al riesgo de tasa de interés por los financiamientos contraídos, por lo cual ha contratado caps y swaps de tasa en su mayoría de posiciones.

La política contable anteriormente descrita, ha sido determinado bajo el alcance de mostrar de manera fiable las condiciones de mercado que mejor se ajusten a la estrategia de mitigación de riesgo de la Compañía, así mismo se decidió aplicar un enfoque retrospectivo para mejorar la claridad de la información financiera y los valores de mercado asociados a cada cobertura de conformidad a las metodologías valuación de la empresa y sensibilizadas con las contrapartes.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se designará su relación de cobertura. La ganancia o pérdida resultante de la inefectividad del instrumento se reconocerá en utilidad o pérdida inmediatamente se hayan realizado las pruebas prospectivas de efectividad de la cobertura designada.

Las políticas para el tratamiento de los instrumentos financieros derivados se alinean a los objetivos de la administración de riesgos y las estrategias para celebrar transacciones de cobertura. Los derivados designados con la intencionalidad de realizar coberturas se reconocen bajo los siguientes criterios:

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

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

Operaciones con instrumentos financieros derivados

a. Derivados con fines de negociación
   Por lo que respecta a las operaciones con fines de negociación, el objetivo es aprovechar las posibilidades de arbitraje que se presentan en los principales mercados financieros dentro de los límites globales de riesgo autorizados.

b. Derivados con fines de cobertura

La Compañía ha decidido designar sus derivados como instrumentos de cobertura para hacer frente a la exposición de tasas de interés, estableciendo así relaciones de cobertura, se documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicional de realizar pruebas de efectividad para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía se encuentra expuesta a la volatilidad en la tasa de interés de créditos celebrados en dólares y pesos con tasas variables y busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados. El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas aprobadas por el Consejo de Administración y contempla solamente su uso con fines de cobertura.

La Compañía para mitigar el riesgo del aumento en las tasas de interés, actualmente tiene contratados Swaps de Tasa (IRS), en los cuales intercambia tasa variable en dólares o pesos por tasa fija; los cuales vencen durante el 2032. La Compañía utiliza las valuaciones elaboradas por sus especialistas y concilia variaciones con sus contrapartes, quienes normalmente asumen las funciones de agentes de cálculo, los derivados que se mantienen en posición se han designado irrevocablemente bajo contabilidad de coberturas y sus efectos financieros son reconocidos en otros resultados integrales.

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

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

La Compañía ha decidido y designado en sus políticas contables, el adoptar la contabilidad de coberturas para así mantener sus instrumentos financieros derivados y gestionar su exposición al riesgo de tasa de interés por los financiamientos contraídos, por lo cual ha contratado caps y swaps de tasa en su mayoría de posiciones.

La política contable anteriormente descrita, ha sido determinado bajo el alcance de mostrar de manera fiable las condiciones de mercado que mejor se ajusten a la estrategia de mitigación de riesgo de la Compañía, así mismo se decidió aplicar un enfoque retrospectivo para mejorar la claridad de la información financiera y los valores de mercado asociados a cada cobertura de conformidad a las metodologías valuación de la empresa y sensibilizadas con las contrapartes.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se designará su relación de cobertura. La ganancia o pérdida resultante de la inefectividad del instrumento se reconocerá en utilidad o pérdida inmediatamente se hayan realizado las pruebas prospectivas de efectividad de la cobertura designada.

Las políticas para el tratamiento de los instrumentos financieros derivados se alinean a los objetivos de la administración de riesgos y las estrategias para celebrar transacciones de cobertura. Los derivados designados con la intencionalidad de realizar coberturas se reconocen bajo los siguientes criterios:

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

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

Operaciones con instrumentos financieros derivados

a. Derivados con fines de negociación
   Por lo que respecta a las operaciones con fines de negociación, el objetivo es aprovechar las posibilidades de arbitraje que se presentan en los principales mercados financieros dentro de los límites globales de riesgo autorizados.

b. Derivados con fines de cobertura

La Compañía ha decidido designar sus derivados como instrumentos de cobertura para hacer frente a la exposición de tasas de interés, estableciendo así relaciones de cobertura, se documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicional de realizar pruebas de efectividad para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía se encuentra expuesta a la volatilidad en la tasa de interés de créditos celebrados en dólares y pesos con tasas variables y busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados. El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas aprobadas por el Consejo de Administración y contempla solamente su uso con fines de cobertura.

La Compañía para mitigar el riesgo del aumento en las tasas de interés, actualmente tiene contratados Swaps de Tasa (IRS), en los cuales intercambia tasa variable en dólares o pesos por tasa fija; los cuales vencen durante el 2032. La Compañía utiliza las valuaciones elaboradas por sus especialistas y concilia variaciones con sus contrapartes, quienes normalmente asumen las funciones de agentes de cálculo, los derivados que se mantienen en posición se han designado irrevocablemente bajo contabilidad de coberturas y sus efectos financieros son reconocidos en otros resultados integrales.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes de efectivo se valúan a valor razonable, el efectivo consiste principalmente en efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero. Los intereses ganados y las utilidades y pérdidas en valuación se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

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

Los dividendos se reconocen cuando se aprueban.

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

Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no tiene acciones con efectos potencialmente dilutivos, por lo que la utilidad básica por acción y diluida es la misma.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

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

Beneficios a los empleados

Los pasivos por beneficios a los empleados otorgados por la Compañía son determinados como sigue:

a. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

b. Los beneficios de retiro bajo el esquema de beneficios definidos requieren suposiciones actuariales para medir las obligaciones contraídas y el gasto correspondiente a cada período, y además existe la posibilidad de obtener ganancias o pérdidas actuariales. Se miden utilizando el método de la unidad de crédito proyectada, considerando el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

c. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

d. La PTU se reconoce en el año en que se causa y se registra dentro del rubro de gastos.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

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

Se reconocen conforme se devengan.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

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

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El Consejo de Administración de la Compañía estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación al Consejo de Administración de la Compañía para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Se reconocen conforme se devengan.

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

Se reconocen conforme se devengan con base en el metodo de interes efectivo.

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

Se reconocen conforme se devengan con base en el método de interés efectivo.

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

Activos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, cartera de créditos, otras cuentas por cobrar (incluye activos contractuales y activos por derecho a devolución, conceptos relacionados a la aplicación de la NIIF 15), préstamos y cuentas por pagar; así como derivados financieros designados como instrumentos de cobertura o no designados como instrumentos de cobertura.

I. Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como medidos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para administrarlos; la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado la solución práctica, es decir se permite no ajustar al precio de la transacción determinado según la NIIF 15, algún posible componente financiero.

Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés)" sobre el importe del capital pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o convención en el mercado (operaciones regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

II. Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras tales como: créditos bancarios y otros préstamos y proveedores.

a. Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Para fines de medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

(i) Activos financieros a costo amortizado
(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas a resultados (instrumentos de deuda)
(iii) Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas tras la baja en cuentas (instrumentos de patrimonio)
(iv) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

- Activos financieros a costo amortizado

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Este método considera la aplicación de una tasa de interés efectiva la cual descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo o, cuando es apropiado al valor en libros neto al momento. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

Los activos financieros de la Compañía a costo amortizado incluyen cuentas y documentos por cobrar.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)

Se miden los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantenerlo a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o venderlo; y

. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revaluación cambiaria (un aumento del precio de la moneda local en relación con una moneda extranjera bajo un tipo de cambio fijo) y las pérdidas por deterioro o sus reversiones (se refiere a cuando se hace la reversión de la estimación para pérdidas crediticias esperadas), se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos a costo amortizado. Los cambios del valor razonable restante se reconocen en otro resultado integral. Tras la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se reclasifica a resultados.

La Compañía no cuenta con instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede elegir clasificar irrevocablemente sus inversiones en instrumentos de patrimonio como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas en estos activos financieros nunca se reclasifican a resultados. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía eligió no clasificar sus inversiones en instrumentos de patrimonio dentro de esta categoría.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatoriamente requeridos para ser medidos a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar (es decir los derivados contratados para fines especulativos) a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio. Sin perjuicio de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda se pueden designar a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Estos activos financieros se contabilizan en el estado de situación financiera a su valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales.

Esta categoría incluye instrumentos financieros derivados con cambios en resultados.

b. Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Para fines de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

(i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
(ii) Préstamos y cuentas por pagar

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprarlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura definidas por la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la NIIF 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

- Pasivos financieros a costo amortizado

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El proceso de amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en resultados, así como cuando los pasivos se dan de baja en cuentas.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y honorarios o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como gastos financieros en el estado consolidado de resultados integral.

III. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

a. Préstamos otorgados y cuentas por cobrar

La cartera de créditos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Éstos surgen principalmente mediante el suministro de bienes y servicios a los clientes, pero también incorporan otros tipos de activos monetarios contractuales. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Este tipo de activos se reconocen inicialmente al valor razonable, más los costos de operación que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión, y posteriormente se registran al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Esta categoría comprende el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones conservadas al vencimiento, deudores por reporto, la cartera de créditos y las otras cuentas por cobrar presentados en el estado consolidado de situación financiera.

b. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los derivados también son clasificados como adquiridos para negociación a menos que

sean designados como coberturas. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Éstos se registran inicialmente al valor razonable y los costos de transacción se llevan a gastos en el estado de resultados integrales. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de estos activos se reconocen en los resultados del año.

Esta categoría comprende las inversiones e instrumentos financieros derivados adquiridos con fines de negociación.

c. Disponible para venta

Son activos financieros no derivados que son designados en esta categoría o que no están incluidos en las categorías anteriores. Éstos se registran al valor razonable cuyas variaciones en valuación son reconocidas en otros resultados integrales (ORI) y traspasados al estado consolidado de resultados integrales en la fecha de realización.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas por todos los instrumentos financieros. Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre el valor presente de la suma de los flujos de efectivo contractuales y la suma de los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original, dichas pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que surge el deterioro. Las recuperaciones de pérdidas previamente reconocidas son registradas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que el deterioro deja de existir o se reduce.

Pérdidas crediticias esperadas ("PCE").

PCE en los próximos 12 meses. Si a la fecha de reporte, el riesgo de crédito de un activo no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, entonces la reserva será considerada como las PCE en los próximos 12 meses. Estas pérdidas están asociadas con activos financieros clasificados como riesgo normal.

PCE por la vida remanente del instrumento. Surgen de eventos de incumplimiento potenciales que se estima ocurran durante la vida remanente de los instrumentos, siendo el termino contractual el período máximo considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía clasifica sus instrumentos financieros a costo amortizado o valor razonable a través de resultados, sujetos a pruebas de deterioro, en una se las siguientes categorías:

Riesgo normal (etapa 1). Incluye todos los instrumentos que no cumplen con todos los requerimientos para ser clasificados en el resto de las categorías.

Riesgo significativo (etapa 2). Incluye todos los instrumentos que, sin cumplir los criterios para ser clasificados como cuentas incobrables o con riesgo de incumplimiento, han experimentado incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, NIIF 9 supone de forma refutable, que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

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

Si la Compañía 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 que a la fecha de valuación ya no se cumplen las condiciones para estimar la pérdida crediticia esperada por la vida remanente del crédito (por ejemplo: disminuye el nivel de riesgo con respecto a lo definido para el incremento significativo), la Compañía puede estimar la pérdida esperada a 12 meses a la fecha de reporte, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado, ya que bajo este enfoque todas las pérdidas se miden por la vida remanente de la operación.

Riesgo de incumplimiento (etapa 3). 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.

Medición y reconocimiento de PCE.

Para realizar la medición de las PCE, la cartera es segmentada en grupos homogéneos de riesgo, que comparten características dentro del grupo. Las características del riesgo de crédito para agrupar los instrumentos, son entre otros: el tipo de instrumento, industria, área geográfica, tipo de garantía, calificación de crédito, fecha de reconocimiento, tiempo remanente y cualquier otro factor relevante para estimar el flujo de efectivo futuro.

Es importante que, al usar la experiencia de pérdida crediticia para estimar pérdidas esperadas, la información acerca de las tasas de pérdida sea aplicada a grupos que sean definidos de una manera que sea consistente con los grupos para los cuales las tasas de pérdida históricas hayan sido observadas.

Además, la información histórica debe ser ajustada de forma que ésta refleje las condiciones actuales y su pronóstico de condiciones futuras que no afecten al período sobre el cual se basa la información histórica, y eliminar los efectos de las condiciones en el período histórico que no son relevantes para los flujos de efectivo contractuales futuros.

De esta manera, cada uno de estos segmentos obtiene su propia estimación de pérdida estimada que es calculada en función de los parámetros de probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida (es decir, la magnitud de la pérdida dado un incumplimiento) y exposición al incumplimiento. La estimación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida se basa en información histórica ajustada por información prospectiva (forward-looking).

. La probabilidad de incumplimiento es un parámetro clave para la construcción del modelo de pérdida esperada por deterioro. La probabilidad de incumplimiento se ve como la estimación de que tan verosímil es que se dé un incumplimiento dado un horizonte de tiempo; el cálculo incluye datos históricos, supuestos y expectativas de las condiciones futuras.

. La severidad de la pérdida es la estimación de las pérdidas una vez que se presenta el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales al momento del incumplimiento y aquellos flujos que se esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo por garantías y mejoras crediticias.

. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros se estima como el valor en libros bruto en la fecha de reporte; y otra información relevante a futuro.

. Tasa de descuento es la tasa utilizada para descontar la pérdida esperada al valor presente de la fecha de reporte usando la tasa de interés efectiva.

La Compañía lleva a cabo pruebas retrospectivas para evaluar la razonabilidad de la estimación colectiva. Por otro lado, la metodología requiere estimar las PCE debido a eventos basados en una consideración imparcial y ponderada de la probabilidad de ocurrencia de una serie de escenarios, considerando un rango de 3 a 5 posibles escenarios futuros, dependiendo de las características de cada grupo que pudieran tener un impacto en la cobranza de flujos de efectivo contractuales.

Se deben considerar posibles escenarios, pues se requiere que la pérdida esperada crediticia sea una probabilidad ponderada no sesgada que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles. Una entidad no necesita identificar todos los escenarios, sin embargo, debe considerar el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, aunque la probabilidad sea muy baja, siempre tomando en cuenta el valor del dinero en el tiempo, así como toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etc.

Para la estimación de parámetros utilizados en la estimación de deterioro, la Compañía basa su experiencia en modelos desarrollados internamente tanto en el área regulatoria como para propósitos de gestión, adaptando los desarrollos de estos modelos bajo NIIF 9.

Para las cuentas por cobrar comerciales la Compañía aplica un enfoque simplificado para el cálculo de las PCE, por lo tanto, no sigue los cambios en el riesgo de crédito, pero en su lugar reconoce PCE por la vida total del crédito a cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones basada en su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada por factores específicos futuros de los clientes y del ambiente económico.

La Compañía reconoce una 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 resultados, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar con clientes de tiempo compartido se registran al momento en que dicho instrumento financiero se origina, para su determinación se considera la experiencia histórica de pérdidas, la zona geográfica, la procedencia del cliente y la probabilidad de los hechos futuros, entre otros.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

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

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

La Compañía ha decidido y designado en sus políticas contables, el adoptar la contabilidad de coberturas para así mantener sus instrumentos financieros derivados y gestionar su exposición al riesgo de tasa de interés por los financiamientos contraídos, por lo cual ha contratado caps y swaps de tasa en su mayoría de posiciones.

La política contable anteriormente descrita, ha sido determinado bajo el alcance de mostrar de manera fiable las condiciones de mercado que mejor se ajusten a la estrategia de mitigación de riesgo de la Compañía, así mismo se decidió aplicar un enfoque retrospectivo para mejorar la claridad de la información financiera y los valores de mercado asociados a cada cobertura de conformidad a las metodologías valuación de la empresa y sensibilizadas con las contrapartes.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se designará su relación de cobertura. La ganancia o pérdida resultante de la inefectividad del instrumento se reconocerá en utilidad o pérdida inmediatamente se hayan realizado las pruebas prospectivas de efectividad de la cobertura designada.

Las políticas para el tratamiento de los instrumentos financieros derivados se alinean a los objetivos de la administración de riesgos y las estrategias para celebrar transacciones de cobertura. Los derivados designados con la intencionalidad de realizar coberturas se reconocen bajo los siguientes criterios:

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

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

Operaciones con instrumentos financieros derivados

a. Derivados con fines de negociación

   Por lo que respecta a las operaciones con fines de negociación, el objetivo es aprovechar las posibilidades de arbitraje que se presentan en los principales mercados financieros dentro de los límites globales de riesgo autorizados.

b. Derivados con fines de cobertura

La Compañía ha decidido designar sus derivados como instrumentos de cobertura para hacer frente a la exposición de tasas de interés, estableciendo así relaciones de cobertura, se documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicional de realizar pruebas de efectividad para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía se encuentra expuesta a la volatilidad en la tasa de interés de créditos celebrados en dólares y pesos con tasas variables y busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados. El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas aprobadas por el Consejo de Administración y contempla solamente su uso con fines de cobertura.

La Compañía para mitigar el riesgo del aumento en las tasas de interés, actualmente tiene contratados Swaps de Tasa (IRS), en los cuales intercambia tasa variable en dólares o pesos por tasa fija; los cuales vencen durante el 2032. La Compañía utiliza las valuaciones elaboradas por sus especialistas y concilia variaciones con sus contrapartes, quienes normalmente asumen las funciones de agentes de cálculo, los derivados que se mantienen en posición se han designado irrevocablemente bajo contabilidad de coberturas y sus efectos financieros son reconocidos en otros resultados integrales.

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

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El Consejo de Administración de la Compañía estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación al Consejo de Administración de la Compañía para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

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

Créditos bancarios y otros préstamos

Son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de cualquier costo de operación atribuible directamente a la emisión del instrumento. Dichos pasivos que causan intereses se calculan posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, lo cual asegura que cualquier gasto de intereses durante el período hasta el pago completo sea a una tasa constante sobre el saldo del pasivo registrado en el estado de situación financiera consolidado. El gasto de intereses incluye los costos de operación iniciales y las primas pagaderas al momento de la amortización, así como cualquier interés o cupón pagaderos mientras el pasivo se encuentre insoluto.

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

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

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

Moneda funcional y de informe

La moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano, debido a que es la moneda del ambiente económico en el que opera, ya que sus transacciones de venta y compras, así como sus principales activos y pasivos están denominados en dicha moneda. La moneda de informe de la Compañía, para efectos legales y fiscales es el peso mexicano.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes de efectivo se valúan a valor razonable, el efectivo consiste principalmente en efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero. Los intereses ganados y las utilidades y pérdidas en valuación se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

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

Revisión de los valores de activos de larga duración

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de los activos tangibles e intangibles de larga duración, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos. Otros activos no financieros están sujetos a pruebas de deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Cuando no sea posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la prueba de deterioro se lleva a cabo en el grupo más pequeño de activos al que pertenece y por el cual hay flujos de efectivo identificables por separado, es decir la unidad generadora de efectivo ("CGUs", por sus siglas en inglés).

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del período, excepto en la medida en que se reversen ganancias previamente reconocidas en otras partidas integrales.

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

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas por todos los instrumentos financieros. Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre el valor presente de la suma de los flujos de efectivo contractuales y la suma de los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original, dichas pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que surge el deterioro. Las recuperaciones de pérdidas previamente reconocidas son registradas en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que el deterioro deja de existir o se reduce.

Pérdidas crediticias esperadas ("PCE").

PCE en los próximos 12 meses. Si a la fecha de reporte, el riesgo de crédito de un activo no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, entonces la reserva será considerada como las PCE en los próximos 12 meses. Estas pérdidas están asociadas con activos financieros clasificados como riesgo normal.

PCE por la vida remanente del instrumento. Surgen de eventos de incumplimiento potenciales que se estima ocurran durante la vida remanente de los instrumentos, siendo el termino contractual el período máximo considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía clasifica sus instrumentos financieros a costo amortizado o valor razonable a través de resultados, sujetos a pruebas de deterioro, en una se las siguientes categorías:

Riesgo normal (etapa 1). Incluye todos los instrumentos que no cumplen con todos los requerimientos para ser clasificados en el resto de las categorías.

Riesgo significativo (etapa 2). Incluye todos los instrumentos que, sin cumplir los criterios para ser clasificados como cuentas incobrables o con riesgo de incumplimiento, han experimentado incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, NIIF 9 supone de forma refutable, que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

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

Si la Compañía 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 que a la fecha de valuación ya no se cumplen las condiciones para estimar la pérdida crediticia esperada por la vida remanente del crédito (por ejemplo: disminuye el nivel de riesgo con respecto a lo definido para el incremento significativo), la Compañía puede estimar la pérdida esperada a 12 meses a la fecha de reporte, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado, ya que bajo este enfoque todas las pérdidas se miden por la vida remanente de la operación.

Riesgo de incumplimiento (etapa 3). 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.

Medición y reconocimiento de PCE.

Para realizar la medición de las PCE, la cartera es segmentada en grupos homogéneos de riesgo, que comparten características dentro del grupo. Las características del riesgo de crédito para agrupar los instrumentos, son entre otros: el tipo de instrumento, industria, área

geográfica, tipo de garantía, calificación de crédito, fecha de reconocimiento, tiempo remanente y cualquier otro factor relevante para estimar el flujo de efectivo futuro.

Es importante que, al usar la experiencia de pérdida crediticia para estimar pérdidas esperadas, la información acerca de las tasas de pérdida sea aplicada a grupos que sean definidos de una manera que sea consistente con los grupos para los cuales las tasas de pérdida históricas hayan sido observadas.

Además, la información histórica debe ser ajustada de forma que ésta refleje las condiciones actuales y su pronóstico de condiciones futuras que no afecten al período sobre el cual se basa la información histórica, y eliminar los efectos de las condiciones en el período histórico que no son relevantes para los flujos de efectivo contractuales futuros.

De esta manera, cada uno de estos segmentos obtiene su propia estimación de pérdida estimada que es calculada en función de los parámetros de probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida (es decir, la magnitud de la pérdida dado un incumplimiento) y exposición al incumplimiento. La estimación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida se basa en información histórica ajustada por información prospectiva (forward-looking).

. La probabilidad de incumplimiento es un parámetro clave para la construcción del modelo de pérdida esperada por deterioro. La probabilidad de incumplimiento se ve como la estimación de que tan verosímil es que se dé un incumplimiento dado un horizonte de tiempo; el cálculo incluye datos históricos, supuestos y expectativas de las condiciones futuras.

. La severidad de la pérdida es la estimación de las pérdidas una vez que se presenta el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales al momento del incumplimiento y aquellos flujos que se esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo por garantías y mejoras crediticias.

. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros se estima como el valor en libros bruto en la fecha de reporte; y otra información relevante a futuro.

. Tasa de descuento es la tasa utilizada para descontar la pérdida esperada al valor presente de la fecha de reporte usando la tasa de interés efectiva.

La Compañía lleva a cabo pruebas retrospectivas para evaluar la razonabilidad de la estimación colectiva. Por otro lado, la metodología requiere estimar las PCE debido a eventos basados en una consideración imparcial y ponderada de la probabilidad de ocurrencia de una serie de escenarios, considerando un rango de 3 a 5 posibles escenarios futuros, dependiendo de las características de cada grupo que pudieran tener un impacto en la cobranza de flujos de efectivo contractuales.

Se deben considerar posibles escenarios, pues se requiere que la pérdida esperada crediticia sea una probabilidad ponderada no sesgada que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles. Una entidad no necesita identificar todos los escenarios, sin embargo, debe considerar el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, aunque la probabilidad sea muy baja, siempre tomando en cuenta el valor del dinero en el tiempo, así como toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etc.

Para la estimación de parámetros utilizados en la estimación de deterioro, la Compañía basa su experiencia en modelos desarrollados internamente tanto en el área regulatoria como para propósitos de gestión, adaptando los desarrollos de estos modelos bajo NIIF 9.

Para las cuentas por cobrar comerciales la Compañía aplica un enfoque simplificado para el cálculo de las PCE, por lo tanto, no sigue los cambios en el riesgo de crédito, pero en su lugar reconoce PCE por la vida total del crédito a cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones basada en su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada por factores específicos futuros de los clientes y del ambiente económico.

La Compañía reconoce una 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 resultados, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar con clientes de tiempo compartido se registran al momento en que dicho instrumento financiero se origina, para su determinación se considera la experiencia histórica de pérdidas, la zona geográfica, la procedencia del cliente y la probabilidad de los hechos futuros, entre otros.

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

Revisión de los valores de activos de larga duración

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de los activos tangibles e intangibles de larga duración, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos. Otros activos no financieros están sujetos a pruebas de deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Cuando no sea posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la prueba de deterioro se lleva a cabo en el grupo más pequeño de activos al que pertenece y por el cual hay flujos de efectivo identificables por separado, es decir la unidad generadora de efectivo ("CGUs", por sus siglas en inglés).

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del período, excepto en la medida en que se reversen ganancias previamente reconocidas en otras partidas integrales.

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

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad del período comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado es determinado con base en las disposiciones fiscales vigentes y se registra en los resultados del año a que es atribuible.

El impuesto diferido es determinado sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para la determinación del 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 Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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 Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos fiscales diferidos se compensan cuando la Compañía tenga un derecho legalmente ejecutable para compensar los activos y pasivos fiscales actuales, y los activos y pasivos fiscales diferidos se relacionen con los impuestos aplicados por la misma autoridad fiscal. Los impuestos diferidos activos se registran sólo cuando existe la posibilidad de recuperarse.

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto 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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

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

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

Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada y la pérdida acumulada por deterioro. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año y el efecto de cualquier cambio en la estimación

registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que se adquieren por separado se registran al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas.

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

Los desembolsos originados por las 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 valuar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto que se reconoce inicialmente para un activo intangible que se genera internamente será la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, establecidas anteriormente y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme la política contable de la Compañía. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a los 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 la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo inicial será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

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, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

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

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

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

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

a. La Compañía podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, una vez cumplidos los requisitos establecidos en la Ley General de Sociedades Mercantiles y en la Ley del Mercado de Valores. Al 30 de Septiembre de 2026 y 2025 se poseen 2,242,421 y 2,212,421 acciones propias que representan el 3.32% y 3.27%, respectivamente del total de las acciones emitidas.

Al 30 de Septiembre de 2026 y 2025 el valor de mercado de una acción de la Compañía asciende a $18.50 y $28.10, respectivamente.

En caso de pagarse dividendos con cargo a utilidades acumuladas que no provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), se causará un impuesto del 30% a cargo de la Compañía, sobre el resultado de multiplicar el dividendo pagado por el factor de 1.4286.

El impuesto correspondiente podrá acreditarse contra el ISR que cause la Compañía en el ejercicio en el que se pague el impuesto a que se hace referencia y los dos ejercicios siguientes. En caso de reducción de capital, se considera dividendo el excedente del capital contable sobre la suma de los saldos de las cuentas de capital de aportación y utilidad fiscal neta, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley del ISR.

b. Reserva para recompra de acciones

Representa la reserva autorizada por la asamblea de accionistas para que la Compañía pueda adquirir sus propias acciones cumpliendo con ciertos criterios establecidos en los estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas se aprobó el valor de la reserva para recompra de acciones hasta $30,000.

c. Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la compañía constituirá el fondo de reserva legal separando anualmente por lo menos un cinco por ciento de sus utilidades netas, hasta que dicha reserva alcance una suma igual al veinte por ciento del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no había sido constituida.

d. Otros resultados integrales

Los Otros Resultados Integrales que se presentan en los estados de cambios en el capital contable, se forman por los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

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

Arrendamientos

Los arrendamientos son aquellos contratos en los que hay un activo identificado, se obtienen sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y se tiene el derecho a dirigir el uso del activo.

Al determinar si la Compañía obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo, solo se consideran los beneficios económicos que surgen del uso del activo, sin considerar aquellos relacionados con la propiedad legal y otros beneficios potenciales. Asimismo, se considera si el proveedor tiene derechos de sustitución sustantivos, si es el caso, el contrato no es un arrendamiento.

La Compañía contabiliza un contrato, o parte de un contrato, como un arrendamiento cuando éste transfiere el derecho de uso del activo por un período de tiempo determinado a cambio de una contraprestación.

Al determinar si la Compañía tiene derecho al uso directo del activo, la Compañía considera cómo y para qué propósito se usa el activo durante todo el período de uso. Si no hay decisiones importantes a tomar, porque están predeterminadas debido a la naturaleza del activo, la Compañía considera sí estuvo involucrada en el diseño del activo de tal manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado el activo a lo largo de todo el período de uso. Si el contrato o parte de un contrato no cumple con estos criterios, la Compañía aplica otras NIIF aplicables en lugar de la NIIF 16.

Todos los arrendamientos se contabilizan reconociendo un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, excepto por los arrendamientos de bajo valor o con una duración de 12 meses o menos.

Los pasivos por arrendamiento se valúan al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento por efectuar, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; de lo contrario, se utiliza la tasa incremental de financiamiento al comienzo del arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento solo se incluyen en la valuación del pasivo por arrendamiento si dependen de un índice o tasa. En tales casos, la valuación inicial del pasivo por arrendamiento supone que el elemento variable permanecerá sin cambios durante todo el plazo del arrendamiento. Otro tipo de pagos variables se cargan a resultados en el período al que corresponden.

En el reconocimiento inicial, el valor en libros del pasivo por arrendamiento también incluye:

i. importes que se espera pagar como garantía de valor residual;
ii. el precio de ejercicio de opciones de compra si se tiene certeza razonable de ejercer la opción;
iii. cualquier penalización pagadera por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento considera que se ejercerá dicha opción.

Los activos por derecho de uso se valúan inicialmente por el monto del pasivo por arrendamiento, se reducen por los incentivos de arrendamiento recibidos y se incrementan por:

i. pagos de arrendamiento realizados antes o en la fecha de inicio del arrendamiento;
ii. costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
iii. el monto de cualquier provisión reconocida cuando la Compañía tiene la obligación contractual de desmantelar, eliminar o restaurar el activo arrendado.

Después de la valuación inicial, los pasivos por arrendamiento aumentan como resultado de los intereses devengados a una tasa periódica constante de interés sobre el saldo pendiente y se reducen por los pagos por arrendamiento realizados. Los activos por derecho de uso se deprecian o amortizan linealmente durante el plazo restante del arrendamiento o durante la vida útil del activo, lo que se espera ocurra primero.

Al 31 de diciembre de 2025, algunos activos por arrendamiento adquiridos por la Compañía se encuentran agrupados con los inmuebles, maquinaria y equipo en el Activo, a su vez, los pasivos por arrendamientos se encuentran agrupados con los Proveedores en el Pasivo.

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

Préstamos otorgados y cuentas por cobrar

La cartera de créditos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Éstos surgen principalmente mediante el suministro de bienes y servicios a los clientes, pero también incorporan otros tipos de activos monetarios contractuales. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Este tipo de activos se reconocen inicialmente al valor razonable, más los costos de operación que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión, y posteriormente se registran al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Esta categoría comprende el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones conservadas al vencimiento, deudores por reporto, la cartera de créditos y las otras cuentas por cobrar presentados en el estado consolidado de situación financiera.

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

Inventarios

Los inventarios se reconocen inicialmente al costo y posteriormente, el monto que sea menor entre el costo y el valor neto de realización, aplicando la fórmula de costo promedio. En el caso de terrenos para urbanización y para venta se registran a su costo de adquisición más el costo acumulado de urbanización y/o construcción, incluyendo el costo de financiamiento. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

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

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

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

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

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

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y su monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando se tiene legalmente el derecho de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se miden a costo histórico menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro. El costo incluye el precio de compra y los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos subsecuentes, que representan un aumento de la capacidad y por ende una extensión de la vida útil de los bienes, también se capitalizan. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados durante el período en que se incurren.

Los inmuebles que están en proceso de construcción (nuevos hoteles y remodelación de los hoteles existentes) 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 Compañía. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado.

Los terrenos propios no se deprecian. La depreciación sobre activos en construcción no inicia sino hasta que son completados y están disponibles para uso. La depreciación se registra en todas las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo, con el fin de cancelar el valor en libros durante sus vidas económicas útiles esperadas y se calcula por el método de línea recta sobre los saldos mensuales iniciales.

Cuando partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo tienen diferentes vidas útiles, éstas se registran como un componente por separado, y su depreciación se calcula también en forma separada.

Las vidas útiles de todos los elementos de inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente, y ajustan si es necesario al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2025, las vidas útiles de los principales grupos de activos se muestran a continuación:

	Vida útil en años
Cimentación y estructura	60
Acabados	15
Instalación hidrosanitaria	20
Instalaciones eléctricas	20
Aire acondicionado	15
Carpintería	15
Escolleras	5
Otros componentes de edificios	60
Maquinaria y equipo	23-5
Mobiliario y equipo de oficina	23-5
Equipo de transporte	12-5
Equipo de cómputo	3
Equipo de operación	21-5

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de inmuebles, maquinaria y equipo, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Los inmuebles, maquinaria y equipo se dan de baja cuando se venden o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que resulta de la venta o retiro de los activos, se determina considerando, en su caso, los recursos que se reciben por la venta, y se reconocen en resultados.

Al 31 de diciembre de 2025, los inmuebles denominados Casa Club, Marina El Cid Cancún, Hotel Castilla y Hotel Moro, se encuentran cedidos en garantía de diversos créditos otorgados a la Compañía.

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

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados; es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación; y el monto pueda ser estimado confiablemente.

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

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El Consejo de Administración de la Compañía estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación al Consejo de Administración de la Compañía para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

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

Ingresos

Los ingresos de la Compañía se derivan de la venta de bienes o prestación de servicios, reconocidos en un momento determinado en el tiempo, el reconocimiento de ingresos es como sigue:

Operación hotelera
Los ingresos por la operación hotelera tradicional se reconocen en el período en que se presta el servicio.

Tiempo compartido
Los ingresos por tiempo compartido se reconocen en el momento en que se firma de aceptado el contrato, el cliente ha entregado su enganche y obtiene los derechos atribuibles al uso de la membresía. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés efectivo se reconoce en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

Venta de bienes raíces

Los ingresos por venta de bienes raíces se reconocen cuando se transfiere el control de los inventarios a los clientes.

Ingresos casa club y otros

Los ingresos por servicios se reconocen en el momento en el que se presta el servicio a los clientes; las cuotas anuales, se reconocen como ingreso a lo largo del período que cubren.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Los gastos de mantenimiento y reparaciones se registran en los resultados cuando se incurren.

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

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

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Información por segmentos

Un segmento operativo es un componente de la Compañía que está involucrado en actividades de negocio de las cuales se obtienen ingresos e incurren en costos, incluyendo ingresos y gastos relacionados con transacciones con otros de los componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Director General de la Compañía para la toma de decisiones a fin de evaluar su desempeño y para el cual se tiene disponible información financiera específica. Los segmentos operativos identificados y que son analizados por la Compañía son: operación hotelera, tiempo compartido, bienes raíces, casa club y otros.

La Compañía cuenta con cuatro segmentos de negocio principalmente: operación hotelera, tiempo compartido, bienes raíces, casa club y otros.

Operación hotelera

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de subsidiarias de Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V., Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V., Desarrolladora Turística Cozumel, S.A. de C.V., Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V., Marina del Sábalo, S.A. de C.V., Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V. y Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V. ubicados en Sinaloa y Quintana Roo.

Tiempo compartido

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de las subsidiarias El Cid Vacations Club, S.A. de C.V. y Promotours del Noroeste, S.A. de C.V, las cuales tienen operaciones en Sinaloa y Quintana Roo.

Bienes Raíces

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de las subsidiarias Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V., Caribe Paraíso, S.A. de C.V., El Anhelo Resorts, S.A. de C.V., Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V., Constructora y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V., Caribe Paradise, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V. ubicados en Sinaloa, Quintana Roo y Baja California Sur.

Casa Club y otros

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de la subsidiaria El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V. y de Grupe, S.A.B. de C.V.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

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

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

Los estados financieros consolidados incluyen los resultados de Grupe, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

a. Subsidiarias

Una subsidiaria es una compañía controlada, directa o indirectamente por la Compañía. El control se ejerce si, y sólo si se reúnen los elementos siguientes:

. Poder sobre la subsidiaria.

. Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la subsidiaria.

. Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de los rendimientos de la Compañía.

La consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Para propósitos de la consolidación, los criterios contables de las subsidiarias han sido adecuados cuando ha sido necesario para asegurar el cumplimiento con las políticas adoptadas por la Compañía.

Los saldos y operaciones entre las compañías subsidiarias han sido eliminados en la consolidación.

Las principales compañías subsidiarias de Grupe son las siguientes:

Compañía	Participación (%) 2025, 2024 y 2023			Lugar de operación	Actividad
Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles.
Constructora y Materiales Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Construcción y arrendamiento de inmuebles.
Terreno, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Marina del Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Operación de marinas.
Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Fraccionamiento y venta de lotes y casas.
El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V.	60	60	81.7	Mazatlán, Sin.	Operación de clubes de golf.
Caribe Paradise, S.A. de C.V.	98.3	98.3	98.3	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles y operación de marinas.
Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Prestación de servicios de personal.
Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.	98	98	98	Cozumel, Quintana Roo	Hotelería tradicional.
Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Promotours del Noroeste, S.A. de C.V.	80	80	80	Puerto Morelos, Quintana Roo	Servicio de comercialización.
El Cid Vacations Club, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de tiempo compartido.
Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Operación de hoteles.
Caribe Paraíso, S.A. de C.V.	99.7	99.7	99.7	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento y venta de inmuebles.
Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Operación de hoteles.
Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Prestación de servicio de personal.
Nuempresas, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de actividades re creativas.
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	56	56	56	Los Cabos, Baja California, Sur	Desarrollo de marinas y lotes hoteleros.
Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V.	99.8	99.8	99.8	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.

Durante el ejercicio 2024 se realizaron las siguientes operaciones:
- Se realizó un reembolso de capital a la participación no controladora (PNC) de la subsidiaria El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $56,000, pagados en efectivo.
- Se realizó una aportación de capital en su parte variable a El Cid Golf Country & Club, S.A. de C.V. por $60,000 en la participación controladora y $4,000 en la PNC.

La Compañía y todas sus subsidiarias son compañías mexicanas y llevan a cabo todas sus operaciones en territorio nacional.

b. Detalles de las subsidiarias no poseídas totalmente y que tienen una participación no controladora significativa.

Las subsidiarias no poseídas totalmente no han decretado pagos de dividendos durante 2025, 2024 y 2023.

La siguiente tabla muestra información de las subsidiarias no controladas al 100% y que tienen una participación no controladora significativa:

Nombre de la subsidiaria	(%) de participación no controladora 2025, 2024 y 2023
El Anhelo Resorts, S.A. de C.V.	43.72% 43.72% 43.72%
Subsidiarias individualmente inmateriales con participación no controladora	
Total	

c. Subsidiaria con participación no controladora significativa
Las demás subsidiarias que poseen una participación no controladora significativa, no son materiales respecto de la información financiera de la Compañía.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Los impuestos distintos del impuesto a la utilidad se reconocen en el período en que se causan y se registra dentro del rubro de impuestos y gastos acumulados por pagar o impuestos a favor, dependiendo de la naturaleza de los mismos.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Beneficios a los empleados

Los pasivos por beneficios a los empleados otorgados por la Compañía son determinados como sigue:

a. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

b. Los beneficios de retiro bajo el esquema de beneficios definidos requieren suposiciones actuariales para medir las obligaciones contraídas y el gasto correspondiente a cada período, y además existe la posibilidad de obtener ganancias o pérdidas actuariales. Se miden utilizando el método de la unidad de crédito proyectada, considerando el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

c. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.

d. La PTU se reconoce en el año en que se causa y se registra dentro del rubro de gastos.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Proveedores

El pasivo por este concepto representa las obligaciones de pago por las mercancías que han sido adquiridas y de los servicios que han sido recibidos de proveedores en el curso ordinario del negocio.

Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar comerciales y otros pasivos monetarios a corto plazo se reconocen inicialmente a valor razonable y se registran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

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

Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes, así como los documentos por cobrar y otros, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

El plazo de crédito otorgado a los clientes que adquieren membresías de tiempo compartido es, generalmente de 6 a 120 meses y el plazo de crédito promedio sobre la venta de tiempo compartido es de 5 años. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se cargaron intereses del 18.99% anual. La Compañía no estima incobrabilidad en las cuentas por cobrar de tiempo compartido por estar garantizadas con el valor propio de la membresía y asimismo, por estar cubierta con la reserva para cancelaciones futuras de ventas de membresías de tiempo compartido registradas como pasivo a la fecha de los estados financieros consolidados.

Antes de aceptar cualquier nuevo cliente de membresías de tiempo compartido, éstos tienen que cumplir con los requisitos de crédito establecidos por la administración de la Compañía para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial. Los requisitos de crédito y límites atribuidos a los clientes se revisan periódicamente. Al 31 de diciembre de 2025 el 89% de las cuentas por cobrar a clientes no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo al sistema externo de calificación crediticia usado por la Compañía. La Compañía cuenta con pagarés para todos sus clientes hasta por el monto del crédito otorgado en el contrato de venta de membresía y adicionalmente cuenta con el valor intrínseco de la membresía, la cual, de acuerdo a las condiciones del contrato de venta, puede cancelar de manera unilateral si el cliente no paga de acuerdo a las condiciones pactadas.

La Compañía tiene contratos con agencias mayoristas y minoristas que le proveen los huéspedes de su operación hotelera, en los que se establece el límite de crédito otorgado y el plazo de crédito, que generalmente no es mayor a 30 días. Estos contratos son revisados conjuntamente con las agencias de manera anual, tanto en límites como en plazo de crédito, así como los porcentajes de comisión por envío de huéspedes. La Compañía cuenta con pagarés expedidos por las agencias hasta por el monto del límite de crédito.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa. Para el caso de las cuentas por cobrar de tiempo compartido no se tiene creada una estimación para cuentas de cobro dudoso por lo explicado en el primer párrafo de esta nota. Por las demás cuentas por cobrar que se presentan en esta nota, la Compañía ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso de acuerdo a la identificación de saldos específicos.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Con base en lo señalado en la Nota 7 (de las principales políticas contables). Deterioro de activos financieros, la Compañía sigue la siguiente metodología:

Sobre la determinación del importe de deterioro de la cartera de crédito bajo un modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con los requerimientos y lineamientos establecidos en la NIIF 9, se desarrolló una metodología atendiendo las mejores prácticas a nivel internacional, dando continuidad al modelo interno actualmente implementado, lo que le da mayor robustez a las estimaciones.

La norma NIIF 9, prescribe un modelo de tres etapas para reconocer el incumplimiento de crédito basándose en cambios en la calidad del crédito desde su reconocimiento inicial, para lo cual derivado del giro del negocio del cliente se ha hecho la adaptación de la metodología propuesta resumiéndola en lo siguiente:

Por la cartera de tiempo compartido, se reconoce en los resultados del ejercicio una estimación derivada de las PCE por toda la vida del instrumento financiero, para su determinación se consideraron los posibles escenarios, logrando una probabilidad ponderada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, se consideró el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, tomando en cuenta toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y en su caso, pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etcétera.

Por el resto de la cartera de la Compañía, se aplica un enfoque simplificado del modelo de estimación de pérdidas crediticias esperadas para activos financieros que no cuentan con un componente significativo de financiación, clasificando dicha cartera por grados de atraso en pago, asignando diferentes montos de PCE a cada segmento.

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

Ingresos

Los ingresos de la Compañía se derivan de la venta de bienes o prestación de servicios, reconocidos en un momento determinado en el tiempo, el reconocimiento de ingresos es como sigue:

Operación hotelera
Los ingresos por la operación hotelera tradicional se reconocen en el período en que se presta el servicio.

Tiempo compartido
Los ingresos por tiempo compartido se reconocen en el momento en que se firma de aceptado el contrato, el cliente ha entregado su enganche y obtiene los derechos atribuibles al uso de la membresía. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés efectivo se reconoce en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

Venta de bienes raíces

Los ingresos por venta de bienes raíces se reconocen cuando se transfiere el control de los inventarios a los clientes.

Ingresos casa club y otros

Los ingresos por servicios se reconocen en el momento en el que se presta el servicio a los clientes; las cuotas anuales, se reconocen como ingreso a lo largo del período que cubren.

ngresos por intereses

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Subsidiaria con participación no controladora significativa

Las subsidiarias no poseídas totalmente no han decretado pagos de dividendos durante 2025, 2024 y 2023.
Las demás subsidiarias que poseen una participación no controladora significativa, no son materiales respecto de la información financiera de la Compañía.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

El comite de auditoria y practicas societarias por conducto de auditoria interna y externa revisa que las transacciones llevadas a cabo entre las subsidiarias y con entidades vinculadas se hayan llevado a cabo de acuerdo con los contratos establecidos, a valores de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Fondo de recompra de acciones propias

Las acciones propias adquiridas se presentan como una disminución del fondo de recompra de acciones que se incluye en el estado de situación financiera consolidado en el renglón de reserva para recompra de acciones y se valúan a su costo de adquisición.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Estimaciones y juicios contables críticos

Las principales estimaciones, provisiones o reservas contables críticas que hemos identificado son las siguientes:
a. Estimaciones contables críticas

Vida útil y valor residual de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía revisa periódicamente la vida útil y el valor residual estimados de sus inmuebles, maquinaria y equipo. Con base en los avalúos practicados por peritos independientes, la Compañía realizó la identificación de componentes y de su vida útil. El grado de incertidumbre relacionado con las estimaciones de las vidas útiles y valores residuales está relacionado con los cambios en el mercado y la utilización de los activos.

Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al efectuar las pruebas de deterioro de los activos, la Compañía requiere efectuar estimaciones del valor de uso asignado a sus inmuebles, maquinaria y equipo y a las unidades generadoras de efectivo, en el caso de ciertos activos. Los cálculos del valor de uso requieren que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que generarían los activos y/o las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. La Compañía utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos y egresos utilizando estimaciones de las condiciones de mercado, determinación de precios y volúmenes de venta.

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El Consejo de Administración de la Compañía estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación al Consejo de Administración de la Compañía para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

La Compañía tiene la política de reconocer una estimación para pérdidas crediticias esperadas, para lo cual ha desarrollado un modelo para su determinación, atendiendo las mejores prácticas a nivel internacional, dando continuidad al modelo interno actualmente implementado, logrando mayor robustez a las estimaciones. Los cargos a esta cuenta se realizan en el ejercicio en que surge el deterioro del instrumento financiero.

b. Juicios contables críticos

Reconocimiento de ingresos

La administración de la Compañía ha evaluado, documentado y consultado todos los elementos de juicio que consideró necesarios y ha concluido que los ingresos por tiempo compartido deben reconocerse en el momento en que se firma de aceptado el contrato, el cliente ha entregado su enganche y obtiene los derechos atribuibles al uso de la membresía. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés se reconoce conforme se devenga en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.
Moneda funcional

La administración de la Compañía ha evaluado todos los indicadores que a su juicio son relevantes y ha concluido que la moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano.

Impuestos a la utilidad diferidos

La administración de la Compañía ha evaluado los supuestos considerados para la determinación y registro de los impuestos a la utilidad y los mismos se reconocen de acuerdo a las diferencias temporales entre los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal.

Otros

La Compañía está sujeta a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional en el desarrollo de estimaciones de probabilidad de ocurrencia, los factores que se consideran en estas estimaciones son la situación legal actual a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales.

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

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

NO SE OPTO POR APLICAR LA NIC 34 POR LO TANTO SE PRESENTAN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y SUS NOTAS EN EL ANEXO 800500 (LISTAS DE NOTAS) Y ANEXO 800600 (LISTA DE POLITICAS CONTABLES) DE FORMA INTEGRAL.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

NO SE OPTO POR APLICAR LA NIC 34 POR LO TANTO SE PRESENTAN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y SUS NOTAS EN EL ANEXO 800500 (LISTAS DE NOTAS) Y ANEXO 800600 (LISTA DE POLITICAS CONTABLES) DE FORMA INTEGRAL.

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

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

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

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

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final