Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 10
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 12
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 14
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....15
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....21
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 24
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....27
[700002] Datos informativos del estado de resultados 28
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....29
[800001] Anexo - Desglose de créditos 30
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 33
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 34
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 35
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....40
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 45
[800500] Notas - Lista de notas 46
[800600] Notas - Lista de políticas contables 68
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....86

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

A lo largo de 2026, Norte 19 ha consolidado una trayectoria de disciplina operativa y financiera que se refleja en el acumulado del año. Hemos avanzado de manera consistente en la ejecución de nuestra estrategia, fortaleciendo la rentabilidad del portafolio y reafirmando nuestra capacidad para generar valor de forma sostenible, aun en un entorno de demanda moderada y condiciones de mercado cambiantes.

El desempeño del año confirma la solidez de nuestro modelo de negocio. En el trimestre, los ingresos totales se mantuvieron estables frente al año anterior, con un incremento de nuestro EBITDA de 49%. Esta mejora en la rentabilidad operativa es resultado de una gestión enfocada, de la calidad de nuestra plataforma de operación y de la disciplina con la que administramos cada uno de nuestros mercados. Esta combinación nos ha permitido sostener el rumbo y convertir la ejecución en resultados tangibles.

Nuestra generación de valor no depende de una coyuntura particular, sino de fundamentos estructurales: una operación eficiente, un servicio de alto nivel, una estructura financiera ordenada y la agilidad de nuestros equipos para responder a las condiciones reales del mercado. Estos fundamentos se reflejan también en el desempeño comercial, con avances de 2.7% en tarifa promedio y 4.8% en RevPAR, que dan continuidad a nuestro desempeño a lo largo del ciclo.

De cara al cierre del año, mantenemos el enfoque en la disciplina comercial, la productividad y el control de costos, al tiempo que seguimos evaluando oportunidades de crecimiento y optimización del portafolio bajo criterios claros de viabilidad, rentabilidad y generación de valor para nuestros accionistas.

En línea con esta visión, continuamos ampliando nuestra operación. Hemos incorporado el Aloft Playa del Carmen a nuestra operación y, hace unos días, firmamos nuestra próxima incorporación: el Hotel Gamma Toluca, que en el futuro operará bajo la marca Fiesta Inn. Estos movimientos reflejan la fortaleza de nuestra plataforma y nuestra capacidad de operar con excelencia tanto marcas del portafolio de Marriott como de otras grandes cadenas, consolidando a Norte 19 como un operador versátil y de referencia en el mercado nacional, con una cartera de oportunidades que seguirá creciendo en los próximos periodos.

Con estos avances, Norte 19 cierra el periodo con una base más sólida y una operación en expansión. Mantenemos el enfoque en la disciplina, la ejecución y la generación de valor, con la confianza de seguir construyendo una compañía más fuerte y mejor preparada para los próximos años.

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

La Sociedad se dedica al desarrollo, la administración y operación de hoteles de servicio limitado propios, en coinversión, arrendados o pertenecientes a terceros, al amparo de 4 distintas marcas orientadas a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, estas 4 marcas son propiedad de Marriott Worldwide Corporation

Hoteles propios. Históricamente, la Sociedad se concentra principalmente en la operación de hoteles propios. Los hoteles propios pertenecen en un 100.0% a la Sociedad y sus resultados están consolidados en los estados financieros de la Sociedad. Los hoteles propios son financiados con una combinación de capital y, en menor medida, de deuda bancaria. Con anterioridad al inicio del proyecto, se aprueba un aumento de capital en la subsidiaria propietaria del activo por la totalidad

del monto que se considera necesario para desarrollar, construir, equipar y poner en marcha el hotel, y se van realizando pagos bajo dicho aumento conforme se requiere el capital para llevar a cabo las actividades anteriores.

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

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

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

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

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

La Sociedad utiliza cuatro marcas para comercializar sus hoteles de servicio limitado, por las 4 marcas paga regalías y conceptos relacionados a Marriott Worldwide Corporation. Cada una de dichas marcas está orientada a un cierto tipo de huésped dentro del mercado de los viajeros de negocios pertenecientes a los segmentos económico y budget. La construcción, el mobiliario, la decoración, el diseño arquitectónico y las áreas comunes de todos los hoteles pertenecientes a una misma marca, están estandarizados.

· City Express by Marriot. Los hoteles City Express by Marriot, están orientados a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, ofreciéndoles habitaciones sencillas, modernas y cómodas, con servicios esenciales para los mismos, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios, salas de juntas, gimnasio y desayuno incluido en la tarifa. Típicamente, cada hotel City Express by Marriot tiene entre 100 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 23 m2 por habitación.

· City Express Plus by Marriot. Marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento económico, pero con necesidades de negocio en localidades urbanas y que requieren de acabados de diseño premium.

· City Express Suites by Marriot. La Sociedad introdujo sus hoteles City Express Suites by Marriot para estancias prolongadas en 2004, con la apertura del hotel City Suites by Marriot Anzures. Estos hoteles ofrecen a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento, con una superficie promedio de 30 m2. Las habitaciones de los hoteles City

Express by Marriot Suites están equipadas con cocineta, horno de microondas, mobiliario de uso diurno y closet más amplio. Además, los hoteles City Express by Marriot Suites ofrecen los servicios típicos para los citados viajeros, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios y desayuno continental ampliado incluido también en la tarifa. Algunos hoteles City Express by Marriot Suites también cuentan con alberca. Estos hoteles están desarrollados para mercados específicos cuidadosamente seleccionados; y están diseñados para complementar a los hoteles City Express by Marriot y City Express by Marriot Junior. Su mobiliario, decoración de interiores son similares a los de City Express by Marriot, pero tienen menos habitaciones que estos últimos, con un promedio de entre 26 y 90 habitaciones por hotel.

· City Express by Marriot Junior. Marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento budget, son más económicos que los hoteles City Express by Marriot sin por ello dejar de ofrecer servicios básicos tales como acceso inalámbrico a Internet, salas de juntas y un desayuno. Sus habitaciones son más modestas y pequeñas, con una superficie promedio de 17 m2. Cada hotel City Express by Marriot Junior tiene entre 105 y 134 habitaciones.

. City Centro by Marriot. El formato de esta marca considera la adaptación de construcciones antiguas con la estandarización y cualidades de cualquier hotel de la Sociedad, maximizando la relación precio/valor para los viajeros. La primera propiedad inició operaciones en diciembre de 2016 en el centro de la Ciudad de México. Sus habitaciones cuentan con una superficie promedio de 30 m2.

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

A lo largo de 2026, Norte 19 ha consolidado una trayectoria de disciplina operativa y financiera que se refleja en el acumulado del año. Hemos avanzado de manera consistente en la ejecución de nuestra estrategia, fortaleciendo la rentabilidad del portafolio y reafirmando nuestra capacidad para generar valor de forma sostenible, aun en un entorno de demanda moderada y condiciones de mercado cambiantes.

El desempeño del año confirma la solidez de nuestro modelo de negocio. En el trimestre, los ingresos totales se mantuvieron estables frente al año anterior, con un incremento de nuestro EBITDA de 49%. Esta mejora en la rentabilidad operativa es resultado de una gestión enfocada, de la calidad de nuestra plataforma de operación y de la disciplina con la que administramos cada uno de nuestros mercados. Esta combinación nos ha permitido sostener el rumbo y convertir la ejecución en resultados tangibles.

Nuestra generación de valor no depende de una coyuntura particular, sino de fundamentos estructurales: una operación eficiente, un servicio de alto nivel, una estructura financiera ordenada y la agilidad de nuestros equipos para responder a las condiciones reales del mercado. Estos fundamentos se reflejan también en el desempeño comercial, con avances de 2.7% en tarifa promedio y 4.8% en RevPAR, que dan continuidad a nuestro desempeño a lo largo del ciclo.

De cara al cierre del año, mantenemos el enfoque en la disciplina comercial, la productividad y el control de costos, al tiempo que seguimos evaluando oportunidades de crecimiento y optimización del portafolio bajo criterios claros de viabilidad, rentabilidad y generación de valor para nuestros accionistas.

En línea con esta visión, continuamos ampliando nuestra operación. Hemos incorporado el Aloft Playa del Carmen a nuestra operación y, hace unos días, firmamos nuestra próxima incorporación: el Hotel Gamma Toluca, que en el futuro operará bajo la marca Fiesta Inn. Estos movimientos reflejan la fortaleza de nuestra plataforma y nuestra capacidad de operar con excelencia tanto marcas del portafolio de Marriott como de otras grandes cadenas, consolidando a Norte 19 como un operador versátil y de referencia en el mercado nacional, con una cartera de oportunidades que seguirá creciendo en los próximos periodos.

Con estos avances, Norte 19 cierra el periodo con una base más sólida y una operación en expansión. Mantenemos el enfoque en la disciplina, la ejecución y la generación de valor, con la confianza de seguir construyendo una compañía más fuerte y mejor preparada para los próximos años.

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

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

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

· los cambios en la situación económica a nivel global en general y, en particular, los efectos adversos de la situación económica a nivel nacional, regional o local;

· los acontecimientos de orden político y geopolítico a nivel nacional e internacional, que podrían afectar en forma adversa el turismo, el volumen de viajeros, la capacidad de desplazamiento de las personas o la movilidad en los países en los que opera la Sociedad;

· la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento, incluyendo aquella generada por plataformas de distribución electrónicas o digitales que proporcionan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento, departamentos, casas, habitaciones y otros espacios privados en los mercados y segmentos en los que participa o no la Sociedad;

· los servicios, atractivos y/o atributos ofrecidos por los hoteles de la Sociedad a sus huéspedes, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades, ADR, entre otros;

· el impacto de la inseguridad y la actividad criminal en el número, flujo y destino de viajes de negocios, turistas y viajeros en general;

· el exceso de oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje en los mercados y segmentos en los que opera la Sociedad, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de sus hoteles y los ingresos generados por los mismos;

· la dependencia en los viajeros comerciales y de negocios, así como de sus patrones de viaje (y cambios en los mismos), preferencias y medios de transporte preferentes;

· los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;

· los aumentos en los costos para el desarrollo de hoteles, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el valor de tierra, cemento, acero, mano de obra, mobiliario, accesorios, equipo y en general todos aquellos relacionados con la construcción en general, incluso como resultado de la inflación;

· los costos y riesgos relacionados con efectuar remodelaciones y adaptaciones de hoteles adquiridos, arrendados o administrados;

· los riesgos relacionados con inversiones en bienes inmuebles en general, incluyendo los cambios en las tasas de interés e impuestos y la constante necesidad de invertir en mejoras;

· las reformas a leyes, reglamentos, políticas fiscales y disposiciones en materia de uso de suelo promulgadas por el gobierno, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;

· los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Sociedad, tales como atentados terroristas; preocupaciones con respecto a la salud durante los viajes, incluyendo las pandemias y epidemias tales como la influenza aviar, el SARS o la influenza A(H1N1); inestabilidad política; la existencia de hostilidades a nivel regional; los accidentes ocurridos durante los viajes; y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como huracanes, tsunamis o terremotos;

· los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de la Sociedad, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes la Sociedad celebre operaciones de negocios;

· la situación financiera de los terceros propietarios de los hoteles que no son propiedad de la Sociedad y que son operados por la misma;

· las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Sociedad; y

· la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en general.

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

A nivel portafolio, la Tarifa Promedio Diaria (“ADR”) presentó un incremento por 2.7% y la Tarifa Efectiva (“RevPAR”) aumentó 4.8% en comparación con el 3T25, alcanzando $1,394 y $805 pesos, respectivamente. La ocupación del portafolio se ubicó en 57.7%.

?

Los Ingresos Totales se ubicaron en $1,075.8 millones, una variación de -0.4% frente al mismo trimestre del 2025.

?

La Utilidad de Operación fue de $129.0 millones en el 3T26, en comparación con la utilidad de $48.7 millones reportada en el mismo trimestre del año anterior, un incremento de 164.9%.

?

El EBITDA se ubicó en $225.2 millones, un incremento de 48.9% frente a los $151.3 millones del 3T25, con un margen de 20.9%. El EBITDA Ajustado fue de $225.2 millones, en comparación con $238.0 millones en el 3T25. El EBITDA Ajustado excluye los

efectos de gastos no recurrentes, con el fin de facilitar una comparación más representativa del desempeño operativo entre periodos.

?

Durante el trimestre, la Compañía registró una pérdida neta de $26.7 millones, en comparación con una pérdida neta de $181.2 millones en el mismo periodo del año anterior, lo que representa una reducción significativa de la pérdida frente a un periodo comparativo que incluía cargos no recurrentes por reestructura y deterioro.

?

Al cierre del trimestre, el portafolio contaba con 141 hoteles y 17,027 cuartos en operación, resultado de la estrategia de optimización de las unidades hoteleras.

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

Al 30 de septiembre de 2026, la Compañía contaba con $463.0 millones en efectivo y equivalentes de efectivo, en comparación con $538.3 millones al 31 de diciembre de 2025, lo que representa una menor posición de liquidez respecto al cierre del ejercicio anterior, aunque la Compañía mantuvo un nivel de efectivo que le permitió atender sus necesidades operativas y financieras durante el periodo.

La deuda con instituciones financieras e intereses por pagar se ubicó en $3,916.4 millones al cierre del 3T26, frente a $4,072.4 millones al cierre del ejercicio anterior, lo que representa una disminución de 3.8%. El crédito sindicado se mantuvo como el principal componente de la deuda financiera de la Compañía y, por tanto, como un elemento relevante dentro de su estructura de fondeo y perfil de vencimientos.

Por su parte, la deuda neta se ubicó en $3,453.5 millones al 30 de septiembre de 2026, en comparación con $3,534.1 millones al 31 de diciembre de 2025, una disminución de 2.3%.

Nota: La deuda neta se presenta incluyendo los intereses por pagar. En reportes previos (4T25) la deuda neta se reportó sin considerar intereses por pagar, por lo que las cifras pueden no ser directamente comparables.

Finalmente, el pasivo total ascendió a $5,237.1 millones al cierre del 9M26, frente a $5,541.9 millones al cierre del ejercicio anterior, mientras que el capital contable total se ubicó en $8,001.2 millones. Con ello, la razón de Pasivo Total a Activo Total fue de 39.6% al cierre del periodo, reflejando una estructura financiera que continúa apoyándose en el manejo ordenado de sus obligaciones financieras y en una base patrimonial sólida.

Desglose del Activo Fijo Productivo

Página 11 de 22

Reporte de Resultados 3T26

Como parte del proceso de gestión y planeación de su crecimiento para los próximos años, la Compañía integra en su Activo Total distintas capas de activos, que reflejan tanto la operación actual como su estructura de largo plazo.

Al 30 de septiembre de 2026, los activos productivos o activo fijo neto correspondiente a propiedad, planta y equipo alcanzaron $11,029.7 millones, en comparación con $11,190.3 millones al 31 de diciembre de 2025. Esta variación refleja el comportamiento de la base de activos operativos de la Compañía dentro de su estrategia de administración, monetización y aprovechamiento de su portafolio hotelero.

Generación de Flujo de Efectivo

En el acumulado de los primeros nueve meses de 2026 (9M26), Norte 19 generó un flujo neto positivo por actividades de operación de $556.2 millones, en comparación con $639.2 millones en el 9M25. El flujo de efectivo se presenta en base acumulada, conforme a su naturaleza contable. Esta variación refleja principalmente movimientos en capital de trabajo durante el periodo.

Asimismo, la Compañía destinó $156.9 millones a la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades, por lo que los flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión fueron de $140.2 millones, en comparación con -$111.1 millones en el mismo periodo del año anterior.

Por su parte, los flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento fueron de $508.3 millones, en comparación con $579.1 millones en el 9M25. Este comportamiento se explica principalmente por pagos de intereses por $337.8 millones y prepagos de préstamos bancarios por $171.1 millones. La Compañía continuará priorizando un manejo ordenado de su estructura financiera, incluyendo prepagos de deuda cuando las condiciones de flujo lo permitan, con el objetivo de reducir el costo financiero.

Como resultado de lo anterior, el efectivo y equivalentes de efectivo registraron una disminución neta de $92.2 millones durante el periodo. Considerando un efecto cambiario favorable de $17.0 millones, el saldo de efectivo cerró en $463.0 millones al 30 de septiembre de 2026, en comparación con $538.3 millones al cierre del ejercicio anterior.

Control interno [bloque de texto]

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

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

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

La Sociedad procura maximizar la productividad y alcanzar economías de escala en su operación, desde el personal de sus hoteles hasta sus procesos de abastecimiento de insumos, creando de esta manera una estructura operativa eficiente en costos y gastos. Conforme transcurre el tiempo y los hoteles en etapa de estabilización, tanto propios como en coinversión, alcanzan sus niveles de ocupación y de ADR objetivo, la Sociedad espera que su ROIC promedio incremente como resultado del aumento del RevPAR y el EBITDA en relación con dichas propiedades.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	HCITY
Periodo cubierto por los estados financieros:	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:	Promotora de Hoteles Norte 19, S.A.B. de C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
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:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

HCITY cuenta con cobertura formal, notas y acercamientos de análisis por parte de las siguientes

instituciones financieras y analistas: J.P. Morgan (Adrian Huerta), Morgan Stanley (Alejandra Obregon), Signum Research (Armando Rodriguez) y Monex (Brian Rodríguez).

[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	462,981,000	538,252,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	250,943,000	223,846,000
Impuestos por recuperar	180,700,000	167,235,000
Otros activos financieros	133,890,000	110,645,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,028,514,000	1,039,978,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,028,514,000	1,039,978,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	36,603,000	36,603,000
Propiedades, planta y equipo	11,029,719,000	11,190,349,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	236,836,000	259,064,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	875,744,000	911,809,000
Otros activos no financieros no circulantes	30,850,000	31,630,000
Total de activos no circulantes	12,209,752,000	12,429,455,000
Total de activos	13,238,266,000	13,469,433,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	178,622,000	245,881,000
Impuestos por pagar a corto plazo	25,492,000	31,896,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	776,007,000	666,353,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	50,126,000	49,633,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	23,293,000	45,119,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	23,293,000	45,119,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,053,540,000	1,038,882,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,053,540,000	1,038,882,000
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	3,570,171,000	3,811,963,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	240,248,000	265,705,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	17,483,000	53,915,000
Otras provisiones a largo plazo	30,072,000	39,568,000
Total provisiones a largo plazo	47,555,000	93,483,000
Pasivo por impuestos diferidos	325,564,000	331,913,000
Total de pasivos a Largo plazo	4,183,538,000	4,503,064,000
Total pasivos	5,237,078,000	5,541,946,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,976,989,000	5,953,051,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,203,597,000	1,178,159,000
Otros resultados integrales acumulados	(175,039,000)	(294,559,000)
Total de la participación controladora	7,005,547,000	6,836,651,000
Participación no controladora	995,641,000	1,090,836,000
Total de capital contable	8,001,188,000	7,927,487,000
Total de capital contable y pasivos	13,238,266,000	13,469,433,000

[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	3,133,640,000	3,122,262,000	1,075,835,000	1,079,883,000
Costo de ventas	2,282,720,000	2,302,571,000	792,706,000	758,608,000
Utilidad bruta	850,920,000	819,691,000	283,129,000	321,275,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	421,265,000	503,761,000	154,131,000	185,948,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	95,000	92,632,000	31,000	86,645,000
Utilidad (pérdida) de operación	429,560,000	223,298,000	128,967,000	48,682,000
Ingresos financieros	16,737,000	20,974,000	9,018,000	5,629,000
Gastos financieros	397,348,000	476,024,000	155,576,000	163,357,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	48,949,000	(231,752,000)	(17,591,000)	(109,046,000)
Impuestos a la utilidad	26,280,000	(56,136,000)	9,117,000	20,363,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	22,669,000	(175,616,000)	(26,708,000)	(129,409,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	8,032,000	(51,756,000)	0	(51,756,000)
Utilidad (pérdida) neta	30,701,000	(227,372,000)	(26,708,000)	(181,165,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	25,438,000	(256,239,000)	(40,632,000)	(182,137,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	5,263,000	28,867,000	13,924,000	972,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.0687	-0.69	-0.1097	-0.49
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.0687	(0.69)	(0.1097)	(0.49)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.0687	(0.69)	(0.1097)	(0.49)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.0687	(0.69)	(0.1097)	(0.49)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.0687	(0.69)	(0.1097)	(0.49)

[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	30,701,000	(227,372,000)	(26,708,000)	(181,165,000)
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	97,498,000	(19,834,000)	49,285,000	1,970,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	97,498,000	(19,834,000)	49,285,000	1,970,000
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	22,022,000	(8,735,000)	32,719,000	27,457,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	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	22,022,000	(8,735,000)	32,719,000	27,457,000
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	119,520,000	(28,569,000)	82,004,000	29,427,000
Total otro resultado integral	119,520,000	(28,569,000)	82,004,000	29,427,000
Resultado integral total	150,221,000	(255,941,000)	55,296,000	(151,738,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	144,958,000	(284,808,000)	41,372,000	(152,710,000)

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	5,263,000	28,867,000	13,924,000	972,000

[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	30,701,000	(227,372,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	(8,032,000)	51,756,000
+ Impuestos a la utilidad	26,280,000	(56,136,000)
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	288,871,000	310,849,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	23,748,000	1,640,000
+ Pagos basados en acciones	0	(13,348,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	12,789,000	59,288,000
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(4,606,000)	11,310,000
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(27,097,000)	6,144,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(36,973,000)	61,374,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(67,259,000)	10,971,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(9,020,000)	64,674,000
+ 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)	198,701,000	508,522,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	229,402,000	281,150,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(368,484,000)	(402,762,000)
+ Intereses recibidos	(16,737,000)	(20,974,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	24,940,000	23,695,000
+ (-) 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	556,209,000	639,243,000
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	156,924,000	172,008,000
+ 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	(39,912,000)
+ 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	16,737,000	20,974,000
+ (-) 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	(140,187,000)	(111,122,000)
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	59,042,000	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	30,000,000
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	768,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	(14,888,000)	18,677,000
+ Importes procedentes de préstamos	0	123,375,000
- Reembolsos de préstamos	171,119,000	195,808,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	73,272,000	72,769,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	337,809,000	384,413,000

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	(508,270,000)	(579,060,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(92,248,000)	(50,939,000)
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	16,977,000	2,734,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(75,271,000)	(48,205,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	538,252,000	567,097,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	462,981,000	518,892,000

[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	5,953,051,000	0	0	1,178,159,000	4,940,000	(259,382,000)	(40,117,000)	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	25,438,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	97,498,000	22,022,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	25,438,000	0	97,498,000	22,022,000	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	23,938,000	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	23,938,000	0	0	25,438,000	0	97,498,000	22,022,000	0	0
Capital contable al final del periodo	5,976,989,000	0	0	1,203,597,000	4,940,000	(161,884,000)	(18,095,000)	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	0	(294,559,000)	6,836,651,000	1,090,836,000	7,927,487,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	25,438,000	5,263,000	30,701,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	119,520,000	119,520,000	0	119,520,000
Resultado integral total	0	0	0	0	119,520,000	144,958,000	5,263,000	150,221,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	23,938,000	0	23,938,000
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	(100,458,000)	(100,458,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	119,520,000	168,896,000	(95,195,000)	73,701,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(175,039,000)	7,005,547,000	995,641,000	8,001,188,000

[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	5,950,514,000	0	0	1,481,078,000	6,061,000	(256,242,000)	(45,603,000)	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(256,239,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(19,834,000)	(8,735,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(256,239,000)	0	(19,834,000)	(8,735,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(1,220,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(768,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	17,434,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(1,988,000)	0	0	(238,805,000)	0	(19,834,000)	(8,735,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	5,948,526,000	0	0	1,242,273,000	6,061,000	(276,076,000)	(54,338,000)	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	0	(295,784,000)	7,135,808,000	1,111,240,000	8,247,048,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(256,239,000)	28,867,000	(227,372,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	(28,569,000)	(28,569,000)	0	(28,569,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(28,569,000)	(284,808,000)	28,867,000	(255,941,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(1,220,000)	0	(1,220,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(768,000)	0	(768,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	17,434,000	(64,889,000)	(47,455,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(28,569,000)	(269,362,000)	(36,022,000)	(305,384,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(324,353,000)	6,866,446,000	1,075,218,000	7,941,664,000

[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	5,976,989,000	5,953,051,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	22	18
Numero de empleados	4,313	4,362
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	380,996,634	412,327,262
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	134,442,624	156,359,733
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	288,871,000	310,849,000	96,273,000	102,634,000

[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	4,239,640,000	4,182,465,000
Utilidad (pérdida) de operación	570,751,000	370,028,000
Utilidad (pérdida) neta	(3,859,000)	(167,527,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(13,324,000)	(198,619,000)
Depreciación y amortización operativa	390,950,000	422,048,000

[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)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
Banco Nacional de Comercio Exterior 1	NO	2016-09-07	2029-06-07	TIIE 91 días + 2.85%	1,000,000	3,900,000	6,500,000	4,288,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 2	NO	2017-06-23	2027-05-01	TIIE 91 días + 2.15%	2,025,000	5,727,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 3	NO	2019-01-25	2029-01-25	TIIE 91 días + 1.975%	22,500,000	67,500,000	99,400,000	81,943,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Banco Nacional de Comercio Exterior 4	NO	2023-10-13	2033-10-13	TIIE 91 días + 2.25%	0	0	0	6,053,000	9,782,000	25,446,000	0	0	0	0	0	0
BBVA Bancomer, S.A. 1	NO	2018-05-17	2028-10-09	TIIE 28 días + 1.75%	5,510,000	16,819,000	25,444,000	49,648,000	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA Bancomer, S.A. 2	NO	2024-09-25	2031-10-25	TIIE 28 días + 2.20%	430,000	2,257,000	3,978,000	5,268,000	6,558,000	63,612,000	0	0	0	0	0	0
BBVA Bancomer, S.A. 3	NO	2025-08-07	2030-08-04	TIIE 28 días + 2.75%	8,125,000	24,375,000	39,000,000	156,000,000	406,361,000	0	0	0	0	0	0	0
Banorte 1	NO	2018-12-04	2033-11-26	TIIE 28 días + 1.9%	2,088,000	6,601,000	9,648,000	10,711,000	11,891,000	49,844,000	0	0	0	0	0	0
Banorte 2	NO	2024-04-26	2031-04-26	TIIE 28 días + 2.75%	0	0	412,000	10,009,000	11,428,000	6,239,000	0	0	0	0	0	0
Banorte 3	NO	2024-05-21	2034-05-31	TIIE 28 días + 2.75%	1,250,000	4,167,000	6,417,000	7,000,000	7,417,000	68,650,000	0	0	0	0	0	0
Banorte 4	NO	2025-07-24	2040-07-24	TIIE 28 días + 2.75%	0	86,000	1,168,000	1,971,000	2,336,000	62,080,000	0	0	0	0	0	0
Banorte 5	NO	2025-08-07	2030-08-04	TIIE 28 días + 2.75%	3,750,000	11,250,000	18,000,000	72,000,000	186,063,000	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank 1	NO	2017-05-02	2029-02-02	TIIE 28 días +1.8%	0	526,000	4,750,000	1,345,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank 2	NO	2017-07-27	2029-06-27	TIIE 28 días +1.8%	1,159,000	3,477,000	4,636,000	3,835,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank 3	NO	2018-11-29	2029-12-23	TIIE 28 días +1.8%	0	4,770,000	6,384,000	6,384,000	995,000	0	0	0	0	0	0	0

Scotiabank 4	NO	2019-12-31	2026-12-31	TIIE 28 días +1.8%	6,370,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank 5	NO	2025-08-07	2030-08-04	TIIE 28 días +2.75%	10,937,000	32,813,000	52,500,000	210,000,000	545,938,000	0	0	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 1	NO	2015-12-11	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.8%	921,000	3,122,000	4,619,000	5,259,000	5,972,000	9,471,000	0	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 2	NO	2016-03-31	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.8%	537,000	1,821,000	2,694,000	3,067,000	3,483,000	5,522,000	0	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 3	NO	2016-08-31	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.8%	30,000	102,000	151,000	172,000	195,000	306,000	0	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 4	NO	2016-12-01	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.8%	583,000	1,978,000	2,926,000	3,332,000	3,783,000	5,996,000	0	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 5	NO	2017-07-07	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.9%	441,000	1,549,000	2,207,000	2,357,000	2,595,000	12,158,000	0	0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A., Insititución Banca Multiple 6	NO	2017-08-03	2032-03-16	TIIE 28 días + 1.9%	1,451,000	5,088,000	7,253,000	7,744,000	8,525,000	39,417,000	0	0	0	0	0	0
Industrial and Commercial Bank of China México, S.A.	NO	2025-08-07	2030-08-04	TIIE 28 días +2.75%	5,250,000	15,750,000	25,200,000	100,800,000	261,858,000	0	0	0	0	0	0	0
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	NO	2025-08-07	2030-08-04	TIIE 28 días + 4.25%	3,238,000	9,713,000	15,540,000	62,160,000	160,023,000	0	0	0	0	0	0	0
BanCoppel, S.A. Institución de Banca Múltiple	NO	2025-08-07	2030-08-04	TIIE 28 días +2.75%	5,300,000	15,900,000	25,440,000	101,760,000	264,528,000	0	0	0	0	0	0	0
Corp Banca	NO	2016-03-06	2031-08-24	0.0498	0	0	0	0	0	0	0	3,731,000	5,550,000	2,129,000	2,811,000	22,005,000
TOTAL					82,895,000	239,291,000	364,267,000	913,106,000	1,899,731,000	348,741,000	0	3,731,000	5,550,000	2,129,000	2,811,000	22,005,000
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					82,895,000	239,291,000	364,267,000	913,106,000	1,899,731,000	348,741,000	0	3,731,000	5,550,000	2,129,000	2,811,000	22,005,000
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	0001-01-01	0001-01-01			169,210,000						9,412,000				
TOTAL					0	169,210,000	0	0	0	0	0	9,412,000	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	169,210,000	0	0	0	0	0	9,412,000	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
Varios 1	NO					438,698,000	11,831,000									
Varios 2	NO											11,392,000				
TOTAL					0	438,698,000	11,831,000	0	0	0	0	11,392,000	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	438,698,000	11,831,000	0	0	0	0	11,392,000	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					82,895,000	847,199,000	376,098,000	913,106,000	1,899,731,000	348,741,000	0	24,535,000	5,550,000	2,129,000	2,811,000	22,005,000

[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	239,000	4,262,000	0	0	4,262,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	239,000	4,262,000	0	0	4,262,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	448,000	7,985,000	7,985,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	1,821,000	32,495,000	32,495,000
Total pasivo monetario	0	0	2,269,000	40,480,000	40,480,000
Monetario activo (pasivo) neto	239,000	4,262,000	(2,269,000)	(40,480,000)	(36,218,000)

[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]
CITY EXPRESS				
Operación Hotelera	2,912,848,000	0	220,792,000	3,133,640,000
TOTAL	2,912,848,000	0	220,792,000	3,133,640,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

· Swaps de tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés; y

· Contratos de cobertura (Caps) de tasa de interés.

Las coberturas antes descritas se realizan con respecto a créditos específicos de las subsidiarias de la Sociedad con la finalidad de reducir la exposición global de Promotora de Hoteles Norte 19 a movimientos en las tasas de intereses. El uso de derivados en Promotora de Hoteles Norte 19 es exclusivamente con la finalidad de cubrir riesgos relacionados al movimiento de dichas tasas con la finalidad de reducir la volatilidad en el flujo de efectivo de la Sociedad.

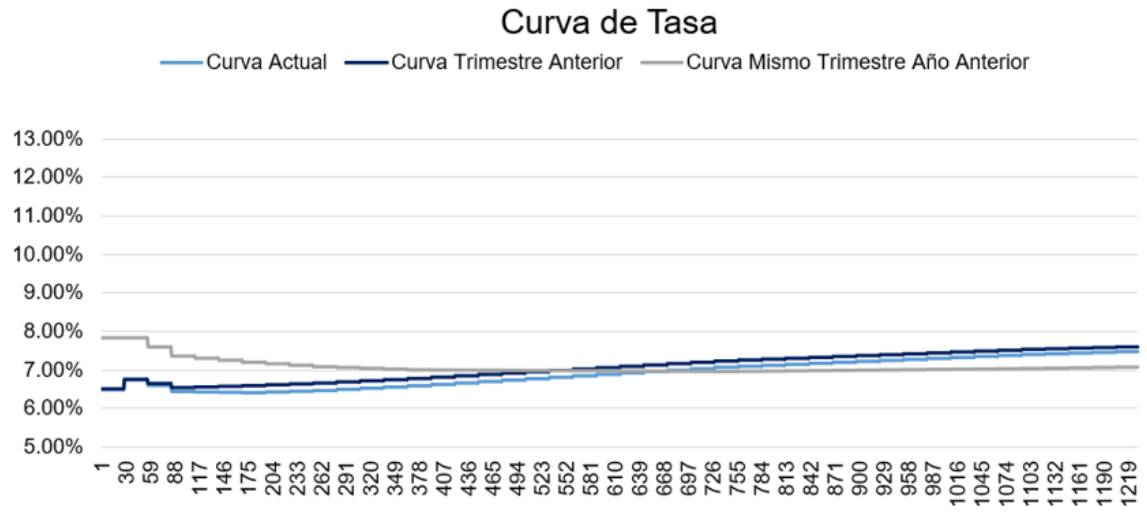
De acuerdo a lo anterior y en virtud que los instrumentos derivados contratados no son operables en mercado alguno y que no involucran llamadas al margen, la única contraparte es la institución financiera con la que se celebra el contrato sobre dicho instrumento.

La valuación de los instrumentos financieros derivados se realiza tanto de forma interna por la Dirección de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas de Promotora de Hoteles Norte 19, como por las instituciones financieras con las que se celebra la operación a través de una metodología de valor de mercado, para el caso de ciertos instrumentos denominados por IFRS como de cobertura, se realizan ajustes de acuerdo a la probabilidad de incumplimiento y a la tasa de

recuperación del instrumento de acuerdo a las políticas contables de la Sociedad, dichos ajustes fueron revisados y validados en lo que va del año por el Auditor Externo de la Sociedad que es *Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.*

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

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



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

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

La valuación de los instrumentos financieros derivados se realiza tanto de forma interna por la Dirección de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas de Promotora de Hoteles Norte 19, como por las instituciones financieras con las que se celebra la operación a través de una metodología de valor de mercado, para el caso de ciertos instrumentos denominados por IFRS como de cobertura se realizan ajustes de acuerdo a la probabilidad de incumplimiento y a la tasa de recuperación del instrumento de acuerdo a las políticas contables de la Sociedad. La valuación y los ajustes son dictaminados por el Auditor Externo de la Sociedad.

En ese sentido, la Sociedad calcula el valor razonable de sus instrumentos derivados utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales y el riesgo creditico del contrato subyacente relevante. Los swaps de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento derivados de las tasas de interés cotizadas. Los Caps sobre tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las Opciones, la fórmula Black Scholes, la cual utiliza una ecuación diferencial que encuentra dentro de sus variables el valor spot del subyacente, tiempo al vencimiento, volatilidad del precio, tasa de interés nacional y tasa de interés extranjera. Ambas son valuaciones nivel 3. Salvo que se indique lo contrario en los Estados Financieros, la Sociedad considera que las cifras relacionadas con activos y pasivos de la misma reconocidas a su valor amortizado reflejan su valor razonable.

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

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

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

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

El riesgo de las tasas de interés se presenta principalmente como resultado de los pasivos financieros que devengan intereses a tasas variables, contratados por las subsidiarias de la Sociedad. Al cierre del trimestre en cuestión la Sociedad tenía pasivos financieros que devengaban intereses a tasas variables, por un monto total de $3,884,257 millones. A fin de administrar el riesgo de las tasas de interés, algunas subsidiarias de la Sociedad han celebrado operaciones de swaps, caps y cap spreads.

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

Subsidiaria	Monto Nocional a septiembre 2026	Banco	Tipo de Derivado	Tasa Fija	Inicio de Cobertura	Vencimiento	Tipo de Liquidación	Objetivo	Cobertura
Promotora de Hoteles Norte 19	$482,562,814	BBVA	IRS Bonificado + Floor	7.35%	2026-04-04	2029-03-04	Diferencial de tasas	Cobertura de Tasa de Interés	Crédito Sindicado
Promotora de Hoteles Norte 19	$649,718,593	Scotiabank	IRS Bonificado + Floor	7.35%	2026-02-04	2029-03-04	Diferencial de tasas	Cobertura de Tasa de Interés	Crédito Sindicado
Promotora de Hoteles Norte 19	$579,075,377	Actinver	IRS Bonificado + Floor	8.25%	2026-04-04	2029-03-04	Diferencial de tasas	Cobertura de Tasa de Interés	Crédito Sindicado
Promotora de Hoteles Norte 19	$462,683,216	Banorte	IRS Bonificado + Floor	7.445%	2026-04-27	2029-03-04	Diferencial de tasas	Cobertura de Tasa de Interés	Crédito Sindicado

Cabe mencionar que, durante el trimestre, la valuación de mercado de las operaciones de cobertura a través de swaps generó un decremento en el pasivo neto de aproximadamente $20.1 millones. La Sociedad contabiliza los instrumentos derivados en los rubros de Otras Partidas Integrales, y en menor medida en su Costo Integral de Financiamiento.

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

1) Información cuantitativa conforme a la siguiente tabla: la tasa TIIE a 28 días del 30 de junio de 2026 era de 6.7559% y al 30 de septiembre de 2026 era de 6.8162% (Fuente: Banco de México). La información presentada se expresa de acuerdo con su dirección natural como flujo, es decir, cifras positivas representan ingresos, mientras que cifras negativas representan gastos.

Contraparte	Banco	Nocional Actual	Tasa	Vencimiento	Valor Razonable Trimestre Actual	Valor Razonable Trimestre Anterior
Promotora de Hoteles Norte 19	Scotiabank	$ 649,718,593	8.41%	04/03/2029	($12,141,796)	($18,456,771)
Promotora de Hoteles Norte 19	Banorte	$ 462,683,216	7.45%	04/03/2029	$749,258	($2,689,760)
Promotora de Hoteles Norte 19	BBVA	$ 482,562,814	8.55%	04/03/2029	($10,641,592)	($15,430,395)
Promotora de Hoteles Norte 19	Actinver	$ 579,075,377	8.25%	04/03/2029	($8,038,307)	($13,686,784)
Total Coberturas		**$ 2,174,040,000**			**($30,072,436)**	**($50,263,710)**

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

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

Contraparte	Valor Razonable Trimestre Actual	Valor Razonable Trimestre Anterior	Subyacente Trimestre Actual	Subyacente Trimestre Anterior	Escenario Base	Escenario Probable	Escencario Remoto
Promotora de Hoteles Norte 19	($12,141,796)	($18,456,771)	8.41%	8.25%	($12,141,796)	($12,141,796)	($12,141,796)
Promotora de Hoteles Norte 19	$749,258	($2,689,760)	7.45%	7.45%	$749,258	$749,258	$749,258
Promotora de Hoteles Norte 19	($10,641,592)	($15,430,395)	8.55%	8.55%	($10,641,592)	($10,641,592)	($10,641,592)
Promotora de Hoteles Norte 19	($8,038,307)	($13,686,784)	8.25%	8.25%	($8,038,307)	($8,038,307)	($8,038,307)
Total Coberturas	**($30,072,436)**	**($50,263,710)**			**($30,072,436)**	**($30,072,436)**	**($30,072,436)**

El análisis de sensibilidad se realiza con base en un método de comparación del valor del mark-to-market del instrumento financiero derivado a la fecha actual con el valor con el que contaría un derivado “espejo” basado en las características de

la curva actual de tasas, es decir un instrumento que replicara al contratado pero en una posición con sentido opuesto, a distintos escenarios de cambios en el activo subyacente (tasa TIIE), de esta forma se mide la efectividad de la cobertura del instrumento contratado ante el “espejo”, la cual se encuentra en un rango entre 97% y 103%.

[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	2,761,000	2,943,000
Saldos en bancos	406,862,000	457,675,000
Total efectivo	409,623,000	460,618,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	53,358,000	77,634,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	53,358,000	77,634,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	462,981,000	538,252,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	211,669,000	208,149,000
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	19,901,000	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	19,373,000	15,697,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	250,943,000	223,846,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
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	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	36,603,000	36,603,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	36,603,000	36,603,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	2,533,764,000	2,578,070,000
Edificios	7,668,505,000	7,726,105,000
Total terrenos y edificios	10,202,269,000	10,304,175,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	1,374,000	2,120,000
Total vehículos	1,374,000	2,120,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	46,021,000	57,741,000
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	210,763,000	220,040,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	569,292,000	606,273,000
Total de propiedades, planta y equipo	11,029,719,000	11,190,349,000
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	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	178,622,000	245,881,000
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	178,622,000	245,881,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	325,917,000	233,216,000
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	450,090,000	433,137,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	776,007,000	666,353,000
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	3,558,340,000	3,798,413,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	11,831,000	13,550,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	3,570,171,000	3,811,963,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	30,072,000	39,568,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	30,072,000	39,568,000
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	(18,095,000)	(40,117,000)
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(156,944,000)	(254,442,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(175,039,000)	(294,559,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	13,238,266,000	13,469,433,000
Pasivos	5,237,078,000	5,541,946,000
Activos (pasivos) netos	8,001,188,000	7,927,487,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,028,514,000	1,039,978,000
Pasivos circulantes	1,053,540,000	1,038,882,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(25,026,000)	1,096,000

[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	3,133,640,000	3,122,262,000	1,075,835,000	1,079,883,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	3,133,640,000	3,122,262,000	1,075,835,000	1,079,883,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	16,737,000	20,974,000	9,018,000	5,629,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	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	16,737,000	20,974,000	9,018,000	5,629,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	368,484,000	402,762,000	133,377,000	121,587,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	16,075,000	13,974,000	9,672,000	5,610,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	12,789,000	59,288,000	12,527,000	36,160,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	397,348,000	476,024,000	155,576,000	163,357,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	17,116,000	40,414,000	2,537,000	10,083,000
Impuesto diferido	9,164,000	(96,550,000)	6,580,000	10,280,000
Total de Impuestos a la utilidad	26,280,000	(56,136,000)	9,117,000	20,363,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

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

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]

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

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

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

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

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]

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]

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

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

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

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]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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

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

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

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]

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

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

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

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

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

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

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

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

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

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]

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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

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

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]

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]

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

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

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]

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

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

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

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]

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

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

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

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]

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]

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

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]

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]

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]

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]

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

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]

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]

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

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

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]

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]

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

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

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

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]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

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]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

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]

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]

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]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

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]

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]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

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]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

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]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

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]

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]

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]

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

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]

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

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

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Efectivo y depósitos bancarios	$ 274,469	$ 304,128
Equivalentes de efectivo	53,358	77,764
Efectivo restringido	135,154	156,360
	$ 462,981	$ 538,252

Cuentas por cobrar

a. Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Clientes	$ 218,598	$ 218,449
Estimación para saldos de cobro dudoso	(6,929)	(10,300)
Deudores diversos	39,274	15,697
	$ 250,943	$ 223,846

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

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Saldo al inicio del año	$ (10,300)	$ (10,415)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	3,371	115
Importes dados de baja durante el año como incobrables		
Saldo al final del año	$ (6,929)	$ (10,300)

Pagos anticipados

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Seguros pagados por anticipado	$ 20,755	$ 23,060
Anticipos a proveedores	12,400	7,764
Otros pagos anticipados	70,535	79,559
	$ 103,690	$ 110,383

Instrumentos financieros derivados

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

Otros activos

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Inversiones disponibles para su venta (i)	$ 29,987	$ 29,960
Otros	0	0
	$ 29,987	$ 29,960

(i). Estos montos al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en entidades en México y el extranjero. La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa.

Impuestos a la utilidad

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

	Septiembre 2026	Septiembre 2025
ISR:		
Causado	$ 17,116	$ 40,414
Diferido	9,164	(96,550)
Total	$ 26,280	$ (56,136)

Capital contable

Al 30 de septiembre 2026 y 31 de diciembre 2025 las acciones que integran el capital social son:

Series	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Única	380,996,634	412,327,262
Total	380,996,634	412,327,262

El capital social al 30 de septiembre 2026 asciende a $ 5,976,989 está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.
Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

a. Acciones ordinarias pagadas totalmente:

	Número de acciones	Capital social
Saldos al 1 de enero de 2026	**412,327,262**	$ **5,953,051**
Disminución Acciones	31,330,628	
Otros Movimientos		23,938
Saldos al 30 de septiembre de 2026	380,996,634	$ 5,976,989

Otros resultados integrales

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Pérdidas y ganancias actuariales netas	$ 4,940	$ 4,940
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(161,884)	(259,382)
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura	(18,095)	(40,117)
	$ (175,039)	$ (294,559)

a. ***Pérdidas y ganancias actuariales netas***

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Saldo al inicio del año	$ 4,940	$ 6,061
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido	0	(1,121)
Saldos al final del año	$ 4,940	$ 4,940

b. ***Efectos de conversión de operaciones extranjeras***

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Saldo al inicio del año	$ (259,382)	$ (256,242)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	97,498	(3,140)
Saldos al final del año	$ (161,884)	$ (259,382)

c. ***Efectos de valuación de instrumentos de cobertura***

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Saldo al inicio del año	$ (40,117)	$ (45,603)
Swap de tasas de interés	22,022	5,486
Saldos al final del año	$ (18,095)	$ (40,117)

Participación no controladora

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Saldos al inicio del año	$ 1,090,836	$ 1,111,240
Participación en la utilidad integral	5,263	33,090
Aport (Dism) de participación no controladora	(100,458)	(53,473)
Saldos al final del año	$ 995,641	$ 1,090,836

Transacciones con partes relacionadas

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

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

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

	Septiembre 2026	Septiembre 2025
Beneficios a corto plazo	$ 79,455	$ 79,919

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

En el periodo no hubo sucesos o transacciones significativas

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

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de El Grupo d han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF® de Contabilidad emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

c. Negocio en marcha

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. Moneda funcional y de presentación

Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional del grupo, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Los estados financieros de cada subsidiaria del Grupo se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual operan (su moneda funcional).

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

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

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

ii. Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio que se reconocen en otros resultados integrales, y

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

e. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Promotora de Hoteles Norte 19, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias.

El control se obtiene cuando el Grupo:

. Tiene poder sobre la inversión;

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

. Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el Grupo en la que invierte.

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

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

. El porcentaje de participación del Grupo en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;

. Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Grupo, por otros accionistas o por terceros;

. Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y

. Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Grupo tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital del Grupo en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida

se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

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

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias del Grupo que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras del Grupo se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios del Grupo.

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

f. Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo consiste en efectivo disponible, depósitos a la vista y fondos de reserva. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir con compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para que una inversión califique como equivalente de efectivo debe ser fácilmente convertible en un monto conocido de efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor. Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el gasto o ingreso por intereses

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla con la definición de efectivo y equivalentes de efectivo descrito anteriormente, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de posición financiera y, en su caso, se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo.

g. Instrumentos financieros-

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

h. Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

. Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y

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

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

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

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

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros - Ingreso por intereses”.

(ii) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

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

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

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

(iii) Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se

reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas” Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;

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

(iv) Deterioro de activos financieros

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

(v) Definición de incumplimiento

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

. Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

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

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

(vi) Activos financieros con deterioro crediticio

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

. Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

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

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

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

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

(vii) Política de bajas

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

(viii) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

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

(ix) Baja de activos financieros

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

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

i. Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas

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

Los terrenos no se deprecian.

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

La depreciación de los activos (excepto terrenos y propiedades en construcción) se calcula sobre su costo menos su valor residual, a lo largo de su vida útil, utilizando el método de línea recta. Al final de cada año, se revisan la vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación. Cualquier cambio en la estimación se registra de forma prospectiva.

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

Edificios 1.43% - 1.60%

Equipo y mobiliario de operación 12%-33.3%

Mobiliario y equipo 10%

Equipo de transporte 20%

Remodelaciones y remplazos 20%

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán a cada fecha de presentación y se ajustarán si es necesario.

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

Un elemento de propiedades y equipo se da de baja al venderse o cuando no se esperan beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida por la venta o retiro se calcula como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor en libros del activo, reconociéndose en los resultados.

j. Deterioro de activos de larga duración en uso

Al final de cada periodo o ante la presencia de algún indicio de deterioro (pérdidas de operación, flujos de efectivo negativo, proyección de pérdidas, etc.) que pudiera indicar que el valor en libros del activo pudiera no ser recuperable, el Grupo revisa el valor en libros de estos. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Grupo estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

k. Otros activos.

Los otros activos, representan aportaciones, inversiones y acciones preferentes en compañías en las cuales no se no se ejerce influencia significativa, así como el intangible generado por el desarrollo de software especializado para la industria hotelera

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición. La administración considera que el costo de adquisición es similar a su valor razonable al cierre de cada año El cambio en el valor razonable se reconoce en los resultados del ejercicio y se reconocen únicamente cuando es razonable que los beneficios futuros se realizarán.

Para el reconocimiento de activos intangibles generados internamente (software) el Grupo se asegura de:

(a) Que técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta.

(b) Su intención de completar el activo intangible en cuestión para usarlo o venderlo.

(c) Su capacidad para utilizar o vender el activo intangible.

(d) La forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro.

(e) La disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible.

(f) Su capacidad para medir, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

Dentro de los costos reconocidos como activo intangible generado internamente se encuentran:

(a) los costos de materiales y servicios utilizados o consumidos en la generación del activo intangible;

(b) los costos de las remuneraciones a los empleados derivadas de la generación del activo intangible;

(c) los honorarios para registrar los derechos legales

l. Arrendamientos-

El Grupo como arrendatario

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

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

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

. Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;

. Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

. El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;

. El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y

. Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

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

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

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

. El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

. Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

. Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

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

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

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

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

El Grupo aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de “deterioro de activos de larga duración en uso”.

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

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

El Grupo como arrendador

Los arrendamientos en los que el Grupo funge como arrendador son clasificados como arrendamientos operativos.

Cuando El Grupo es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante.

Subsecuente al reconocimiento inicial, el Grupo revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de IFRS 9, reconociendo una estimación por pérdidas esperadas en las cuentas por cobrar por arrendamientos.

El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos, excepto por activos financieros con deterioro de crédito, a los cuales se les calcula un ingreso por interés con referencia al costo amortizado (i.e. después de la deducción de la reserva de pérdidas).

m. Transacciones en monedas extranjeras-

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de las entidades del Grupo en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de presentación son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico se convertirán utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados y se presentan dentro de los costos financieros.

Sin embargo, las diferencias en moneda extranjera surgidas de la conversión de las siguientes partidas se reconocen en otros resultados integrales:

. Una inversión en instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral (excepto en caso de deterioro cuando las diferencias de moneda extranjera que se hayan reconocido en otros resultados integrales se reclasifican a resultados);

. Un pasivo financiero designado como cobertura de la inversión neta en un negocio en el extranjero siempre que la cobertura sea eficaz; y

. Coberturas de flujo de efectivo calificadas siempre que la cobertura sea eficaz.

n. Costos por préstamos-

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la construcción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta

El Grupo capitaliza los costos por intereses durante la construcción de nuevos hoteles, así como durante la remodelación de los hoteles existentes.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

o. Beneficios a los empleados-

Beneficios a los empleados por terminación y retiro.

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

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición

financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan.

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

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

. Los gastos o ingresos por interés netos.

. Remediaciones

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

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

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

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

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

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

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

p. Pagos basados en acciones-

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

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

q. Impuestos a la utilidad-

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

i. Impuestos a la utilidad causados

Para las compañías en México, el impuesto causado calculado corresponde al Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

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

Las subsidiarias en el extranjero calculan el impuesto a la utilidad sobre sus resultados individuales, de acuerdo con las regulaciones de cada país.

ii. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa 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 el Grupo disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando el Grupo es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que 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 el Grupo espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

iii. Impuestos causados y diferidos

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

r. Provisiones-

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

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

t. Pasivos financieros y capital-

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

. En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Grupo gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o

. Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

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

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

. Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

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

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce

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

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

El Grupo no registra pasivos a valor razonable, sino revelan el valor razonable de su deuda.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Cuando el Grupo intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Grupo considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si

la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

t. Instrumentos financieros derivados-

El Grupo participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés.

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

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

u. Contabilidad de coberturas-

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

Al inicio de la cobertura, el Grupo documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, el Grupo documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, el Grupo documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

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

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los 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 el Grupo 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.

El Grupo interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

Reconocimiento de los ingresos-

EL Grupo reconoce los ingresos como sigue:

i. La principal fuente de ingresos del Grupo son los ingresos por operación hotelera los cuales se reconocen a lo largo del tiempo en función de la prestación del servicio de hospedaje y servicios adicionales; es decir, cuando se transfiere el derecho al huésped al momento en el que este consume simultáneamente los beneficios proporcionados (por ejemplo: servicio de hospedaje, renta de salones y servicios a cuarto);

El Grupo obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la IFRS 15.

Los ingresos por administración y operación hotelera representan el ingreso más importante de la categoría de ingresos por administración a terceros en donde se identifican: 1) servicios durante el periodo preoperativo de 90 días antes de la apertura del hotel y 2) por los servicios de operación; los cuales son prestados una vez ocurrida la apertura del hotel. Ambas clasificaciones comprenden una serie de servicios que en conjunto constituyen cada una de las obligaciones de desempeño identificadas. La contraprestación se asigna por habitación para el periodo preoperativo y como honorario base e incentivo mensual para la etapa de operación.

v. Estado de flujos de efectivo-

El Grupo reporta flujos de efectivo por actividades de operación utilizando el método indirecto, por medio del cual la utilidad o pérdida antes de impuestos se ajusta para los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo, cualquier diferimiento o acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo y partidas de ingresos o gastos asociadas con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.

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

w. Capital contable-

i. Capital social

Los costos incrementables directamente atribuibles a la emisión de acciones ordinarias se reconocen como una deducción del capital social. El impuesto a las ganancias relacionado con los costos de transacción de una transacción de capital se contabiliza de acuerdo con la IAS 12.

ii. Recompra y reemisión de acciones ordinarias

Cuando las acciones reconocidas como capital social son recompradas, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del capital social.

Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en cartera y son presentadas en la reserva de acciones en cartera, cuando las acciones en cartera se venden o reemiten, posteriormente, el monto recibido se reconoce como un incremento en el capital, y el superávit o déficit de la transacción es presentada en la partida primas de emisión.

x. Utilidad por acción de la participación controladora-

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

Aplicación de la IFRS 9 - Instrumentos Financieros

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

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

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

Deterioro de los activos financieros, y

Contabilidad de coberturas.

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

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

a. Clasificación y medición de los activos financieros

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

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

Específicamente:

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

Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a

los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Deterioro de activos financieros

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

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

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

Cuentas por cobrar por arrendamiento,

Cuentas por cobrar y activos contractuales, y

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

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

c. Contabilidad General de Coberturas

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

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

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

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

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

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

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

La Entidad adoptó la IFRS 15 ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La IFRS 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el

reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la IFRS 15 para tratar con escenarios específicos.

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

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

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

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

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

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

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

Derecho a dirigir el uso de ese activo.

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

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

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

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

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

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

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

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

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

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

Los importes por arrendamientos al tercer trimestre de 2026 fueron de:

Activos por derechos de uso	$236.8 millones
Pasivos por arrendamiento a CP	$50.1 millones
Pasivos por arrendamiento a CP	$240.2 millones

Arrendamientos Financieros

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

Impacto en la contabilidad del arrendador

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

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

Debido a este cambio, la Entidad reclasificará algunos de sus acuerdos de subarrendamiento como arrendamientos financieros; sin embargo, dichos subarrendamientos son considerados poco importantes. Como lo exige la IFRS 9, se

reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar del arrendamiento financiero. Los activos arrendados se darán de baja y se reconocerán los activos por cobrar de arrendamientos financieros. Este cambio en la contabilidad cambiará el tiempo de reconocimiento de los ingresos relacionados

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Una gran parte de la industria hotelera es de carácter estacional por naturaleza. Sin embargo, Promotora Hotelera Norte 19 se concentra principalmente en los viajeros de negocios; y su cobertura geográfica, incluye zonas tanto urbanas como suburbanas, lo que implica que la mayoría de sus operaciones no se ven afectadas por los factores estacionales que generalmente impactan la hotelería dirigida a turismo vacacional. La Sociedad estima que aproximadamente 10% de sus operaciones depende del turismo de placer, y que su giro de negocios depende en mucha mayor medida de la situación económica del país y su PIB. A pesar de lo anterior, los niveles de ocupación de los hoteles de la Sociedad tienden a experimentar fluctuaciones durante la época navideña, desde mediados del mes de diciembre hasta mediados del mes de enero.

Explicación de 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

En el trimestre no hubo movimiento en el fondo de recompra

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