



**Annex "A"**

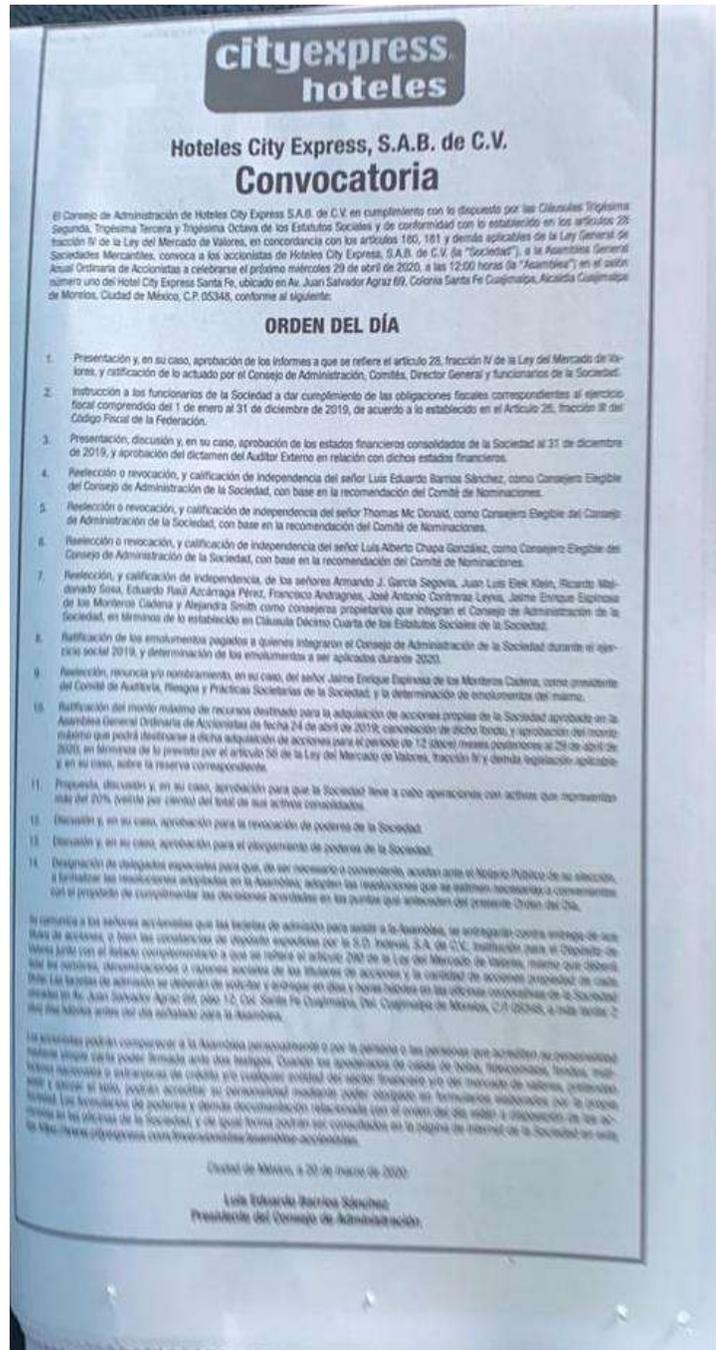
**Attendance list**

It will be determined on Wednesday, April 29, 2020

## Annex "B"

Publications of the call in the Electronic System of Publications of Commercial Companies established by the Ministry of Economy and in the Reforma Newspaper

### "Periódico Reforma"



## Annex "C"

### Reports referred to in item One of the Agenda

Mexico City, April 29, 2020

#### ANNUAL REPORT OF THE AUDIT, RISK AND CORPORATE GOVERNANCE COMMITTEE OF HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.

For the Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Dear Advisors,

I acting as Chairman of the Audit, Risk and Corporate Governance Committee of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. ("Hoteles City"), in accordance with the appointment made by the shareholders of Hoteles City at the Extraordinary and Ordinary General Shareholders' Meeting held on April 25, 2019, pursuant to Article 43, Section II of the Securities Exchange Act (the "LMV"), submit before the Board of Directors of said company, the Annual Report on the activities carried out by the Audit, Risks and Corporate Governance Committee regarding the 2019 fiscal year, in the following terms:

During 2019, the Audit, Risks and Corporate Governance Committee met on 4 (four) occasions, on February 12, April 22, July 16 and October 15, and the Board of Directors was informed accordingly. The attendees of the meetings were Committee members Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena as Chairman, José Antonio Contreras Leyva, Francisco Andragones, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez and Alejandra Smith. We considered the recommendations established in the Code of Best Corporate Governance to carry out our jobs.

The following issues, among others, were analyzed and discussed at the aforementioned sessions:

- I. Corporate Governance:
  - The restructuring of the Ethics Committee was approved, with the appointment of new members, including a Chairman and a non-member secretary of the Committee.
  - The reports on the complaints received by the Ethics Committee through the claim telephone line that the Company has hired with an independent third party were heard and noted. The nature of the complaints was evaluated, and management was recommended to follow up on the work program with respect to the dissemination and application of the Code of Ethics.
  - The status of certain litigations relevant to the Company, the purpose of each trial, the ruling authority, the strategy defined, and the expected outcome were noted.
  - The preparation of a Sponsorship Management Manual was noted, which describes the selection criteria and the guidelines for the execution and measurement of the sponsorships in which the company participates.

- The various sustainability and social responsibility initiatives carried out by Hoteles City were followed up, focused on three (3) pillars: economic, environmental and social.

## II. Audit and Risks:

- Single Circular of External Auditors: The Audit Committee submitted before the Management the general applicable provision for the entities and issuers supervised by the National Banking and Securities Commission (CNBV) in accordance with the following obligations: 1) Statement of Compliance with Quality Control 2) Statement of Independent Auditor 3) Statement of Compliance with Professional Requirements 4) Service Agreement Letter. As well as the documents sent to the National Banking and Securities Commission.
- Status on the migration of the ERP from Rhapsody to E-Sasa.

### Internal Control

- The Audit Committee regularly followed the internal control guidelines of Hoteles City Express, as recorded in the minutes of the meetings held.
- The Audit Committee made timely comments, recommendations and suggestions that, in its judgment and experience, were necessary at each session.
- It ensured that Management, in compliance with its internal control responsibilities, established the general guidelines and processes required for their application and compliance. In addition, we followed up on the comments and observations made by the External and Internal Auditors in this regard.
- The Management responsible parties presented the action plans corresponding to the observations derived from the internal audits, leaving some points open and accepting the exposure to risks for those that were not resolved.
- On the February 12, 2019 session, the changes on the Operations Department and its restructuring were reported, as well as the actions taken in a case in Puebla that is damaging HCe's image.

### Financial Information and Accounting Policies

- With the support of the external auditors, every quarter it was ensured that the criteria, accounting policies and information used by Management to prepare the financial information were adequate and sufficient, applied consistently with the previous year; considering the changes applicable to the International Financial Reporting Standards.
- Consequently, the information presented by Management reasonably reflects the financial status, operations results, changes in total equity and cash flows.

- Based on the above, the Audit Committee made quarterly recommendations to the Board of Directors to approve the Financial Statements at the end of the 1st, 2nd, 3rd and 4th quarters of 2019 the latter with the favorable opinion of the External Auditors.

#### External Audit

- At the April 12, 2019 meeting, the Committee agreed to recommend to the Board of Directors the hiring of KPMG Cárdenas Dosal, S. C. ("KPMG"), to carry out the audit of the financial statements for the 2019 year.
- At the end of each quarter, the Committee reviewed the progress of the audit with the responsible individuals for the preparation of the quarterly and annual financial statements and with the external auditors of Hoteles City Express and was informed about their observations and conclusions.
- The external auditor's opinion was noted, which includes the considerations related to the key audit issues.

#### Internal Audit

- The main purpose of the Internal Audit Area was to carry out permanent reviews of the proper functioning of the internal control system, financial information and related areas, as well as to support the Committee in the tasks considered necessary to fulfill its oversight purpose.
- The work program for 2019 was reviewed and approved, and periodic reports were sent out on the progress of the approved program.
- Several executive meetings were held with the participation of the Committee members and the Management, establishing agreements and recommendations for the Management.
- Several follow ups were carried out for the revisions to the processes of the Advertising Fund, Managed and Franchised Hotels, Security and Travel Expenses, every identified finding was reported to the Management, as well as the implementation of the action plans provided.
- Internal Audit followed up on the implementation of controls to mitigate the risks of the company's top 20 risks.
- It complied with the general provisions applicable to the Entities and Issuers supervised by the CNBV that hire external audit services for basic financial statements, which are the responsibility of the Audit Committee.
- It carried out the corresponding reviews of the relevant cases reported to the Ethics Committee.
- At the October 15, 2019 meeting, the Committee agreed to recommend the approval of the new structure of the internal audit department and the acquisition of a software for the development of the work.

Fulfilment of other Obligations

- The Committee was aware of the relevant issues that could imply possible non-compliance with the operation policies, internal control system and accounting recording policies, and were also informed about the corrective measures taken, so it was not necessary to request the support and opinion of independent experts since each of the issues discussed in each of the meetings were duly justified and supported, so the conclusions reached were satisfactory for the Committee members.

The following topics are included in this report and addressed as per Article 43 section I of the LMV:

- a. Observations regarding the performance of relevant officers.

After reviewing the annual results of Hoteles City, and having interviewed the relevant officers of the company, it is considered that their performance during 2019 has been satisfactory, as specified by the Compensation Committee in the definition of executive bonuses.

- b. Transactions with related parties during the reporting year, detailing the characteristics of such transactions.

An assessment of the activities of Hoteles City during the 2019 fiscal year shows that the company has not carried out significant transactions with related parties, in accordance with the agenda of the Audit, Risk and Corporate Governance Committee. In all cases they were carried out in accordance with the established policies and, where applicable, were sanctioned as appropriate by said Committee.

- c. The compensation and comprehensive fees packages for the individuals referred to in article 28 section III paragraph d) of the LMV.

After reviewing the compensation packages of the relevant officer of Hoteles City defined and reviewed by the Compensation Committee, we have no comment or reserve regarding such packages.

- d. The pardons granted by the Board of Directors in terms of the provisions of article 28, section III, paragraph f) of the LMV.

The Committee was not aware of any pardon granted by the Board of Directors towards any advisor, relevant office or person in charge to take advantage of business opportunities for themselves or in favor of third parties, which correspond to Hoteles City or its legal entities or in which it has significant influence. The foregoing was not the case.

Finally, pursuant to the provisions of Article 43, last paragraph of the LMV, it is stated that there is no difference in opinion between the relevant officers of Hoteles City with respect to the contents of this report.

Sincerely,



C.P.C. Jaime E. Espinosa de los Monteros Cadena  
Chairman of the Audit, Risk and Corporate Governance Committee  
Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Mexico City, April 29, 2020.

**REPORT OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER REFERRED TO IN ARTICLE 172 OF  
THE COMPANIES GENERAL ACT.**

For the Shareholders' Meeting of Hoteles City Express S.A.B. de C.V.

Dear Shareholders:

In accordance with Article 28, Section IV, Subsection (b) of the Securities Exchange Act, acting as Chief Executive Officer of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. ("Hoteles City Express"), I hereby submit the annual report referred to in Article 172 of the Companies General Act with respect to the fiscal year from January 1<sup>st</sup> to December 31<sup>st</sup>, 2019.

Our results for the year reflected a defensive operation against a highly volatile and uncertain economic environment marked by a global economic slowdown. This was compounded by external factors such as fuel shortages, the ratification of the TMEC and the exit process of the United Kingdom from the European Union. However, the correct implementation of a strategy based on a solid operating model and a wide geographical diversification has allowed us to maintain our position as the leading chain in the limited services segment in the country.

Regarding the different economic zones of the country, we observe a polarized performance, mainly in the North and the Bajío region of the country. The former benefited from important investments from Asia, with the objective of mitigating the effects of commercial tensions between the United States and China, while the latter showed greater operational smoothness derived from different issues related to insecurity in certain places in the region together with a cyclical event in certain industries.

Thanks to our business strategy and the cultural transformation focused on the empowerment of our employees and the adoption of a model based on an inverted pyramid structure, we were able to ensure that our operating and financial results continue to demonstrate the company's strength in dealing with an economic environment that showed a general slowdown during the year. That said, during the last 12 months of the year we managed to maintain our effective rate at the same levels of 2018. However, without considering the effect of the recently opened rooms, the effective rate of the stabilized hotel portfolio managed to increase by 1.2% for 2019.

On the other hand, our company's Total Revenues registered almost a double-digit growth while at the operating level the EBITDA margins continued to show the cost and expense efficiency that characterizes us, as well as the advantage of having vertical integration at a chain level. In this regard, it is worth noting the entry into force in early October of our Clean Energy Acquisition and Supply Agreement for 95% of our portfolio of owned, co-owned and leased hotels, resulting in savings of more than 18% during the last three months of the year. The high impact of this supply will help not only to reduce operating costs, but also to mitigate greenhouse gases, equivalent to elimination 4,155 cars off the road or planting approximately 1.6 million trees.



CITY CENTRO

CITY EXPRESS  
**Suites.**

CITY EXPRESS  
PLUS.



Regarding our 2019 Development Plan, 5 hotels and more than 400 rooms were opened during the year, reaching a total of 152 hotels and 17,227 rooms. It is worth mentioning that we continue to focus on those places where we see the greatest long-term growth potential, with diversification and depth in demand, taking advantage of our opportunity to penetrate primary markets such as Monterrey, Tijuana and Mexico City. That said, we evaluate each of our investment opportunities under a strict framework of caution and with the same financial discipline that has characterized us as a chain throughout history. Therefore, we remain focused on continuing to offer our shareholders an investment alternative with profitable growth and high value-generating potential over the medium and long term.

Below, I present the main results of the company on its different fronts during 2019:

## I. Commercial Activity, Hotel Operations and Productivity

We are convinced that the use of new technologies will continue to be one of the main drivers for a better implementation and optimization of our results. During 2019 we will work diligently on training our employees with the objective of capturing a greater rate and occupancy penetration in the different economic corridors where we are present.

Despite some weakness in the Bajío corridor in the geographic center of Mexico, the geographic diversification of our portfolio showed signs of consolidation and growth, bringing the company's total revenues to approximately \$3.15 billion.

We continued to strengthen our operation and distribution platforms, which were responsible for managing more than 17,200 rooms and capturing around 80% of bookings through proprietary channels. In turn, our loyalty programs grew more than 22% each year, reaching around one million affiliates and representing 20% of our rooms sold during the year.

The deployment of strategies such as the "Revenue Masters" training program (training in price optimization and yield management), "Full house" (program for the early hiring of key personnel to cover high rotation positions) as well as the development and launch of advanced technological tools such as the Direct Sales Manager App and the Arquímedes system for forecasting commercial performance for new hotels, were fundamental in achieving the commercial expansion of our business.

In terms of productivity, the hotel operation platform recorded revenues of \$846.6 million and an EBITDA margin of 22.8%. This is reflected in an increase of approximately 2.3% in revenue and a decrease of about 19% in EBITDA during 2019 for this business. As we have reiterated, our operating company currently has enough infrastructure to operate a portfolio of up to 220 hotels without increasing its infrastructure or human capital.

Considering this and even contemplating the marked increase in certain supplies such as electric power and the setup of more than 400 new rooms, our company presented EBITDA margins of 31.6%. This level was mainly impacted by a higher density per booked night room, the increase in energy mentioned above, as well as our program focused on improving our hotels' breakfasts and therefore the guest's experience.

In terms of sustainability and social responsibility, all of our hotels operate under the construction and operational standards of our current certification portfolio.

For the fifth consecutive year, we obtained the Socially Responsible Company Distinction and for the third consecutive year, the Company's stock certificates (HCITY.MX) were included in the Sustainable CPI of the Mexican Stock Exchange ("BMV"), a group including the 30 top companies with the best practices for generating economic, social and environmental value.

For the purposes of reinforcing our sustainability strategy, we launched our "Impacto City" platform, which contemplates the three pillars of the sustainable strategy, reiterating our commitment to the conservation of the environment, the generation of economic value and the contribution to social well-being. During 2019 we added to our initiatives portfolio the adherence to the Pact to Prevent Human Trafficking with the CDMX government and reiterated our commitment to the National Code of Conduct for the Protection of Children and Teenager in the Travel and Tourism Sector. Finally, we continue to align each of our actions with the United Nations' Sustainable Development Goals.

In 2019, we hosted more than 5 million guests and had more than 8,000 corporate agreements, which represented approximately 40% of the total number of occupied hotel rooms. With these agreements, we managed to remain as the second largest hotel chain in Mexico and we remain committed to continue generating value for our shareholders by being one of the best alternatives for investment and profitable growth in Mexico and Latin America.

## II. Operative and Financial Results

Regarding our operating and financial results, at Chain level, occupancy for the year closed at 56.9%, with an average rate ("ADR") of \$1,023 and an effective rate ("RevPAR") of \$582, reflecting an increase of 4.6% and a decrease of -0.6%, respectively.

Total cumulative revenues as of December 2019 reached \$3,150.6 million, an increase of 9.1% over the same period in 2018. This is the result of a 3.7% increase in the number of occupied rooms at chain level and a 4.6% increase in the average rate.

On the other hand, Operating Income registered \$520.6 million during 2019, which reflects a decrease of -17.5% compared to 2018. EBITDA and Adjusted EBITDA reached \$982.4 million and \$995.6 million, which represents a decrease of -0.5% and -1.0%, respectively, compared to the end of 2018. EBITDA and Adjusted EBITDA margins reached 31.2% and 31.6%, respectively.

The net profit for the period reached a total of \$65.2 million, which represents a decrease of 76.7% with respect to 2018. In turn, the Net Income margin reached 2.7% by the end of 2019.

At the end of 2019 we had a portfolio of 3,600 rooms with less than 2 years of operation, which means that around 20% of our total portfolio is in maturation process. Also, management's cost absorption capacity, as well as the support of our innovative operating, distribution, and marketing platform, help on the achievement of greater operating leverage for the company in the medium and long term.



For further details regarding the company's financial status, its results, changes in financial position and equity changes during 2019, please refer to the Audited Consolidated Financial Statements as of December 31<sup>st</sup>, 2019.

### III. Hotel Development

Regarding the development plant for new hotels, the objective for the year was to consolidate our competitive position in deep markets and be exposed to various demand generators therefore the focus of our portfolio to metropolitan areas reached more than 20%. During 2019, we opened 1 hotel in a completely new square (Tapachula) and consolidated our leadership in squares where we already had a presence with 4 more units. In this way we opened 5 new hotels.

With an inventory of more than 17,200 rooms, the growth rate of a company like ours continues to be a parameter in the industry, especially in the context that we have the most competitive cost per room in the industry thanks to the extensive experience of our hotel development team and our large scale purchase capacity. With the opening of our newest hotel, we have recorded a hotel opening rate of one every 5.8 weeks on average since the founding of our company.

With more than 30 projects in various stages of development, a plan for 2020 of around 13 hotels in the next 12 months, Hoteles City Express continues finding a wide path to expand its presence throughout Mexico and the rest of Latin America. We are convinced that the increase in our installed capacity will be used efficiently in the short term, generating economic benefits for the company and its shareholders.

### IV. Capital Structure and Strategic Growth Alternatives

We remain convinced that placement and issuance of the STAY Fiber vehicle is the strategic alternative of greatest value to our investors. That is why we are ready to execute the transaction in a very agile manner as soon as a market opportunity arises.

The Company estimates that the issuance of FSTAY it will set a benchmark in the market in terms of transparency and corporate governance with a 100% internal manager to be selected by the holders' meeting, with no management or asset purchase fees or commissions, and a 100% independent Technical Committee, among other features.

On 2019 we continued to publish each quarter the operational and financial performance of the portfolio corresponding to FSTAY, which includes a total of 42 hotels 100% owned by the company complying with every characteristic required by the portfolio. However, as of today, the issuance of this vehicle could contemplate up to 70 hotels, which would add 28 properties that currently operate under a co-investment scheme.

Similarly, during the year we continued with a debt recycling mechanism, which guaranteed part of our growth for the development of new hotels.

With an investment of more than \$1.7 billion in hotel expansion in Mexico in 2019, today more than ever we are convinced of the potential and strength of the medium and long-term market in Mexico and the rest of Latin America. That said, it is important to emphasize that the developing discipline and the financial and operational flexibility that characterizes us allow us to adjust the pace of growth, favoring the generation of cash flow if required.



In conclusion, I would just like to reiterate my gratitude to our shareholders for their support and interest in the best model for profitable growth in Mexico and the rest of Latin America.

Without further ado, I remain at your services.

Sincerely,

---

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Chief Executive Officer

Mexico City, April 29, 2020.

**OPINION OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE CONTENT OF THE REPORT OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER REFERRED TO IN ARTICLE 44, SECTION XI, OF THE SECURITIES EXCHANGE ACT**

To the Shareholders' Meeting of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Dear Shareholders:

Pursuant to Article 28, Section IV, Subsection (c) of the Securities Exchange Act ("LMV"), the Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (the "Company"), after having heard the opinion of the Company's Audit Committee pursuant to the provisions of Article 45, Section II, Subsection (e) of the Securities Exchange Act ("LMV") and with the support of the opinion of the Company's external auditors KPMG Cárdenas Dosal, S.C., dated [March 25, 2020], we express to this Meeting our opinion regarding the contents of the Report of the Company's Chief Executive Officer for the fiscal year comprised from January 1<sup>st</sup> to December 31<sup>st</sup>, 2019, as follows:

- I. It is the opinion of this Board of Directors that the Company applied in an adequate and sufficient manner the International Financial Reporting Standards used for the preparation of its Consolidated Financial Statements for the year ended December 31st, 2019.
- II. It is the opinion of this Board of Directors that the accounting policies and criteria have been applied consistently in the corresponding aspects of the information presented by the Chief Executive Officer.
- III. As a result of points I and II above, the information presented by the Chief Executive Officer reasonably reflects in all material respects, the financial position of the Company as of December 31<sup>st</sup>, 2019, as well as its financial performance and cash flows for the year ended, in accordance with the International Financial Reporting Standards.

Sincerely,

---

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Chairman of the Board of Directors

---

C.P.C. Jaime E. Espinosa de los Monteros  
Cadena  
Chairman of the Audit, Risk and Corporate  
Governance Committee

Mexico City, April 29, 2020

**REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE MAIN ACCOUNTING AND REPORTING POLICIES AND CRITERIA FOLLOWED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL INFORMATION OF HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V. AND ITS SUBSIDIARIES**

For the Shareholders' Meeting of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Dear Shareholders:

Based on the provisions of Article 28, Section IV, Subsection (d) of the Securities Exchange Act ("LMV"), the Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., presents to this Meeting the report referred to in Article, Subsection (b) of the Companies General Act, containing the main accounting and information policies and criteria followed in the preparation of the Company's financial information, as described below:

**a. Compliance statement**

The consolidated financial statements are prepared in accordance with the IFRSs issued by the International Accounting Standards Council.

**b. Preparation basis**

The consolidated financial statements are prepared based on historic cost, except for certain financial instruments, which are valued at fair value at the end of each period, as explained in greater detail in the accounting policies included below.

Historic cost

The historical cost is generally based on the fair value of the amounts paid in exchange for goods and services.

Fair Value

Fair value is defined as the price to be received for the sale of an asset or that would be paid to transfer a liability in an orderly transaction between market actors at the evaluation date regardless of whether such price is observable or estimated using another direct valuation technique. When estimating the fair value of an asset or liability, the characteristics of the asset or liability must be considered as well as the fact if the market actors would consider those characteristics when pricing the asset or liability at the evaluation date.

The fair value for measurement and/or disclosure purposes in these consolidated financial statements is determined as the net realizable value on IAS 2 or the value in use in the IAS 36, except for share-based payment transactions that are within the scope of IFRS 2, leasing transactions that are within the scope of IAS 17 and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value.

For financial reporting purposes, fair value measurements are classified in Levels 1, 2 or 3 based on the degree to which the measurement inputs are observable and their importance in determining fair value as a whole, which are described as follows:

- Level 1 Are quoted prices in an active market for identical assets or liabilities to be obtained at the evaluation date.
- Level 2 Observable input data other than quoted prices in Level 1, either directly or indirectly,
- Level 3 Considers unobservable input data.

**c. Consolidation basis for financial statements**

The consolidated financial statements include those of Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. and its subsidiaries when it holds the majority of the voting rights of an investee or when the voting rights are enough to unilaterally conduct its relevant activities.

Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred and are no longer consolidated from the date on which control is lost. The income and losses of subsidiaries acquired or sold during the year are included in the consolidated income statements and other comprehensive income from the date such control is gained by the parent company or until the date such control is lost, as applicable.

Profits and each component of other comprehensive income are attributed to the controlling and non-controlling interests. Comprehensive income of subsidiaries is attributed to both controlling and non-controlling interests even if it results in a deficit in the latter.

Adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to align their accounting policies with those of the Parent Company if required.

All intercompany balances, transactions and cash flows have been eliminated in the consolidation.

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately from equity. Non-controlling interests that are current ownership interests entitling their holders to a proportionate share of the net assets upon liquidation may be measured initially at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the identifiable net asset value of the acquired assets.

The measurement choice is made on a purchase by purchase basis. Other non-controlling interests are initially measured at fair value. After acquisition, the carrying value of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests' share of subsequent changes in equity. Total comprehensive income is attributed to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a negative balance.

Changes in subsidiaries' investment that do not result in a loss of control are recorded as equity transactions. The carrying value of non-controlling interests and investments is adjusted to reflect changes in the corresponding investments in subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is directly recognized in total equity and is attributed to the owners.

When control of a subsidiary is lost, the income or loss is calculated as the difference between (i) the sum of the fair value of the amount received and the fair value of any retained interest and (ii) the prior carrying value of the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. The amounts previously recognized in other comprehensive income items relating to the subsidiary are recorded in the same manner as established for whether the relevant assets or liabilities are disposed of (i.e. reclassified to profit and loss or transferred directly to other items of total equity as specified/allowed by the applicable IFRS). The fair value of any investment retained in the subsidiary at the date of control loss is considered as the fair value for initial recognition under IAS 39 or, if applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or joint venture.

#### **d. Cash and cash equivalents**

Cash consists of cash on hand and demand deposits. Cash equivalents are held to meet short-term cash commitments rather than for investment or other purposes. For an investment to qualify as a cash equivalent, it must be readily convertible to a known amount of cash and subject to little risk of change in value.

Therefore, an investment normally qualifies as a cash equivalent when it has a short-term maturity, generally three months or less from the date of acquisition. Equity investments are not included in cash equivalents unless they are, in substance, cash equivalents. Cash is presented at face value and cash equivalents are valued at fair value; value fluctuations are recognized on expense or income by interests.

#### **e. Financial instruments**

Financial assets and liabilities are recognized when they become a part of the contractual provisions of the instruments.

Financial assets and liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and liabilities (other than financial assets at fair value through profit and loss) are added to or deducted from the fair value of the financial assets or liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction

costs directly attributable to the acquisition of financial assets and liabilities at fair value through profit and loss are recognized immediately in profit and loss.

**f. Financial assets**

All recognized financial assets are subsequently measured in full, either at amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

Classification of financial assets

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at amortized cost:

- If the financial asset is held in a business model whose purpose is to hold financial assets obtaining contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset result on cash flows on specific dates that are solely payments of principal and interests on the amount of principal.
- Debt instruments that meet the following conditions are measured at fair value through other comprehensive income:
  - The financial asset is held within a business model whose purpose is met by obtaining contractual cash flows and selling financial assets; and
  - The contractual terms of the financial asset result on cash flows on specific dates that are solely payments of principal and interests on the outstanding amount of principal.

By default, all other financial assets are subsequently measured at fair value through profit or loss.

Notwithstanding the above, the following irrevocable election/designation can be made on initial recognition of a financial asset:

- A subsequent irrevocable election can be done to make changes in the fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met and
- A debt instrument that meets the amortized cost or fair value through other comprehensive income criteria may be irrevocably designated if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch.

Amortized Cost and Effective Interest Method

The effective interest method is a method for calculating the amortized cost of a debt instrument and for allocating interest income over a relevant period.

For financial assets that were not purchased or originated from credit-impaired financial assets (for example, assets that are credit-impaired at initial recognition) the effective interest rate is the rate that exactly discounts expected future cash inflows (including all fees and items paid or received that are part of the effective interest rate, transaction costs, and other premiums or discounts) excluding expected credit losses, over the expected life of the debt instrument or, if applicable, a shorter period, to the gross carrying value of the debt

instrument at initial recognition. For credit-impaired financial assets purchased or originated, a credit-adjusted effective interest rate is calculated by discounting the estimated future cash flows, including expected credit losses, to the amortized cost of the debt instrument at initial recognition.

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured at initial recognition less repayments of principal, plus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for any losses. The gross carrying value of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any loss provisions.

Interest income is recognized using the effective interest effect for debt instruments subsequently measured at amortized cost and fair value through other comprehensive income. For financial assets purchased or originated in different ways than credit-impaired financial assets, the interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying value of a financial asset, except for financial assets that are subsequently impaired (see below). For financial assets that are subsequently impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If, in subsequent reporting periods, the credit risk on the impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the gross carrying value of the financial asset.

For credit-impaired financial assets acquired or originated, interest income is recognized by applying the effective credit-adjusted interest rate to the amortized cost of the financial asset from its initial recognition. The calculation does not return to the gross basis, even if the credit risk of the financial asset subsequently improves, so that the financial asset is no longer credit impaired.

Interest income is recognized in profit and loss and is included in the "Interest income" item.

#### Equity investments designated as fair value through other comprehensive income

At initial recognition, an irrevocable election (instrument by instrument) can be done to designate investments in equity instruments at fair value through other comprehensive income. Designation at fair value through other comprehensive income is not permitted if the equity investment is held for negotiation or if it is a contingent payment recognized by an acquirer in a business combination.

A financial asset is held for negotiation if:

Has been acquired with the main purpose of being sold in the short term; or at initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that will be managed together and has evidence of a recent pattern of short-term gains; or in case of a derivative (except for derivatives that are contractual financial collaterals or an effective hedging instrument).

Equity investment instruments at fair value through other comprehensive income are initially measured at fair value plus transaction costs.

After that, they are measured at fair value with profits and losses resulting from changes in fair value recognized in other comprehensive profit and loss and accumulated in the investment revaluation reserve. The accumulated profit or loss cannot be reclassified to profit or loss on disposal of equity investments but is instead transferred to retained earnings.

Dividends from these equity investments are recognized in profit or loss in accordance with IFRS 9, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment.

All equity investments that are not held for negotiation have been designated at fair value through other comprehensive income on initial application of the IFRS 9.

#### Financial assets at fair value through profit or loss

Financial assets that do not meet the criteria to be measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income are measured at fair value through earnings. Specifically:

Investments in equity instruments are classified at fair value through profit or loss unless a non-negotiation equity investment or contingent consideration resulting from a business combination is designated at fair value through other comprehensive income at initial recognition.

Debt instruments that do not meet the amortized cost criteria or the fair value through other comprehensive income criteria are classified as fair value through profits and loss. In addition, debt instruments that meet the amortized cost criteria or the fair value through other comprehensive income criteria may be designated as fair value through profit and loss at initial recognition if such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (referred to as an "accounting disparity") that would arise from measuring assets or liabilities or recognizing profits and losses on different bases.

Financial assets at fair value through comprehensive income are measured at fair value at the end of each reporting period, with any fair value profit or loss recognized in profit or losses to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see policy on hedge accounting). The net profit or loss recognized in profit or loss includes any dividends or interest earned on the financial asset and is included in "other profits and losses".

#### Exchange rate profits and losses

The carrying value of financial assets on a foreign currency is determined in such foreign currency and converted at the exchange rate at the end of each period. Specifically, for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange rate differences are recognized in income under "other profits and losses"; for debt instruments measured at fair value through other comprehensive income that are not part of a designated hedging relationship, foreign exchange differences on the

amortized cost of the debt instrument are recognized in income under "other profits and losses". Other exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investment revaluation reserve; for financial assets measured at fair value through earnings that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in earnings in "other profits and losses"; and for equity instruments measured at fair value through other comprehensive income, exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investment revaluation reserve.

#### Impairment of financial assets

There is a provision for expected credit losses on investments in debt instruments that are measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income, lease receivables, trade accounts receivable and contractual assets, as well as on financial collateral agreements. The expected amount of credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since the initial recognition of the respective financial instrument.

Expected credit losses are recognized for the life of the trade accounts receivable. Expected credit losses on these financial assets are estimated using a provision matrix based on historic credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the borrowers, general economic conditions and an evaluation of both current and expected future management at the reporting date, including the time value of money where appropriate.

For all other financial instruments, the expected lifetime credit loss is recognized when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. However, if the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the provision for loss on that financial instrument is measured at an amount equal to the 12-month expected credit loss.

The expected lifetime credit loss represents the expected credit losses that will result from all possible events of default over the expected life of a financial instrument. On the contrary, the 12-month expected credit loss represents the portion of the lifetime expected loss that is expected from the predetermined potential events in a financial instrument within 12 months of the reporting date.

#### Significant increase in credit risk

In assessing whether the credit risk in a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the default risk of the financial instrument at the reporting date is compared to the default risk on the financial instrument at the initial date.

In making this assessment, both reasonable and supportive quantitative and qualitative information is considered, including historic experience and prospective information that is available without unnecessary cost or effort. The prospective information considered includes the future prospects of the industries in which the debtors operate, obtained from reports by economic experts, financial analysts, government agencies, relevant expert groups and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual information and projected economic information related to the core operations.

In particular, the following information is considered in assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition:

A significant existing or expected deterioration in the external rating (if any) or internal rating of the financial instrument

Significant impairment in external market indicators of credit risk for a specific financial instrument, for example, a significant increase in the credit spread, credit default swap for the debtor, or the period of time or extent to which the fair value of a financial asset is less than its amortized cost.

Existing or expected adverse changes in economic, financial or business conditions that are expected to cause a significant decrease in the debtor's ability to fulfill its debt obligation.

A significant current or expected deterioration in the debtor's operating results.

Significant increases in credit risk on other financial instruments of the same debtor.

An existing or expected adverse change in the debtor's regulatory, economic or technological conditions that results in a significant decrease in the debtor's ability to fulfill its obligations.

Regardless of the result of the aforementioned evaluation, it is assumed that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days overdue, unless there is reasonable and reliable information to the contrary.

Notwithstanding the above, it is assumed that the credit risk in a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if it is determined that the financial instrument has a low credit risk at the reporting date. It is determined that a financial instrument has a low credit risk if:

The financial instrument has a low default risk,

The debtor has enough capacity to fulfill its contractual cash flow obligations in the short term, and

Adverse changes in economic and business conditions over the long term may reduce the debtor's ability to fulfill its contractual cash obligations but are not certain.

A financial asset is considered to have low credit risk when the asset has an external "investment grade" credit rating according to the globally accepted definition, or if no external rating is available, the asset has an internal "available" rating. Available-for-sale means that the counterparty has a strong financial position and there are no past due amounts.

For financial collateral agreements, the date on which it becomes part of the irrevocable commitment is the date of initial recognition for the purposes of assessing the impairment of

the financial instrument. In assessing whether there has been a significant increase in credit risk since the initial recognition of financial collateral agreements, changes in defaulting risk by the debtor are considered.

The effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk is regularly monitored and reviewed as appropriate to ensure that the criteria helps to identify significant increase in credit risk before the amount is past due.

#### Default Definition

The following is default event for internal credit risk management purposes, as historic experience indicates that financial assets are not recoverable when they meet any of the following criteria

When the debtor fails to comply with financial covenants

Regardless of this analysis, default is considered to have occurred when a financial asset is more than 90 days past due, unless reasonable and reliable information is available to demonstrate that longer default criterion is more appropriate.

#### Credit impaired financial assets

A financial asset is credit impaired when one or more events have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset. Evidence that a financial asset is credit impaired includes observable data about the following events:

Significant financial difficulty on the part of the issuer or the debtor; the breach of an agreement, such as a default or a past-due event; the debtor's lenders, for economic or contractual reasons related to the debtor's financial difficulty, grant the debtor a concession that the lenders would not otherwise consider; it is increasingly likely that the debtor will reach bankruptcy or some other financial reorganization; or the extinction of a functional market for the financial asset because of its financial difficulties.

#### Derecognition Policy

A financial asset is derecognized when there is information indicating that the debtor is in serious financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, for example, when the debtor has been placed in liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of account receivables, when amounts are due more than two years, whichever is earlier. Derecognized financial assets may still be subject to compliance activities under recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit and loss.

#### Measurement and recognition of expected credit losses

The measurement of expected credit losses is a function of default probability, loss by default (i.e., the magnitude of loss in case of default) and exposure at default. The assessment of

default and loss by default probability is based on historic data adjusted by prospective information as described above. For exposure at default, for financial assets, this is represented by the gross carrying value of the assets at the reporting date; for financial collateral agreements, exposure includes the amount established at the reporting date, along with any additional amount expected to be obtained in the future by default date determined on the basis of historic trends, understanding of the specific financial needs of debtors, and other relevant future information.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows due under the agreement and all cash flows expected to be received, discounted at the original effective interest rate. For a lease receivable, the cash flows used to determine expected credit losses are consistent with the cash flows used in measuring the lease receivable in accordance with IAS 17 Leases.

For a financial collateral agreement, where payments are required only in the event of default by the debtor under the terms of the instrument, the expected loss forecast is the payment expected to refund the holder for a credit loss incurred less any amount expected to be received from the holder, the debtor or any other party.

If the loss provision for a financial instrument has been measured in an amount equal to the expected lifetime credit loss in the previous reporting period, but it is determined at the current reporting date that the conditions for the expected lifetime credit loss are no longer met, the loss provision is measured in an amount equal to the 12-month expected credit loss at the current reporting date, except for assets for which the simplified approach was used. An impairment loss is recognized in the results of all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying value through a loss provision account, except for investments in debt instruments that are measured at fair value through other comprehensive income, for which the provision for losses is recognized in other accumulated comprehensive income in the investment revaluation reserve, and does not reduce the carrying value of the financial asset in the financial statement.

#### Derecognition of financial assets

A financial asset is derecognized only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire or when it transfers the financial asset and all the ownership risks and benefits to another entity. If ownership risks and benefits are not transferred nor retained and holds control of the transferred asset, its retained interest in the asset and an associated liability for the amounts due is recognized. If it retains all ownership risks and benefits of a transferred financial asset, it continues to recognize the financial asset and also recognizes a loan secured by the income received.

Upon derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the carrying value of the asset and the amount received and receivable is recognized in profit and loss. In addition, upon derecognition of an investment in a debt instrument classified as fair value through other comprehensive income, the previously accumulated profit or loss in the investment revaluation reserve is reclassified to profit or loss. On the contrary, upon derecognition of an investment in an equity instrument that was elected at initial recognition

to be measured at fair value through other comprehensive income, the previously accumulated profit or loss in the investment revaluation reserve is not reclassified to profit or loss but transferred to retained earnings (deficit).

**g. Property, furniture, equipment and improvements to leased properties**

Property, furniture and equipment are initially recorded at acquisition cost.

Land is not depreciated.

Furniture and equipment are recorded at acquisition cost less the accumulated depreciation and any accumulated deterioration.

Depreciation is recognized and the cost or valuation of assets (other than land and property under construction) less their residual value is recognized on profits and loss based on their shelf life using the straight-line method. The estimated shelf life, residual value and depreciation method are reviewed at the end of each year, and the effect of any changes in the recorded estimate is recognized on a prospective basis.

Leased property improvements are depreciated over the shorter period of time of the shelf life of the property and the lease agreement validity.

A property and equipment item are derecognized when sold or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. The profit or loss resulting from the sale or retirement of property and equipment item is calculated as the difference between the resources received for the sale and the carrying value of the asset and is recognized in profit and loss.

**h. Impairment of long-term assets in use**

At the end of each period or in case of impairment (operating losses, negative cash flows, projected losses, etc.) that might indicate that the asset's shelf life may not be recoverable, the carrying value of the asset is reviewed. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is calculated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). When it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs is estimated.

The recoverable amount is the higher between fair value less sale cost and value in use. Deterioration is recorded if the carrying value exceeds the greater of the previous values.

If the recoverable amount of an asset (or cash-generating unit) is estimated to be less than its carrying value, the carrying value of the asset (or cash-generating unit) is reduced to its recoverable amount. Deterioration losses are recognized on profit and loss for the year.

When an deterioration loss is subsequently reversed, the carrying value of the asset (or cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount so that the adjusted carrying value does not exceed the carrying value that would have been determined

if no deterioration loss had been recognized for that asset (or cash-generating unit) in prior years. The reversal of a deterioration loss is immediately recognized on profit and loss.

**i. Other Assets**

Other assets are initially recorded at acquisition cost and are revalued in case of increases in their share capital.

**j. Leases**

Leases are considered as financial leases when the terms of the lease are transferred to the tenants with all the risks and benefits of the property. Every other lease is classified as operative leases.

As a tenant

Assets held under finance leases are recognized as assets at their fair value at the start of the lease or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. The liability of the lessor is included in the consolidated financial statement as liability by finance lease.

The lease payments are distributed between finance expenses and the reduction of the lease obligations to achieve a constant interest rate on the remaining balance of the liability. Interest expense is charged directly to income, unless they can be directly attributed to qualifying assets, in which case they are capitalized in accordance with the accounting policy for borrowing costs. Contingent rent is recognized as expenses in the periods in which they are incurred.

Lease payments under operative leases are charged to profit and loss on a straight-line basis over the term of the lease unless it is determined that another systematic basis for apportionment to more adequately reflect the pattern of consumption of the benefits of the leased asset. Contingent rent is recognized as expenses in the periods in which they are incurred.

If incentives are received due to an operative lease, such incentives are recognized as a liability. The aggregate benefit of the incentives is recognized as a reduction of lease expense on a straight-line basis unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which the economic benefits of the leased asset arise.

**k. Foreign currency transactions**

The individual financial statements of each subsidiary are prepared on the currency of their primary economic environment (its functional currency). For purposes of these consolidated financial statements, the profit and loss and financial status of each subsidiary are expressed in Mexican pesos, which is the functional and presentation currency of the consolidated financial statements.

At the moment of preparing the financial statements of each subsidiary, transactions in currencies other than the functional currency of each subsidiary (foreign currency) are recognized at the exchange rates prevailing on the dates of the transactions. At the end of each period, monetary items in foreign currencies are converted into the valid exchange. Non-monetary items recorded at fair value, denominated in foreign currency, are re-converted at the exchange rates prevailing at the date on which the fair value was determined. Non-monetary items that are calculated in terms of historic cost, in a foreign currency, are not recognized.

Exchange rate differences on monetary items are recognized in profit and loss for the period in which they were generated except for:

Exchange rate differences from loans denominated in foreign currencies related to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of such assets when considered as an adjustment to interest costs on such foreign currency denominated loans.

Exchange rate differences from transactions related to hedges of foreign currency risk; and

Exchange rate differences arising from monetary items receivable or payable of a foreign operation whose liquidation is neither planned nor possible (thus forming part of the net investment in the foreign operation), which are initially recognized in other comprehensive income and are reclassified from total equity to profit and loss as refund of the monetary items.

#### **l. Loan costs**

Loan costs directly attributable to the construction of qualifying assets, which require a substantial period until they are ready for use or sale, are added to the cost of those assets during that time until they are ready for use or sale.

Income earned from the temporary investment of specific loan funds pending to be used in qualifying assets is deducted from the eligible loan costs for capitalization.

Interest costs are capitalized during the construction of new hotels, as well as during the refurbishing of existing hotels.

All other loan costs are recognized in profit and loss during the period in which they are incurred.

#### **m. Employee Benefits**

##### Employee termination and retirement benefits.

Contributions to retirement benefit plans are recognized as an expense at the time the employees have rendered the services.

In the case of defined benefit plans, which include seniority premiums and pensions, their cost is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations performed at the end of each reporting period. Remedies including actuarial profits and losses, the effect of changes in the asset floor (if any) and assets return plan (excluding interest), are immediately reflected in the statement of financial position with a charge or credit to be recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remedies recognized in other comprehensive income are immediately reflected in retained earnings and are not reclassified to profit or loss. Past service cost is recognized in profit and loss for the period of the plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period of the obligation to the defined benefit asset or liability. Defined benefit costs are classified as follows:

Service cost (including current service cost, past service cost, and profits and losses from reductions or settlements)

Net interest expense or income.

#### Remedies

The first two components of the benefit costs defined as an expense are presented. Profits and losses derived from reduction in service are recognized as past service costs.

Retirement benefit obligations recognized in the consolidated financial statement represent current profits and losses on defined benefit plans. Any profit derived from this calculation is limited to the present value of any available economic benefit from refunds and reductions of future contributions to the plan.

Any compensation obligation is recognized at the time the indemnification offer can no longer be withdrawn and/or the related restructuring costs are recognized.

#### Short-term employee benefits and other long-term benefits

A liability is recognized derived from wages and salaries benefits of an employee, annual leave and sick leave for the undiscounted amount of benefits expected to be paid for such service.

Liabilities recognized for short-term employee benefits are measured at the undiscounted amount of benefits expected to be paid for that service.

Liabilities recognized for other long-term benefits are measured at the present value of estimated future cash flows expected to be made in connection with the services provided by the employees at the reporting date

#### **n. Share-based payments**

##### Share-based payment transactions

Equity share-based payment transactions to employees and third parties who provide services are measured at the fair value of the equity instruments.

The fair value determined at the date of the equity share-based payment transactions is recorded as an expense on a straight-line basis over such period, based on the estimate of the equity instruments that will eventually be awarded with a corresponding increase in equity. At the end of each period, the estimates for the number of equity instruments expected to be awarded are reviewed. The effect of the revision of the original estimates, if any, is recognized in the profit and loss for such period so that the accumulated expense reflects the revised estimate, with the corresponding adjustment to the benefit payable reserve for employees through equity instruments.

**o. Income taxes**

Income tax expense represents the sum of current and deferred income taxes.

Current income taxes

Taxable income differs from the income reported in the consolidated statement of income and comprehensive income due to items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible. The tax liability is calculated using the established tax rates at the end of the reporting period.

Foreign subsidiaries calculate income tax on their individual results, in accordance with the regulations of each country.

Deferred income taxes

Deferred income taxes are recognized for temporary differences between the carrying value of assets and liabilities included in the financial statements and the corresponding tax bases used to determine taxable income, the rate applicable to such differences and, if applicable, the benefits from of amortized tax loss and certain tax credits. The deferred income tax for asset or liability is generally recognized for all temporary tax differences. A deferred income tax for asset is recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that future taxable income will be available against which the temporary differences can be utilized. These assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arise from goodwill or the initial recognition (other than business combination) of other assets and liabilities in a transaction that does not affect either accounting or taxable result.

A liability by deferred tax is recognized for taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries and associates and interests in joint ventures, except when it is possible to control the reverse of the temporary difference and if the temporary difference will not be reversed in the foreseeable future. Deferred tax assets arising from temporary differences associated with such investments and interests are recognized only to the extent that it is probable that there will be sufficient future taxable income against those used temporary differences, and it is expected that these will be reversed in the near future.

The carrying value of a deferred tax asset should be reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is considered probable that sufficient taxable profit will not be available to allow the asset to be recovered in whole or in part.

Deferred tax assets and liabilities are measured using the tax rates expected to apply in the period when the liability is paid or the asset is materialized, based on rates (and tax laws) that have been approved at the end of the reporting period.

The measurement of deferred tax liabilities and assets reflects the tax expected consequences in which the carrying values of its assets and liabilities are expected to be recovered or settled at the end of the reporting period.

#### Current and deferred taxes

Current and deferred taxes are recognized in profit and loss, except when they refer to items that are recognized outside of profit and loss, both in other comprehensive income and directly in total equity, respectively. When derived from the initial recognition of a business combination, the tax effect is included in the recognition of the business combination.

#### **p. Provisions**

Provisions are recognized when there is a present obligation (whether legal or assumed) as a result of a past event, it is probable that the obligation will have to be settled, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period, considering the risks and uncertainties surrounding the obligation. When a provision is measured using the estimated cash flows to settle the present obligation, its carrying value represents the present value of those cash flows (when the effect of the time value of money is material).

When the recovery of part or all of the economic benefits required to settle a provision by a third party is expected, an account receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that the disbursement will be received and the amount of the account receivable can be reliably measured.

Provisions are classified as current or non-current depending on the estimated period of time to meet the obligations they cover.

#### **q. Financial liabilities and equity instruments**

All financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method or at fair value through earnings.

However, the financial liabilities arising from a transfer of a financial asset that does not qualify for derecognition or when the continuing participation approach is applied, and

financial collateral agreements issued, are measured in accordance with the specific accounting policies detailed below.

#### Financial liabilities at fair value through profit or loss

Financial liabilities are classified at fair value through profit or loss when the financial liability is (i) contingent payment of an acquirer in a business combination, (ii) held for negotiation or (iii) designated as fair value through profit or loss.

A financial liability is classified as held for negotiation if

- it was acquired for the main purpose short-term re purchase; or
- upon initial recognition, it is part of a portfolio of identified financial instruments that is managed together and has an actual recent pattern of short-term profit; or
- it is a derivative, except for derivatives that are financial collateral agreements or a designated hedging instrument and cash.

A financial liability that is not held for negotiation or contingent consideration of an acquirer in a business combination may be designated as fair value through profit or loss at initial recognition if

- such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- the financial liability is part of a financial asset or financial liability entity, or both, that is managed and its performance is evaluated on a fair value basis in accordance with the entity's documented risk management or investment strategy and information about the group is provided internally on that basis; or
- it is part of an agreement that contains one or more derivatives, and if the IFRS 9 allows the entire combined agreement to be designated as fair value through profit or loss.

Financial liabilities at fair value through profit or loss are measured at fair value, and profits or losses arising from changes in fair value are recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see the policy on hedge accounting). The net profit or loss recognized in profit or loss includes any interest paid on financial liabilities and is included in income.

However, for financial liabilities that are designated at fair value through profit and loss, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless recognition of the effects of changes in the credit risk of the liability in other comprehensive income would create or expand an accounting mismatch in profit and loss. The remaining amount of the change in the fair value of the liability is recognized in profit or loss. Changes in fair value attributable to the credit risk of a financial liability that is recognized in other comprehensive income are not subsequently reclassified to earnings, instead, they are transferred to retained earnings once the financial liability is derecognized.

Financial liabilities that are not (i) contingent consideration of an acquirer in a business combination, (ii) held for negotiation, or (iii) designated as fair value through profit or loss, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

The effective interest method is a method for calculating the amortized cost of a financial liability and for allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) over the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period, to the amortized cost of a financial liability.

#### Exchange rates Profits and Losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and measured at amortized cost at the end of each reporting period, foreign currency profits and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign currency profits and losses are recognized in earnings for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship. For those designated as a hedging instrument for a foreign currency risk hedge, foreign currency profits and losses are recognized in other comprehensive income and accumulated in a separate component of equity.

The fair value of financial liabilities denominated in a foreign currency is determined in such foreign currency and is converted at the exchange rate of such reporting period. For financial liabilities that are measured at fair value through profit and loss, the foreign currency component is part of the fair value profit or loss and is recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship.

#### Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are only derecognized if the obligations are met, cancelled or have expired. The difference between the carrying value of the derecognized financial liability and the consideration paid and payable is recognized in profit and loss.

When a debt instrument is exchanged with an existing lender on substantially different terms, the exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and recognition of a new financial liability. Similarly, a substantial modification of the terms of an existing liability or part of it is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and recognition of a new liability. The terms are assumed to be substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any net fees paid of any fees received and discounted using the original effective rate, is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between (1) the carrying value of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after the modification should be recognized in income statement as the profit or loss from the modification within other profits and losses.

## r. Derivative Financial Instruments

A variety of derivative financial instruments to manage its exposure towards interest rate and foreign exchange risks, including currency forward contracts, options and interest rate swaps.

Derivatives are initially recognized at fair value on the date the derivative agreement is entered into and are subsequently remeasured at fair value at the end of the reporting period. The resulting profits or losses are recognized in the income statement immediately. Unless the derivative is designated and effective as a hedging instrument, in which case the timing of recognition in the income statement will depend on the nature of the hedging relationship.

A derivative with a positive fair value is recognized as a financial asset, while a derivative with a negative fair value is recognized as a financial liability. Derivatives are not offset in the financial statements unless there is both a legal right and an intention to offset.

### Hedge accounting

Certain instruments are designated as hedging instruments, which include derivatives, embedded derivatives and non-derivative instruments with respect to foreign currency risk, either as fair value hedges, cash flow hedges, or hedges of the net investment in a foreign operation. A hedge of foreign currency risk of a firm commitment is accounted for as a cash flow hedge.

At the start of a hedge, the relationship between the hedging instrument and the hedged item is documented, as well as the risk management objectives and management strategy for undertaking various hedging transactions. Additionally, it is documented whether the hedging instrument is always highly effective in offsetting the exposure to changes in fair value or changes in cash flows of the hedged item. It is also documented whether the hedging instrument is effective in offsetting changes in fair values or cash flows of the hedged item attributable to the hedged risk, which is when the hedging relationships meet all the following requirements for hedge effectiveness:

- There is an economic relationship between the hedging instrument and the hedged item.
- The effect of credit risk does not outweigh the value of changes resulting from the economic relationship.

If a hedging relationship no longer meets the hedge effectiveness requirement relating to the hedging relationship, but the risk management objective for that designated hedging relationship remains the same, the hedging relationship is adjusted (i.e., hedge rebalance) to meet the qualification criteria again.

The full change in the fair value of a forward agreement (i.e., includes forward elements) is designated as the hedging instrument for all its hedging relationships involving forward agreement.

### Cash flow hedges

The effective portion of changes in the fair value of derivatives and other qualified hedging instruments that are designated and qualify as cash flow hedges is recognized in other comprehensive income and accumulated in the cash flow hedge reserve, limited to the cumulative change in the fair value of the hedged item from the start of the hedge. The profit or loss related to the ineffective portion is recognized immediately in the income statement and is included in the item "other income and expenses".

The amounts previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified to profit or loss in the periods in which the hedged item affects the profit or loss, on the same line as the recognized hedged item. However, when the hedged forecast transaction results in the recognition of a non-financial asset or a non-financial liability, the profits and losses previously recognized in accumulated other comprehensive income and accumulated in equity are removed from the income statement and included in the initial measurement of the cost of the non-financial asset or non-financial liability. This transfer does not affect other comprehensive income. In addition, if some or all the accumulated loss in the cash flow hedge reserve is not expected to be recovered in the future, that amount is immediately reclassified to profit or loss.

Hedge accounting is discontinued only when the hedging relationship (or a portion thereof) no longer meets the qualifying criteria (after rebalancing, if applicable). This includes cases where the hedging instrument matures or is sold, terminated or materialized. The suspension is accounted for prospectively. Any profit or loss recognized in other comprehensive income and accumulated in the cash flow hedge reserve at that time remains in equity and is reclassified to profit or loss when the forecast transaction occurs. When a forecast transaction is no longer expected to occur, the cumulative profit or loss in the cash flow hedge reserve is immediately reclassified to profit or loss.

#### **t. Revenue recognition**

Income is recognized as follows:

Revenue from hotel operations is recognized over time based on the provision of the accommodation service and additional services, i.e. when the right is transferred to the guest at the time when the guest simultaneously consumes the benefits provided (i.e. room rent and room services);

Revenues from management to third parties are recognized as they accrue as established in the operating agreement (clearly identified services) in compliance with IFRS 15 in accordance with the performance obligations, i.e. for services during the pre-operational period when opening the managed hotels and when the operating services are provided (hotel operation and management, equipment, project management, franchise, systems, among other services); the consideration will be allocated per room for the pre-operational period and a monthly base fee and incentive for the operating stage: and

Revenues from customer loyalty programs are recognized when performance obligations are met, i.e., when the right is transferred to the guest at the time the guest simultaneously

consumes the benefits provided and by the loyalty program, these must be recognized at a point in time when the goods or services are delivered to the members when the reward is redeemed. The fair value of the awards delivered to customers is recognized as a decrease in revenue and deferred revenue is recognized until the benefits of the related services are delivered or rendered to the customer, the liability is presented in deferred revenue in the consolidated financial statements.

**u. Cash flows statement**

Cash flows from operating activities are reported using the indirect method, whereby pre-tax income or loss is adjusted for the effects of transactions of a non-cash nature, any past or future deferral or accrual of cash inflows or outflows, and income or expense items associated with cash flows from investing or financing activities.

Interest and dividends paid are classified as financing activities and interest and dividends received are classified as investing activities.

**v. Earnings per share of controlling interest**

Basic profit per common share are determined by dividing the earnings per share of the controlling interest by the weighted average number of outstanding shares during the year.

Sincerely

---

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Chairman of the Board of Directors

Mexico City, April 29, 2020.

**REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE ACTIVITIES AND OPERATIONS  
OF HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.**

For the Shareholders' Meeting of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Dear Shareholders:

Pursuant to Article 28, Section IV, Subsection (e) of the Securities Exchange Act (the "LMV"), acting as Chairman of the Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (the "Company"), I hereby submit, on behalf of said body, the annual report on the activities and operations addressed by the Board of Directors, with the support in various cases of the different committees of the Board of Directors in accordance with the provisions of the LMV, during the fiscal year ended December 31<sup>st</sup>, 2019.

It is noted that, as of December 31<sup>st</sup>, 2019, the Board of Directors of the Company was constituted by the following advisors, Owners and Alternate, who, except for Mr. Luis Eduardo Barrios Sánchez, are independent advisors in terms of Article 26 of the Securities Exchange Act:

<u>Advisor</u>	<u>Name</u>	<u>Professional Activity</u>
Owners	Luis Eduardo Barrios Sánchez (Chairman)	Businessman
	Armando J. García Segovia	Businessman
	Juan Luis Elek Klein	Businessman
	Ricardo Maldonado Sosa	Businessman
	Eduardo Raúl Azcárraga Pérez	Businessman
	Luis Alberto Chapa González	Businessman
	Francisco Andragnes	Private Equity Fund Manager and Professional Investor
	José Antonio Contreras Leyva	Private Equity Fund Manager and Professional Investor
	Alejandra Smith	Businessman
	Thomas McDonald	Private Equity Fund Manager and Professional Investor
	Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena	Businessman

During the 2019 fiscal year, the Board of Directors met on 5 (five) occasions, on the following dates: February 13, April 24, July 17, October 16 and December 17. At these meetings, as well as those of the committees, enough advisors were present to constitute the quorum required by the Company's bylaws (the "Bylaws") for the installation of the committees.

In said sessions, the consolidated quarterly operating and financial results of the Company were discussed and approved, as well as the budget and annual operating plan, business and financing strategies, capital structure, new investments, progress of projects under development, as well as the acquisition of the minority share of the City Express Reynosa hotel and the acquisition of the City Express Chihuahua hotel under the co-investment scheme, among other matters. The progress of commercial initiatives, new businesses, hotel operations and the organization in general was reported. The implementation of various strategic alternatives for the company in 2019 was thoroughly discussed. The discussions and resolutions were recorded in the corresponding minutes of each of these sessions.

In addition to the periodic approval, at least on a quarterly basis, of the Company's consolidated financial statements, in accordance with the provisions of the Securities Exchange Act and other applicable provisions, as well as the Company's Bylaws, the Board of Directors discussed, took note of and/or approved the following activities, results, decisions or operations amongst others:

- I. The Company's Chief Executive Officer presented the operating and financial results of the Company, as well as the proposals for future activities and business strategies, which was discussed, noted and approved. This information includes commercial, development, investment, financing and capital structure activities.
- II. The business strategy was analyzed and ratified, as well as the budget and the annual operating plan for 2019.
- III. It was approved to call the Annual Ordinary Shareholders' General Meeting of the Company same that was held on April 24, 2019.
- IV. The activity reports of the Audit, Risk and Corporate Governance Committee corresponding to the 2018 fiscal year were reviewed and approved.
- V. The report of the Chief Executive Officer referred to in article 172 of the Companies General Act (the "LGSM"), corresponding to the 2018 fiscal year was approved.
- VI. The opinion of the Board of Directors regarding the contents of the Report of the Chief Executive Officer for the 2018 fiscal year referred to in Article 172 of the LGSM was approved.
- VII. The report referred to in article 172, paragraph b) of the LGSM, on the main accounting and information policies and criteria followed in the preparation of the financial information of the Company for the 2018 fiscal year, was approved.

- VIII. The report on the main operations and activities in which the Board of Directors intervened during the 2018 fiscal year was approved.
- IX. The presentation of the reports and opinions mentioned at the Annual General Shareholders' Meeting of the Company was approved.
- X. The appointment of Mr. Luis Eduardo Barrios Sánchez as the Company's Chief Executive Officer was ratified. The elements of the total compensation of the Chief Executive Officer and several officers of the Company were approved, including the retention and long-term compensation, supported by the Compensation Committee and in accordance with its recommendation.
- XI. Based on the recommendation of the Compensation Committee, all the reports, as well as the terms, policies, conditions, activities and acts performed in connection with the compensation program for long-term executives in shares (the "Program") were presented, discussed, noted and approved.

In this regard, and in connection with the Program, the Board of Directors authorized (i) the ratification of a total of 1,084,414 (one million eighty-four thousand four hundred and fourteen) shares allocated in 2017, whose allocation price is \$22.69 (twenty-two pesos 69/100 M.N.) per share, and (ii) to approve a total of 1,103,963 (one million one hundred and three thousand nine hundred and sixty-three) shares allocated in 2018, whose assignment price is \$23.61 (twenty-three pesos 61/100 M.N.) per share.

The Board of Directors, together with the Compensation Committee, is the responsible body for approving, executing and implementing the policies governing the Program.

- XII. The activities carried out by the Company's Planning and Finance Committee were discussed, noted and approved, consisting on the Company's short- and medium-term strategy, in discussing the Company's Business Plan, capital structure, strategic alternatives and financial plan, amongst others.
- XIII. The investment projects, development and opening of new hotels during 2019 and the following years were reported, discussed, noted and ratified.
- XIV. The analysis of estimated return rates for the development of new hotel projects and investment in hotels was discussed, noted and approved.
- XV. The progress in investments of the subsidiary Altabix, S.A. de C.V. in projects, mainly of technology, aimed for the commercialization and management of businesses in the tourism and hotel sector was discussed, noted and approved.
- XVI. The progress, results and new initiatives of the strategic plan for sustainability and social responsibility of Hoteles City Express were discussed, noted and approved, and the budget for 2019 was ratified and for 2020 was authorized.

- XVII. The acts carried out by the Company's management to comply with the agreements adopted in relation to investment activities and the development of new hotels were ratified.
- XVIII. Supported by the recommendation of the Audit, Risk and Corporate Governance Committee, the ratification of the hiring of KPMG Cárdenas Dosal, S.C., to audit the financial statements of the Company and its subsidiaries for the period from January 1<sup>st</sup> to December 31<sup>st</sup>, 2019 was approved.
- XIX. The progress of the audit, the revision of relevant issues, the identified findings, the number of hotels reviewed, and their scope were discussed.
- XX. The convenience of ratifying a fund for the acquisition of the Company's own shares for a maximum amount of \$600,000,000.00 (six hundred million pesos 00/100 M.N.) in terms of the provisions of article 56 of the LMV, section IV and other applicable legislation and, if applicable, on the corresponding reserve was discussed.
- XXI. The recommendations regarding the integration of the Board of Directors and the Committees of the Board of Directors were presented, discussed, noted and approved.
- XXII. The acquisition of the Hotel Ce Reynosa at a price of \$45,000,000 (forty-five million pesos 00/100 M.M.) was presented, discussed, noted and approved.
- XXIII. The acquisition of the Hotel Ce Chihuahua from Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 or "Fibra Inn" was presented, discussed, noted and approved.

Sincerely,

---

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Chairman of the Board of Directors



**Annex "D"**

**Consolidated Financial Statements of the Company and opinion of the External Auditor as of December 31, 2019. Letter of Independence from the External Auditors.**

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



# Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.:

*(Miles de pesos mexicanos)*

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Evaluación de deterioro de activos de larga duración de vida útil definida	
Ver nota 2(h) y 4 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Los inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas por \$13,045,487 representan el 83% de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2019. La Administración del Grupo lleva a cabo la evaluación de deterioro de los activos de larga duración de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs) cuando se presentan indicios de que el valor en libros de dichos activos pudiera no ser recuperable, y en su caso, determina el valor de recuperación de sus activos de larga duración, que comprenden los inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas de las UGEs.</p> <p>En aquellos casos donde se presentan indicios de deterioro, la Administración del Grupo involucra valuadores externos para la determinación del valor recuperación. Los modelos empleados en la determinación del valor de recuperación involucran supuestos clave, incluyendo las proyecciones tarifarias y de ocupación, así como estructura de costos proyectadas y la vida útil total de los activos de larga duración.</p> <p>Por lo anterior, hemos considerado la evaluación de deterioro de los activos de larga duración como una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Inspeccionamos la identificación de las UGEs y el análisis de indicios de deterioro en los activos de larga duración realizados por la Administración del Grupo, considerando las guías en la normatividad aplicable y factores internos y externos observables.</li> <li>b) Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos así como la objetividad de los mismos.</li> <li>c) Comparamos los resultados reales del año actual (2019) con las cifras presupuestadas para ese mismo y con los resultados de los ejercicios 2017 y 2018, analizando si los criterios y datos claves son consistentes en relación con datos de fuentes externas y con los resultados de nuestra evaluación basada en nuestro conocimiento del cliente y de la industria.</li> <li>d) Involucramos a nuestros especialistas para que nos asistieran en la evaluación de los avalúos proporcionados por la Administración y preparados por sus valuadores externos, considerando si estos fueron elaborados con base en la información relevante disponible para la determinación de los valores, entre otros, las rentas brutas mensuales, indicadores de ventas, la vida útil total de los activos de larga duración, la oferta de habitaciones y el valor del metro cuadrado de inmuebles comparables.</li> <li>e) Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.</li> </ul>

**Valuación de impuesto a la utilidad diferido activo generado por pérdidas fiscales**

Ver nota 15 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantenía un impuesto a la utilidad diferido activo por \$224,991 originado principalmente por pérdidas pendientes de amortizar en algunas de sus subsidiarias.</p> <p>Hemos considerado la valuación de dicho activo como una cuestión clave de nuestra auditoría derivado de que existe una incertidumbre inherente en la estimación de beneficios fiscales futuros, lo cual determina la medida en que los impuestos diferidos se reconocen o no. En adición los principales juicios y estimaciones empleados por parte de la Administración involucran diversos supuestos clave, entre otros, el nivel de ingresos que tendrá en un futuro la entidad legal que generó dicha pérdida fiscal y los márgenes de utilidad aplicables, así como la vigencia de dichas pérdidas (10 años).</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión clave incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) La evaluación de los niveles históricos de utilidades fiscales, así como la comparación de los supuestos utilizados en las proyecciones fiscales con los utilizados en las proyecciones a largo plazo elaboradas por el Grupo, tales como las proyecciones utilizadas en la evaluación de deterioro.</li> <li>b) Con la asistencia de nuestros especialistas en impuestos, evaluamos la razonabilidad de los supuestos fiscales importantes, el periodo de reversión de las diferencias temporales y la caducidad de las pérdidas fiscales, así como la razonabilidad de las estrategias fiscales propuestas por el Grupo tanto para la determinación del impuesto causado como del impuesto diferido, basados en nuestro conocimiento de las operaciones del Grupo.</li> <li>c) Cotejamos que las partidas de ingresos acumulables y deducciones autorizadas fuesen consistentes con lo que estipula la ley.</li> <li>d) Comparamos las pérdidas fiscales con aquellas incluidas en las declaraciones anuales cuando surgieron y nos aseguramos de que las pérdidas fiscales no hubiesen expirado con base en los términos estipulados en la ley del Impuesto sobre la renta.</li> <li>e) También evaluamos si las revelaciones del Grupo son apropiadas en cuanto a las bases de los saldos de activos por impuestos diferidos y el nivel de las estimaciones involucradas en el cálculo del impuesto diferido.</li> </ul>

**Reconocimiento por derechos de uso por arrendamiento y pasivo por arrendamiento capitalizable**

Ver nota 25 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Como parte de sus operaciones, el Grupo tiene contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantenía un activo por derechos de uso por arrendamiento por \$397,008 y pasivos de arrendamiento capitalizable a corto y largo plazo por \$477,407.</p> <p>Consideramos como una cuestión clave de nuestra auditoría, la apropiada determinación del activo y pasivo por cada arrendamiento, dada la importancia de los impactos en los estados financieros y el juicio inherente requerido para determinar los supuestos utilizados en el cálculo de los derechos y obligaciones presentes de los mismos.</p> <p>El activo por derecho de uso por arrendamiento se mide inicialmente al costo y se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio del contrato y hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento, lo que ocurra primero.</p> <p>El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento remanentes a la fecha de inicio utilizando una tasa de descuento para cada activo.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la inspección de los principales contratos convenidos por el Grupo, para la identificación de características y condiciones particulares, y sobre dicha base, determinar la existencia de derechos de uso sobre los activos identificados.</li> <li>b) el involucramiento de nuestros especialistas para la revisión de lo apropiado de los efectos contables a reconocer por la aplicación de la normatividad vigente en el año.</li> <li>c) El involucramiento de nuestros especialistas para la evaluación sobre lo apropiado de las tasas de descuento y el modelo de valor presente para probar los pasivos designados por cada arrendamiento conforme a las características y condiciones específicas de los contratos.</li> <li>d) la revisión de lo apropiado de las revelaciones en los estados financieros consolidados del Grupo.</li> </ul>

**Otra información**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

#### **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

#### **Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

## Otras cuestiones

Los estados financieros de Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 2 de abril de 2019 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C.



C.P.C. Jaime Sánchez Mejorada Fernández

Ciudad de México, 13 de abril de 2020.

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Pasivo y capital contable</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 961,512	1,102,112	Porción circulante de los préstamos bancarios	11	\$ 589,329	479,616
Cuentas por cobrar - Neto	6	231,098	219,372	Cuentas por pagar a proveedores		145,970	125,311
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		548,988	421,587	Otros impuestos y gastos acumulados		200,532	190,638
Pagos anticipados	7	<u>132,519</u>	<u>88,910</u>	Porción circulante de otros pasivos	14	80,280	16,450
				Impuestos a la utilidad por pagar		62,346	93,193
				Beneficios a los empleados	12	24,995	26,562
				Pasivo por derechos de uso	25	<u>27,697</u>	<u>-</u>
Total de activo circulante		<u>1,874,117</u>	<u>1,831,981</u>	Total de pasivo circulante		<u>1,131,149</u>	<u>931,770</u>
Activos a largo plazo:				Pasivo a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	9	13,045,487	11,816,842	Prestamos bancarios - excluyendo porción circulante	11	4,768,631	3,819,932
Derecho de uso por arrendamiento	25	397,008	-	Instrumentos financieros derivados	8	48,851	-
Inversión en asociada		36,146	-	Ingresos diferidos	13	16,759	12,811
Impuestos a la utilidad diferidos	15	224,991	224,134	Otros pasivos	14	155,991	159,749
Cuentas por cobrar	6	13,143	27,378	Beneficios a los empleados	12	3,416	2,408
Instrumentos financieros derivados	8	-	2,410	Impuestos a la utilidad diferidos	15	134,705	210,949
Otros activos	10	62,432	51,031	Pasivo por derechos de uso	25	<u>449,710</u>	<u>-</u>
Depositos en garantía		<u>2,898</u>	<u>2,898</u>				
				Total de pasivo a largo plazo		<u>5,578,063</u>	<u>4,205,849</u>
Total de activo a largo plazo		<u>13,782,105</u>	<u>12,124,693</u>	Total de pasivo		<u>6,709,212</u>	<u>5,137,619</u>
				Capital contable:			
				Capital social	17	5,865,393	5,903,527
				Utilidades retenidas		1,872,548	1,795,160
				Otros resultados integrales	19	<u>(127,485)</u>	<u>(50,814)</u>
				Capital contable atribuible a la participación controladora		7,610,456	7,647,873
				Participación no controladora	20	<u>1,336,554</u>	<u>1,171,182</u>
				Total de capital contable		<u>8,947,010</u>	<u>8,819,055</u>
Total de activos	\$	<u>15,656,222</u>	<u>13,956,674</u>	Total pasivo y capital contable	\$	<u>15,656,222</u>	<u>13,956,674</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por operación hotelera		\$ 2,966,411	2,694,866
Ingresos por administración a terceros		184,213	192,636
		<hr/>	<hr/>
Ingresos totales	26	3,150,624	2,887,502
Costos y gastos de operación hotelera	22	1,645,038	1,428,731
Gastos de administración y ventas	23	510,022	457,935
Depreciación		461,679	361,258
		<hr/>	<hr/>
Total de costos y gastos		2,616,739	2,247,924
Gastos por apertura de hoteles		13,207	8,776
		<hr/>	<hr/>
Utilidad de operación consolidada		520,678	630,802
Gasto por intereses		(503,649)	(297,672)
Ingreso por intereses		89,765	50,746
Pérdida cambiaria, neta		(25,279)	(48,266)
		<hr/>	<hr/>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		81,515	335,610
Impuestos a la utilidad	15	16,303	55,913
		<hr/>	<hr/>
Utilidad neta consolidada del año		65,212	279,697
Otros resultados integrales	19		
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(53,923)	(109,613)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta		(22,597)	1,952
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados - neto de impuesto sobre la renta		(151)	1,421
		<hr/>	<hr/>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad		(76,671)	(106,240)
		<hr/>	<hr/>
Resultado integral del año		\$ (11,459)	173,457
Utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 127,682	278,337
Participación no controladora		(62,470)	1,360
		<hr/>	<hr/>
		\$ 65,212	279,697
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		\$ 51,011	172,097
Participación no controladora		(62,470)	1,360
		<hr/>	<hr/>
		\$ (11,459)	173,457
Utilidad básica y diluida por acción	21	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		0.3441	0.7500

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	Notas	Capital social	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales			Total atribuible a participación controladora	Participación no controladora	Total de Capital Contable
				Pérdidas y ganancias actuariales netas de impuesto	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Efectos de valuación de instrumentos de cobertura netas de impuesto			
Saldos al 1 de enero de 2018		\$ 5,932,629	1,516,823	1,793	53,560	73	7,504,878	914,668	8,419,546
Reconocimiento de pagos basados en acciones	18	19,408	-	-	-	-	19,408	-	19,408
Aportaciones de participación no controladora	18	-	-	-	-	-	-	288,869	288,869
Reducción de participación no controladora	20	-	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)
Dividendos pagados	20	-	-	-	-	-	-	(27,715)	(27,715)
Recompra de acciones		(48,510)	-	-	-	-	(48,510)	-	(48,510)
Utilidad integral del año		-	<u>278,337</u>	<u>1,421</u>	<u>(109,613)</u>	<u>1,952</u>	<u>172,097</u>	<u>1,360</u>	<u>173,457</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018		5,903,527	1,795,160	3,214	(56,053)	2,025	7,647,873	1,171,182	8,819,055
Reconocimiento de pagos basados en acciones	18	(3,828)	-	-	-	-	(3,828)	-	(3,828)
Aportaciones de participación no controladora	18	-	-	-	-	-	-	233,958	233,958
Efecto inicial de adopción de NIIF 16 "Arrendamientos"		-	(50,294)	-	-	-	(50,294)	-	(50,294)
Reducción de participación no controladora	20	-	-	-	-	-	-	(751)	(751)
Dividendos pagados	20	-	-	-	-	-	-	(5,365)	(5,365)
Recompra de acciones		(34,306)	-	-	-	-	(34,306)	-	(34,306)
Utilidad integral del año		-	<u>127,682</u>	<u>(151)</u>	<u>(53,923)</u>	<u>(22,597)</u>	<u>51,011</u>	<u>(62,470)</u>	<u>(11,459)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		\$ <u>5,865,393</u>	<u>1,872,548</u>	<u>3,063</u>	<u>(109,976)</u>	<u>(20,572)</u>	<u>7,610,456</u>	<u>1,336,554</u>	<u>8,947,010</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 81,515	335,610
Ajustes por:		
Depreciación	461,678	361,258
Pérdida en baja de activo fijo	2,515	34,586
Intereses a favor	(89,765)	(50,746)
Intereses a cargo	503,649	297,672
Cancelaciones relativas a transacciones de pagos basados en acciones liquidables con instrumentos de capital	-	-
de instrumentos financieros	(11,739)	(7,066)
subsidiaria devengada no realizada	25,279	(52,618)
	<u>973,132</u>	<u>918,696</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	973,132	918,696
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	2,509	(99,527)
principalmente impuesto al valor agregado	(127,401)	(131,948)
Pagos anticipados	(43,609)	(7,934)
por pagar a proveedores	20,659	(24,009)
Costos y gastos acumulados	13,842	38,384
Beneficios a los empleados	(710)	4,999
Pagos a la utilidad pagados	(99,050)	(109,193)
	<u>739,372</u>	<u>589,468</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	739,372	589,468
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(1,758,987)	(2,141,875)
Inversión en acciones	(36,146)	-
Inversión en otros activos	(11,401)	(24,706)
Intereses cobrados	89,765	50,746
	<u>(1,716,769)</u>	<u>(2,115,835)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,716,769)	(2,115,835)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
(Disminución) aportación en capital social y prima en suscripción de acciones	(3,828)	19,408
Aportaciones de la participación no controladora	233,958	198,119
Disminuciones de aportaciones de participación no controladora	(751)	(6,000)
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	-
Dividendos pagados a la participación no controladora	(5,365)	(27,715)
Recompra de acciones	(34,306)	(48,510)
Intereses pagados	(520,366)	(292,990)
Pagos de pasivos por arrendamiento	(25,856)	-
Obtención de préstamos de socios	78,990	2,550
Préstamos de socios pagados	(15,160)	(21,241)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	2,820,250	2,792,049
Préstamos bancarios pagados	(1,733,256)	(1,173,087)
	<u>794,310</u>	<u>1,442,583</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	794,310	1,442,583
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(183,087)	(83,784)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,102,112	1,190,624
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	42,487	(4,728)
	<u>961,512</u>	<u>1,102,112</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 961,512	1,102,112
Transacciones que no requirieron flujo de efectivo:		
Aportación de participación no controladora en especie (terrenos)	\$ -	90,750

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

## **Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción)

### **(1) Información general-**

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el "Grupo"), se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando los nombres comerciales Hoteles City Express, City Express Suites, City Express Junior, City Express Plus y City Centro. Sus actividades comprenden la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión del desarrollo de hoteles e inmuebles, administración, comercialización, franquiciamiento, mantenimiento, organización de bienes muebles e inmuebles en la industria hotelera, así como la contratación de personal o de terceros para el desarrollo de obras civiles, suministro de servicios técnicos, administrativos y/o especializados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales del Grupo ascendieron a 17,227 y 16,893, respectivamente; de los cuales, 4,198 y 4,189 correspondieron a hoteles en Administración y en Franquicia (ver Nota 2(q)). (Información no auditada).

Una de las subsidiarias del Grupo tiene celebrados contratos de servicios de dirección ejecutiva de proyectos de desarrollo, supervisión, administración y franquicia con todas las subsidiarias operadoras y propietarias de los hoteles, así como hoteles administrados a terceros. En relación con los contratos mencionados, dicha subsidiaria recibe honorarios fijos y otros variables, los cuales están basados en los montos de inversión asociados al desarrollo y puesta en marcha de las unidades hoteleras, así como en los ingresos de los hoteles, incentivos en relación con la utilidad de operación, por el uso de marca y del sistema de reservaciones.

La dirección de las oficinas corporativas del Grupo y sus principales subsidiarias ubicadas en México es Juan Salvador Agraz #69 Piso 12 Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, 05348.

### **(2) Principales políticas contables-**

#### **(a) Declaración de cumplimiento-**

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto que se señale lo contrario.

#### **(b) Bases de preparación-**

Los estados financieros consolidados del 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.

Éste es el primer conjunto de estados financieros anuales del Grupo en el que se ha aplicado la NIIF 16 "Arrendamientos". Los cambios en las políticas contables significativas se describen en el inciso (j).

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(c) Moneda funcional y de presentación-**

Estos estados financieros consolidados son presentados en pesos mexicanos, que es la moneda funcional del Grupo. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

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

Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V., y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

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

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

- 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.

La moneda funcional de las compañías subsidiarias es el peso mexicano excepto por las operaciones extranjeras que se mencionan en la hoja siguiente.

(Continúa)

## Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

\* Hasta el 31 de diciembre de 2019, cuando la Compañía se fusionó con Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., subsistiendo ésta última y cuya moneda funcional es el peso mexicano.

### (d) Bases de consolidación -

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

#### i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo 'controla' una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de éste.

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

<b>Compañía</b>	<b>Porcentaje de participación</b>		<b>Actividad</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en México que se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería
Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero con presencia en Costa Rica, Colombia y Chile.
City Express Administración Corporativa, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de desarrollos hoteleros.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

ii. Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de capital.

La siguiente tabla muestra las subsidiarias que tienen participaciones no controladoras, se presenta agrupada por subcontroladora. La integración al 31 de diciembre de resultados y otros resultados integrales y del capital contable es como sigue:

	<b>Resultados y otros resultados integrales atribuidos a la participación no controladora</b>		<b>Participación no controladora acumulada</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	\$ 62,470	1,360	1,336,554	1,171,182

iii. Pérdida de control

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de capital.

Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la compañía en la que se perdió control, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

iv. Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluye la participación en una asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado integral de la inversión contabilizada bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa cesa.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Grupo mantiene una inversión en el Fideicomiso de Inversión Irrevocable número F4343 el cual otorga al Grupo el 23.86% de la participación en las decisiones de dicho fideicomiso. La intención de creación de dicho fideicomiso consiste en la adquisición de un terreno para un desarrollo que incluirá un hotel. En este sentido, al finalizar el otorgamiento de propiedad se dará por terminado el fideicomiso en su totalidad y el Grupo obtendrá la propiedad del terreno y obra inmueble del hotel.

El Grupo ha determinado que tiene influencia significativa ya que cuenta con representación significativa en la asociada. Al 31 de diciembre de 2019, el resultado por participación en compañía asociada a través del método de participación no fue significativo por lo que la compañía decidió no reconocerlo, ya que adicionalmente el tiempo que se mantendrá dicha inversión no será significativa.

## v. Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación del Grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

**(e) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

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

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 situación financiera y, en su caso, se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el efectivo restringido representa fondos mantenidos por el Grupo para hacer frente a sus obligaciones derivados de los contratos de préstamo. (Ver Nota 5).

**(f) Instrumentos financieros-**

## i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

## ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros:

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión en instrumentos de capital, a valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión en instrumentos de deuda, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados en primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados o con cambios en otro resultado integral:

- 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 pendiente del principal.

Una inversión en instrumentos de deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medida a valor razonable con cambios en resultados:

- 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. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Asimismo, el Grupo puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- el Grupo puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios y de forma individual para cada inversión y,
- el Grupo podrá designar irrevocablemente un activo financiero de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales a valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera, ya que éste es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa a la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio - por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos; y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

## i. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, ver inciso v en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.

## ii. Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

## iii. Inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

## iv. Inversiones de capital a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Ver inciso v. para los pasivos financieros designados como instrumentos de cobertura.

iii. Baja en cuentas

## Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

## Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

## iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

## v. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

El Grupo designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura para cubrir la variabilidad en los flujos de efectivo asociados con transacciones previstas altamente probables como consecuencia de cambios en las tasas de interés.

Al inicio de relaciones de cobertura designadas, el Grupo documenta el objetivo y estrategia de gestión de riesgos para establecer la cobertura. El Grupo también documenta la relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta y el instrumento de cobertura se compensen entre sí.

## Coberturas de flujos de efectivo

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales y como parte de la reserva de cobertura. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado que se reconoce en otro resultado integral se limita al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta, determinado sobre una base del valor presente, desde el inicio de la cobertura. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce de inmediato en resultados.

Cuando la transacción prevista cubierta posteriormente resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se incluye directamente en el costo inicial de la partida no financiera cuando se reconoce.

Para todas las otras transacciones previstas cubiertas, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura es reclasificado en resultados en el mismo período o períodos durante los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Si la partida cubierta deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de coberturas o el instrumento de cobertura se vende, expira, es terminado o se ejerce, la contabilidad de coberturas se discontinúa prospectivamente. Cuando se discontinúa la contabilidad de coberturas para las coberturas de flujos de efectivo, el importe que se ha acumulado en la reserva de cobertura permanece en el capital hasta que, en el caso de la cobertura de una transacción que resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, se incluye en el costo de la partida no financiera en el reconocimiento inicial o, en el caso de otras coberturas de flujos de efectivo, se reclasifica en resultados en el mismo período o períodos en los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Si se deja de esperar que los flujos de efectivo futuros cubiertos ocurran, los importes que se han acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se reclasificarán inmediatamente al resultado.

*vi. 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 en valor razonable a través de otros resultados integrales y cuentas por cobrar comerciales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

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

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

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

*(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Grupo supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 90 días, a menos que el Grupo tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

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

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

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

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

*(ii) 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, incluido 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.

*(iii) Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

*(iv) 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.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben al 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 NIIF 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 en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

**(g) Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas-****i. Reconocimiento y medición**

Los elementos de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas son medidos al costo, que incluye los costos por préstamos capitalizados, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas.

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

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

## ii. Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

## iii. Depreciación

La depreciación se calcula para castigar el costo de los elementos de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en resultados. El terreno no se deprecia. Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas para el período actual y los comparativos son como sigue:

	%
	<b>2019-2018</b>
Edificios	1.43 - 1.60
Equipo y mobiliario de operación	16.7
Equipamiento menor	12
Equipo de cómputo	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.

**(h) 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 los mismos. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Grupo estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

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.

**(i) Otros activos-**

Los otros activos, representan aportaciones, inversiones y acciones preferentes en compañías en el extranjero y en las cuales no se ejerce influencia significativa.

Estos instrumentos se registran inicialmente al costo de adquisición y se revalúan a su valor razonable al cierre de cada año. (Ver Nota 10), 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.

**(j) Arrendamientos-**

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado y, en consecuencia, la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa informándose en conformidad con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la Norma NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan más adelante.

Impacto en la transición

En la transición a la Norma NIIF 16, el Grupo reconoció activos por derecho de uso adicionales, incluyendo pasivos por arrendamientos adicionales, reconociendo la diferencia en las ganancias acumuladas. El impacto en la transición se resume a continuación:

<b>Arrendamientos operativos bajo la NIIF 16</b>	<b>1o. de enero de 2019</b>
Activos por derecho de uso - inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 431,414
Activo por impuestos diferidos	21,555
Pasivos por arrendamiento	(503,263)
Efecto inicial de adopción de NIIF 16 en utilidades retenidas	50,294

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al medir los pasivos por arrendamiento para los arrendamientos que estaban clasificados como arrendamientos operativos, el Grupo descontó los pagos por arrendamiento usando su tasa incremental por préstamos al 1o. de enero de 2019. La tasa promedio ponderada aplicada es de 10.22%. A continuación se muestra una reconciliación entre los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2018 y el 1o. de enero de 2019.

	<b>1o. de enero de 2019</b>
Compromisos por arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2018 revelados de acuerdo con la Norma NIC 17 en los estados financieros consolidados del Grupo.	\$ 967,361
Descuento utilizando la tasa incremental por préstamos 1o. de enero de 2019	464,098
Pasivos por arrendamiento reconocidos al 1o. de enero de 2019	503,263

*Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2019*

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1o. de enero de 2019 o después.

## i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a partir de la fecha de inicio y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

El Grupo determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

El Grupo presenta activos por derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedades de inversión en 'propiedades, planta y equipo' y pasivos por arrendamiento en 'préstamos y obligaciones' en el estado de situación financiera.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de TI. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

## ii. Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

El Grupo aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la NIIF a la inversión neta en el arrendamiento. El Grupo además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los 'otros ingresos'.

Generalmente, las políticas contables aplicables al Grupo como arrendador en el período comparativo no diferían de la Norma NIIF 16.

*Política aplicable hasta el 31 de diciembre de 2018*

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

El Grupo como arrendatario

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

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

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

**(k) 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.

**(l) 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, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

**(m) 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 remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se 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.
- Remediones

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.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

**(n) Pagos basados en acciones-**Transacciones con pagos basados en acciones del Grupo

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministran servicios al Grupo se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 18b.

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.

**(o) 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.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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, como sigue:

Pricom Cariari, S. A. - Costa Rica: está sujeta a un impuesto sobre la renta del 30% de acuerdo con las leyes fiscales de Costa Rica.

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta es del 33% por los años 2019 y 2018. El 28 de diciembre de 2018 se efectuaron algunas modificaciones al régimen tributario colombiano para los años 2019 y siguientes, introducidas por la Ley de Financiamiento (Ley 1943 del 28 de diciembre de 2018), como se indica a continuación:

- Se modifica la tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia, obligadas a presentar declaración de renta, al 32% para el año gravable 2020, 31% para el año gravable 2021, y 30% a partir del año gravable 2022.
- Se desmonta gradualmente la base de renta presuntiva aplicando un 1.5% para 2020 y 2021 y 0% a partir de 2022.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas en 2019 y 2018, es del 27%.

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.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no 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.

**(p) 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.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(q) 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);
- ii. El Grupo obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y franquiciamiento (ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la NIIF 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.
- iii. El Grupo cuenta con un programa de lealtad creado para premiar la preferencia de sus huéspedes, denominado City Premios. Una vez afiliado al programa, cada estancia genera puntos que los socios (huéspedes afiliados) pueden redimir por premios. Sólo en el caso de huéspedes que están inscritos en dicho programa, la contraprestación recibida se asigna a dos obligaciones de desempeño: 1) servicio de hospedaje y 2) promesa de servicios o recompensas futuros con base en los puntos acumulados.

El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente. El pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa del Grupo. El saldo del pasivo correspondiente a estos ingresos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$16,759 y \$12,811, respectivamente.

**(r) 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.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(s) 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 NIC 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.

**(t) 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.

Durante los periodos reportados el Grupo no posee instrumentos dilutivos, por lo tanto, la utilidad básica por acción y diluida son la misma.

**(u) Medición del valor razonable**

El "valor razonable" es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en el mercado principal o, en su ausencia, en mercado más ventajoso al que el Grupo tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando existe uno disponible, el Grupo mide el valor razonable de un instrumento usando el precio cotizado en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado se considera "activo" si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Normalmente la mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Si el Grupo determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no tiene un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la que se considera que los datos de entrada no observables son insignificantes en relación con la medición, el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconoce en resultados usando una base adecuada durante la vida del instrumento pero nunca después del momento en que la valoración está totalmente respaldada por datos de mercado observables o la transacción ha concluido.

(Continúa)

## Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos puede obtener a la fecha de valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

### (3) Normas emitidas aún no vigentes-

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2020 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados:

Fecha de vigencia	Nuevas normas o modificaciones
	<i>Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF</i>
1o. de enero de 2020	<i>Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)</i>
	<i>Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).</i>
1o. de enero de 2021	<i>NIIF 17 Contratos de Seguros</i>
Disponible para adopción opcional/ fecha de vigencia postergada indefinidamente <sup>c</sup>	<i>Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)</i>

No se espera que estas normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

### (4) Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres-

En la aplicación de las políticas contables del Grupo, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

#### (a) Juicios críticos al aplicar las políticas contables-

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

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- Consolidación de subsidiarias (Nota 2(d))

El Grupo consolida subsidiarias en las que tiene una participación de 50%. Éstas se consolidan en los estados financieros porque la administración ha determinado que se tiene el control sobre ellas. En el juicio de la administración, el poder de controlar las actividades relevantes de dichas subsidiarias lo obtiene a través de acuerdos de accionistas y contratos de operación suscritos. De acuerdo con dichos contratos, existen derechos potenciales de voto sustantivos que el Grupo posee para adquirir las acciones que, en poder de terceros, los cuales podrían ser ejercidos bajo ciertas circunstancias.

- Plazos de arrendamiento (Nota 25)

El Grupo evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza de ejercer las opciones de renovación. El Grupo reevalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de renovación si existe un suceso significativo o un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

**(b) Estimaciones contables-**

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

- Reconocimiento de ingresos por programas de lealtad de clientes (Nota 13)

La administración consideró los criterios detallados para el reconocimiento de ingresos relacionados con su programa de lealtad y, particularmente, la consideración acerca de si el Grupo había prestado el servicio. El pasivo de ingresos diferidos es presentado en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa del Grupo.

- Recuperabilidad de impuesto sobre la renta diferido activo (Nota 15)

En la determinación del impuesto diferido el Grupo estima la probabilidad de generar utilidades fiscales y/o base gravable en periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. Dicho cálculo se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras de los resultados de la operación hotelera. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que sí habrá base gravable y por tanto reconoce un activo por impuestos diferidos relacionado con dichas pérdidas fiscales. Su impacto está en el rubro del activo y pasivo por impuestos diferidos y el gasto del periodo.

(Continúa)

## Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos (Nota 3(g) y 9)

El Grupo a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evalúa a cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos y su operación a la fecha de revisión. Su impacto está en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado consolidado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

- Estimación en la determinación de la tasa de descuento utilizada para la determinación de activos por arrendamiento (Nota 25)

El Grupo utiliza contratos de arrendamiento, principalmente bienes inmuebles, derivado de lo anterior el Grupo utiliza juicios y estimaciones significativas inherentes a la determinación de los flujos futuros, tasas de descuento utilizadas, así como otras consideraciones dispuestas bajo la NIIF 16.

- Medición de obligaciones por beneficios definidos (nota 12)

El Grupo utiliza supuestos actuariales claves para la determinación del pasivo que debe ser reconocido como consecuencia de los beneficios a empleados.

- Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato (nota 6)

El Grupo utiliza supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada para efectos de la determinación de las pérdidas crediticias.

### (5) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos. El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo y depósitos bancarios disponibles	\$	451,343	602,396
Equivalentes de efectivo (i)		373,658	410,779
Efectivo restringido (ii)		136,511	88,937
	<b>\$</b>	<b>961,512</b>	<b>1,102,112</b>

- i. Al 31 de diciembre 2019 y 2018, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a corto plazo a tasa variable en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano y en fondos de inversión en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- ii. El efectivo restringido representa fondos mantenidos en un fideicomiso conforme le es requerido al Grupo por sus contratos de préstamo, en importes iguales a los pagos de capital e interés establecidos en dichos contratos. Los pagos mencionados están generalmente relacionados con el siguiente mes o trimestre, por lo tanto, los fondos restringidos se clasificaron como circulantes.

**(6) Cuentas por cobrar-**

- a. Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Clientes	\$	233,296	208,785
Estimación para saldos de cobro dudoso		(24,063)	(9,134)
Deudores diversos		21,865	19,721
	\$	<b>231,098</b>	<b>219,372</b>

El Grupo tiene clientes por convenios con empresas que solicitan tarifas especiales y condiciones de crédito especiales entre 15 y 45 días una vez aceptada la factura de cobro. Se hace investigación con otros hoteles solicitando cartas de recomendación y se hacen investigaciones de su comportamiento como clientes en otros hoteles para negociar con ellos en esta modalidad.

El Grupo ha reconocido una estimación para saldos de cobro dudoso, la cual se determina con base en importes irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual. No ha habido algún cambio en la estimación de las técnicas o supuestos hechos durante el periodo.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del periodo que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales el Grupo no ha reconocido una estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2019 es de un 21% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 14% y más de 90 días un 65%.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2018 es de un 41% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 18% y más de 90 días un 41%.

- b. Movimientos en la estimación para deterioro relacionada con los deudores por ventas y activos por contrato.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El movimiento en la estimación por deterioro del valor relacionada con los deudores por venta y otras cuentas por cobrar durante el año fue el siguiente:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año	\$	(9,134)	(2,478)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar		(14,929)	(6,723)
Importes dados de baja durante el año como incobrables		-	67
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$</b>	<b>(24,063)</b>	<b>(9,134)</b>

En la determinación de la capacidad de recuperación de las cuentas por cobrar, el Grupo considera que cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta por cobrar a la fecha de otorgamiento del crédito y hasta el final del período del informe. Existen concentraciones de crédito en la cartera, generada por tres clientes que en su conjunto representan un 23% y 19% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente; de los cuales, ninguno rebasa el 10% en lo individual.

El Grupo no mantiene ningún tipo de garantía sobre los saldos considerados como incobrables.

c. Antigüedad de las cuentas por cobrar reservadas.

Las cuentas por cobrar reservadas tienen una antigüedad promedio de 270 y 974 días al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

d. El Grupo otorgó una línea de crédito simple a un franquiciario por \$40,000 con vencimiento en 2021 y a una tasa de interés ordinario fija del 12% anual, para la construcción de un hotel. Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 el saldo por cobrar a largo plazo es de \$13,143 y \$27,378, respectivamente.

**(7) Pagos anticipados-**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Seguros pagados por anticipado	\$	22,279	15,469
Anticipos a proveedores		1,701	9,992
Servicios pagados por anticipado		60,519	42,333
Otros pagos anticipados		48,020	21,116
	<b>\$</b>	<b>132,519</b>	<b>88,910</b>

**(8) 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* y *caps* 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.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<b>Fecha de inicio</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Monto nominal</b>	<b>Valor razonable 2019</b>	<b>Valor razonable 2018</b>
<b>Activo (pasivo) a largo plazo</b>					
Swap TIIE (28 días) 7.19% HSBC	31-marzo- 2018	20-septiembre-2019	\$ 530,146	-	5,140
Swap TIIE (28 días) 7.06% HSBC	31-marzo- 2018	15-febrero-2022	255,499	(1,709)	5,365
Swap TIIE (28 días) Banamex	17-junio-2017	29-junio-2020	130,987	1,472	5,328
Swap 8% Scotiabank	2-junio-2018	2-mayo-2024	56,944	293	2,281
Swap 7.7% BBVA	2-junio-2018	2-mayo-2023	400,000	(3,831)	2,476
Swap 8.10% Monex	30-julio-2018	30-junio-2021	119,745	8	1,253
Swap 8.33% CI Banco	30-diciembre-2018	30-julio-2024	88,737	133	16
Seagull 8.60% Monex	12-febrero-2019	26-enero-2026	500,000	(12,084)	-
Seagull 7.5% Scotiabank	4-octubre-2019	4-octubre-2022	300,000	(479)	-
Swap 6.88% Monex	4-octubre-2019	4-octubre-2021	200,000	23	-
Seagull 8.25% Monex	4 junio-2019	4-abril-2024	730,000	(10,226)	-
Swap Corpbanca	15-junio-2017	23-junio-2021	172,978	(22,451)	(19,449)
			<b>\$ 3,485,036</b>	<b>(48,851)</b>	<b>2,410</b>

TIIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

**(9) Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas-**

	<b>1o. de enero de 2019</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Capitalización de obra en proceso</b>	<b>Efectos de conversión</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Terrenos	\$ 2,875,162	152,243	-	-	(24,707)	3,002,698
Edificios	7,269,318	58,904	-	954,298	(56,949)	8,225,571
Equipo y mobiliario de operación	1,435,015	24,533	(42,665)	281,811	(3,313)	1,695,381
Equipamiento menor	39,901	259	(202)	1,892	-	41,850
Equipo de cómputo	137,792	8,220	(4,826)	40,807	(710)	181,283
Mobiliario y equipo	106,358	313	(128)	118	-	106,661
Equipo de transporte	59,532	13,648	(10,160)	2,841	(240)	65,621
Remodelaciones y remplazos	224,815	65,947	(12,531)	10,003	(2,290)	285,944
Mejoras y adaptaciones	136,169	45,986	-	148,887	-	331,042
Construcciones en proceso	1,204,826	1,388,934	-	(1,440,657)	(9,075)	1,144,028
<b>Total</b>	<b>\$ 13,488,888</b>	<b>1,758,987</b>	<b>(70,512)</b>	<b>-</b>	<b>(97,284)</b>	<b>15,080,079</b>
Depreciación acumulada:						
Edificios	\$ (373,653)	(111,443)	-	-	2,545	(482,551)
Equipo y mobiliario de operación	(914,139)	(221,158)	42,558	-	-	(1,092,739)
Equipamiento menor	(37,016)	(1,650)	202	-	-	(38,464)
Equipo de cómputo	(92,693)	(32,851)	4,161	-	1,199	(120,184)
Mobiliario y equipo	(15,550)	(148)	128	-	717	(14,853)
Equipo de transporte	(33,689)	(32,211)	13,816	-	(7,380)	(59,464)
Remodelaciones y reemplazos	(189,203)	(16,585)	-	-	-	(205,788)
Mejoras y adaptaciones	(16,103)	(11,226)	7,132	-	(352)	(20,549)
Depreciación acumulada	(1,672,046)	(427,272)	67,997	-	(3,271)	(2,034,592)
<b>Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto</b>	<b>\$ 11,816,842</b>	<b>1,331,715</b>	<b>(2,515)</b>	<b>-</b>	<b>(100,555)</b>	<b>13,045,487</b>

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	1o. de enero de 2018	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2018
Terrenos	\$ 2,408,596	506,119	-	-	(39,553)	2,875,162
Edificios	6,700,722	234,302	(27,094)	444,331	(82,943)	7,269,318
Equipo y mobiliario de operación	1,252,758	15,517	(1,163)	167,903	-	1,435,015
Equipamiento menor	37,448	623	-	1,830	-	39,901
Equipo de cómputo	135,566	12,668	(25,043)	15,984	(1,383)	137,792
Mobiliario y equipo	116,353	3,892	(5)	-	(13,882)	106,358
Equipo de transporte	54,645	10,680	(5,667)	400	(526)	59,532
Remodelaciones y reemplazos	198,661	32,320	(9,718)	4,279	(727)	224,815
Mejoras y adaptaciones	83,463	1,131	-	51,575	-	136,169
Construcciones en proceso	489,180	1,415,373	-	(686,302)	(13,425)	1,204,826
<b>Total</b>	<b>\$ 11,477,392</b>	<b>2,232,625</b>	<b>(68,690)</b>	<b>-</b>	<b>(152,439)</b>	<b>13,488,888</b>
Depreciación acumulada:	\$					
Edificios	(294,376)	(83,180)	3,903	-	-	(373,653)
Equipo y mobiliario de operación	(728,106)	(186,033)	-	-	-	(914,139)
Equipamiento menor	(31,004)	(6,033)	21	-	-	(37,016)
Equipo de cómputo	(88,291)	(29,051)	24,649	-	-	(92,693)
Mobiliario y equipo	(15,434)	(626)	510	-	-	(15,550)
Equipo de transporte	(27,436)	(11,250)	4,997	-	-	(33,689)
Remodelaciones y reemplazos	(151,799)	(37,428)	24	-	-	(189,203)
Mejoras y adaptaciones	(8,446)	(7,657)	-	-	-	(16,103)
Depreciación acumulada	(1,344,892)	(361,258)	34,104	-	-	(1,672,046)
<b>Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto</b>	<b>\$ 10,132,500</b>	<b>1,871,367</b>	<b>(34,586)</b>	<b>-</b>	<b>(152,439)</b>	<b>11,816,842</b>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se realizaron ajustes relativos a deterioro.

i. *Activos otorgados en garantía*

Para garantizar los préstamos bancarios del Grupo, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver valor de los inmuebles en garantía en la Nota 11). El Grupo no está autorizada para otorgar estos terrenos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra compañía.

ii. *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron \$53,006 y \$24,294, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 10.13% y de 8.97% en 2019 y 2018, respectivamente.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(10) Otros activos-**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inversiones en compañías en el extranjero (i)	\$	62,432	51,031

- (i). Estos montos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en compañías en el extranjero y se encuentran valuadas a su valor razonable (Ver Nota 16.i.1). El Grupo no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa.

**(11) Préstamos bancarios-**

- a. Para financiar el desarrollo y construcción de los hoteles, el Grupo ha contratado créditos bancarios a largo plazo en pesos mexicanos y en pesos chilenos (PCh) con instituciones financieras locales e internacionales. Dichos financiamientos fueron contratados directamente por las compañías subsidiarias, propietarias de cada uno de los hoteles, con garantía hipotecaria o a través de un fideicomiso de garantía sobre cada hotel y generalmente con la obligación solidaria de los activos de las compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre los préstamos bancarios a largo plazo se resumen como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>			
Préstamo con BBVA por \$28,762, a tasa TIIE (28 días) más 2%, con expiración en 2020. (i)	\$	-	4,706
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIE (28) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)		26,615	29,980
Préstamo con Scotiabank Inverlat por \$33,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2020. (i)		46,933	52,281
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601, a tasa TIIE (90 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i)		4,333	8,425
Préstamo con Scotiabank por \$72,000, a tasa TIIE (28) más 1.80%, con expiración en 2020. (i)		62,258	65,818
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,332, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)		1,929	1,891
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)		24,491	27,901
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)		4,340	8,500
Préstamo con Scotiabank por \$28,880, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2021. (i)		8,535	10,643
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)		12,113	16,949
A la hoja siguiente	\$	191,547	227,094

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
De la hoja anterior	\$	191,547	227,094
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)		13,654	14,700
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05% con expiración en 2022. (iv)		20,298	22,722
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,023,889,653, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022 (iv)		19,416	21,736
Préstamo con CorpBanca por PCh 570,265,788, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022. (iv)		10,814	12,106
Préstamo con CorpBanca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2018 y 2017, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2022. (iv)		14,958	16,745
Préstamo con CorpBanca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)		112,213	132,686
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,534, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		18,874	23,859
Préstamo con BANCOMEXT por \$28,340, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		15,169	19,203
Préstamo con BANCOMEXT por \$27,353, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		17,955	21,824
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,690 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		17,550	22,116
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,954 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		17,876	22,386
Préstamo con BANCOMEXT por \$32,625 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		18,881	23,654
Préstamo con SABADELL por \$55,250 a tasa TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)		47,359	51,954
Préstamos con BANCOMEXT por \$38,000, a tasa fija TIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)		33,927	36,938
Préstamo con Scotiabank por \$39,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2023. (i)		28,899	32,363
Préstamo con Scotiabank por \$51,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)		44,419	49,547
Préstamo con BANCOMEXT por \$48,000, a tasa fija TIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)		45,846	46,499
Préstamo con SABADELL por \$190,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (ii)		142,841	148,110
A la hoja siguiente	\$	832,496	946,242

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
De la hoja anterior	\$	832,496	946,242
Préstamo con BANCOMEXT por \$65,000, a tasa fija TIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)		63,550	64,711
Préstamo con Scotiabank por \$959,638, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2022. (i)		-	875,284
Préstamo con Scotiabank por \$240,362, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2022. (i)		-	219,410
Préstamo con Scotiabank por \$71,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)		70,148	70,439
Préstamo con Scotiabank por \$24,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)		20,839	22,605
Préstamo con Scotiabank por \$68,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)		57,555	67,921
Préstamo con Banorte por \$80,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2033. (i)		79,586	79,329
Préstamo con Sabadell Capital por \$32,218, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)		27,977	30,727
Préstamo con Sabadell Capital por \$35,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2022. (ii)		30,147	33,084
Préstamo con Sabadell Capital por \$12,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)		2,469	3,371
Préstamo con BBVA por \$230,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)		212,612	224,877
Préstamo con BBVA por \$160,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)		157,444	157,875
Préstamo con BBVA por \$640,000, a tasa fija 10.05%, con expiración en 2023. (i)		631,731	630,517
Préstamo con Inbursa por \$200,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2019. (i)		-	198,879
Préstamo con Inbursa por \$150,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2019. (i)		-	149,453
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$400,000, a tasa fija TIIE 28 más 2.2%, con expiración en 2023. (i)		347,246	379,635
Préstamo con Scotiabank por \$64,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.65%, con expiración en 2021. (i)		-	2,670
Préstamo con Banorte por \$125,049, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2033. (i)		123,366	124,089
A la hoja siguiente	\$	2,657,166	4,281,118

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
De la hoja anterior	\$ 2,657,166	4,281,118
Préstamo con Monex por \$40,000 tasa TIIE (28 días) más 2.0% con expiración en 2020. (i)	39,514	-
Préstamo con Scotiabank por \$299,758 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	285,606	-
Préstamo con Scotiabank por \$1,196,772 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	1,140,270	-
Préstamo con Scotiabank por \$503,470 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	479,701	-
Préstamo con Bancomext por \$500,000 a tasa TIIE 91 + 1.975% con expiración en 2029 (i)	495,997	-
Préstamo con Intercom por \$65,250 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	64,502	-
Préstamo con Scotiabank por \$45,000 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	41,607	-
Préstamo con Intercom por \$120,000 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	118,451	-
<b>Subtotal</b>	<b>5,322,814</b>	<b>4,281,118</b>
<b>Intereses por pagar</b>	<b>35,146</b>	<b>18,430</b>
<b>Total</b>	<b>5,357,960</b>	<b>4,299,548</b>
<b>Menos porción circulante de los préstamos bancarios</b>	<b>(589,329)</b>	<b>(479,616)</b>
<b>Porción a largo plazo</b>	<b>\$ 4,768,631</b>	<b>3,819,932</b>
TIIE a 28 días al cierre de cada periodo	7.5555%	8.5956%
TIIE a 91 días al cierre de cada periodo	7.4465%	8.6347%
(i) Amortización trimestral del principal		
(ii) Amortización mensual del principal		
(iii) Amortización semestral del principal		
(iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo		
(v) LIBOR es London Interbank Offered Rate		
(vi) UF es Unidad de fomento chileno, reajutable de acuerdo a su inflación		

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

b. *Resumen de acuerdos de préstamo:*

Cada contrato de los préstamos bancarios establecen ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Dichas restricciones incluyen generalmente la limitación o la no contratación de pasivos con costo financiero, prohíben la fusión o escisión con otras empresas afiliadas, aun siendo de su mismo grupo socioeconómico, otorgar préstamos, garantías reales, fiduciarias a terceros o a sus empresas filiales, disminuir su capital social, decretar dividendos, efectuar aumentos de capital en subsidiarias, conservar cantidades mínimas de capital contable y cumplir con sus obligaciones fiscales.

Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos. Los principales índices generalmente incluyen: (i) índice de la utilidad de operación antes de impuestos más gastos financieros más depreciación, dividido entre gastos financieros, y (ii) índice de apalancamiento financiero, definido como la división del pasivo financiero entre el capital contable, entre otros.

Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas y/o se obtuvieron dispensas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, excepto por una subsidiaria, en la cual se obtuvo una dispensa por un incumplimiento que no es causal del aceleramiento del crédito, a juicio de la administración del Grupo y de sus asesores jurídicos internos, quienes consideran que la institución bancaria no tiene el derecho legal de reclamar el pago anticipado, puesto que la causa de incumplimiento no se considera dentro del contrato una falla material a la voluntad de las partes. A pesar de toda la evidencia documental exhibida, el criterio de los auditores externos difiere de la posición del Grupo, por lo que el préstamo con valor de \$347,246 con ICBC, se reclasificó a corto plazo al 31 de diciembre de 2019. La Administración tiene la intención de reclasificar este crédito durante 2020 como deuda a largo plazo.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$6,803,372 y \$6,368,225, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$995,070 y \$1,125,618, respectivamente.

c. *Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento*

	<b>1o. de enero de 2019</b>	<b>Financiamien to de flujo de efectivo (i)</b>	<b>Otros cambios (ii)</b>	<b>Ajustes de valor razonable (nota 8)</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Préstamos bancarios (nota 11)	\$ 4,299,548	1,086,994	(28,582)		5,357,960
Otros pasivos (nota 14)	176,199	78,990	(18,918)	-	236,271
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 16)	2,410			(51,261)	(48,851)

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<b>1o. de enero de 2018</b>	<b>Financiamien to de flujo de efectivo (i)</b>	<b>Otros cambios (ii)</b>	<b>Ajustes de valor razonable (nota 8)</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
Préstamos bancarios (nota 11)	\$ 2,728,522	1,618,962	(47,936)	-	4,299,548
Otros pasivos (nota 14)	242,443	2,550	(68,794)	-	176,199
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 16)	(6,608)	-	-	9,018	2,410

- (i) Los flujos de efectivo procedentes de préstamos bancarios, préstamos de partes relacionadas no consolidadas y otros préstamos constituyen el importe neto de los ingresos procedentes de préstamos y reembolsos de préstamos en el estado de flujos de efectivo.
- (ii) Los otros cambios incluyen el efecto de moneda extranjera y amortización de costos.

**(12) Beneficios a los empleados-****(a) Beneficios a empleados a corto plazo-**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 2,866	2,501
Bono a empleados (ii)	22,129	24,061
	<b>\$ 24,995</b>	<b>26,562</b>

- i. La participación de los trabajadores en la utilidad es un beneficio otorgado a los trabajadores en México por requerimiento de la Ley Federal del Trabajo y se determina como un porcentaje con respecto a los resultados fiscales del Grupo.
- ii. Bono otorgado a la alta administración determinado sobre el desempeño operativo/financiero del Grupo, y es autorizado por el Comité de Compensaciones de la misma.

**(b) Beneficios a empleados a largo plazo-**

El Grupo maneja planes de beneficios para los empleados de sus subsidiarias en México denominados "primas de antigüedad". Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios conforme el artículo 162 de la Ley Federal del Trabajo en caso de muerte, incapacidad, despido o retiro voluntario. La prima de antigüedad es equivalente a doce días de salario por año de servicio trabajado; el salario considerado para el cálculo no puede ser menor al salario mínimo de la correspondiente área geográfica, ni mayor a dos veces dicho salario. La prima de antigüedad toma en cuenta todos los años de servicio trabajados por el empleado. En caso de retiro, la prima de antigüedad se otorga sólo si el empleado ha laborado al menos quince años para el Grupo. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por un actuario independiente. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

	<b>Valuación al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Tasa de descuento	6.80	9.25
Tasa esperada de incremento salarial	5.00	5.00

Los importes reconocidos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales relacionados con estos planes de beneficios definidos y que también constituyen el movimiento del pasivo, son:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costo laboral del servicio actual	\$ 737	919
Intereses sobre la obligación (i)	163	186
Ganancias actuariales (ii)	108	(1,421)
	1,008	(316)
Saldo inicial del pasivo en el periodo	2,408	2,724
<b>Saldo final del pasivo</b>	<b>\$ 3,416</b>	<b>2,408</b>

Los planes no se encuentran fondeados. El Grupo no tiene considerado realizar contribuciones al plan durante el siguiente año.

- i. Los intereses se reconocen como parte del costo financiero del Grupo en el estado de resultados y otros resultados integrales.
- ii. Las ganancias actuariales se reconocen en otras partidas de la utilidad integral en el año en el que se generan.

**(c) Planes de contribuciones definidas-**

El Grupo por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores en México (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley y administrado por terceros independientes. El gasto en 2019 y 2018 por este concepto fue de \$25,252 y \$20,976, respectivamente.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(d) Gasto por pagos basados en acciones a empleados-**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Pagos basados en acciones (Nota 18):		
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	\$ 14,828	(3,828)
<b>Total gasto de beneficios a empleados</b>	<b>\$ 14,828</b>	<b>(3,828)</b>

**(13) Ingresos diferidos-**

Los ingresos diferidos provienen del programa de lealtad de clientes "City premios", que otorga a los huéspedes un cierto número de puntos por cada noche de hospedaje, canjeables por noches de hotel, monederos electrónicos, boletos de cine y otros productos cuando se cumplen las dos obligaciones de desempeño relacionadas con dichos ingresos: 1) servicio de hospedaje y 2) promesa de servicios futuros conforme al programa con base en los puntos acumulados por cada socio.

El Grupo valúa los puntos otorgados a su valor razonable y reconoce el ingreso relacionado con estos puntos cuando se prestan los servicios relativos a los clientes a cambio de los mismos. Dicho valor razonable es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al socio.

El pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera y al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$16,759 y \$12,811, respectivamente.

La vigencia de los puntos es de dos años máximo.

**(14) Otros pasivos-**

Los otros pasivos se integran como sigue-

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aportaciones para futuros aumentos de capital socios Chilenos	\$ 155,991	159,749
Préstamo socio Impulsora Plaza La Union, S. A. de C. V.	1,977	-
Préstamo socio Fideicomiso Cancún	27,541	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Coatzacoalcos, S.A. de C.V.	805	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Cd del Carmen, S.A. de C.V.	38,142	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Guadalupe, S. A. de C. V.	10,525	-
Préstamo socio Operadora SX del Sureste, S. A. de C. V.	1,290	1,650
Préstamo socio Impulsora Plaza Tamaulipas, S. A. de C. V.	-	10,900
Préstamo socio Impulsora Plaza Altamira, S. A. de C. V.	-	3,900
Total	236,271	176,199
Menos porción circulante de otros pasivos	(80,280)	(16,450)
<b>Porción a largo plazo</b>	<b>\$ 155,991</b>	<b>159,749</b>

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(15) Impuestos a la utilidad-**

Las compañías mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2019 y 2018 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
ISR:			
Causado	\$	68,203	151,349
Diferido		(51,900)	(95,436)
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>16,303</b>	<b>55,913</b>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	(67)	(21)
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	(3)	1
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	44	4
No deducibles	16	3
<b>Tasa efectiva</b>	<b>20</b>	<b>17</b>

Los principales conceptos que originan el saldo por ISR diferido, son:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
ISR diferido activo:			
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$	121,779	73,366
Estimación para cuentas de cobro dudoso		2,481	2,740
Pasivos acumulados y provisiones		91,615	41,745
Instrumentos financieros derivados		7,920	-
Otros		1,196	
<b>ISR diferido activo</b>		<b>224,991</b>	<b>117,851</b>

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
ISR diferido pasivo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(96,401)	(79,736)
Instrumentos financieros derivados	(38,304)	(723)
Pagos anticipados	-	(24,207)
ISR diferido pasivo	(134,705)	(104,666)
<b>ISR diferido activo, neto</b>	<b>\$ 90,286</b>	<b>13,185</b>

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Las pérdidas fiscales por amortizar por las cuales no se ha reconocido el activo por impuesto ISR diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron \$316,906 y \$194,006, respectivamente.

	<b>2018</b>	Partidas reconocidas en el resultado del ejercicio	Partidas reconocidas en Otros Resultados Integrales	Partidas reconocidas en utilidades retenidas	<b>2019</b>
ISR diferido activo:					
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 73,366	48,413	-	-	121,779
Estimación para cuentas de cobro dudoso	2,740	(259)	-	-	2,481
Pasivos acumulados y provisiones	41,745	4,100	(45)	-	45,800
Derechos de uso por arrendamiento – neto	-	24,260	-	21,555	45,815
Instrumentos financieros derivados	-	7,920	-	-	7,920
Otros	-	1,196	-	-	1,196
ISR diferido activo	117,851	85,630	(45)	21,555	224,991

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<b>2018</b>	Partidas reconocidas en el resultado del ejercicio	Partidas reconocidas en Otros Resultados Integrales	Partidas reconocidas en utilidades retenidas	<b>2019</b>
ISR diferido pasivo:					
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(79,736)	(16,665)	-	-	(96,401)
Instrumentos financieros derivados	(723)	(41,272)	3,691	-	(38,304)
Pagos anticipados	(24,207)	24,207	-	-	-
ISR diferido pasivo	(104,666)	(33,730)	3,691	-	(134,705)
<b>ISR diferido activo, neto</b>	<b>\$ 13,185</b>	<b>51,900</b>	<b>3,646</b>	<b>21,555</b>	<b>90,286</b>

Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2019, son los que se muestran a continuación:

<b>Año de vencimiento</b>	<b>Pérdidas amortizables</b>
2020	995
2021	4,590
2022	9,788
2023	9,566
2024	10,123
2025	25,426
2026	61,111
2027	88,525
2028	210,849
2029	307,902
	<b>\$ 728,875</b>

*Impuestos a la utilidad reconocido en los otros resultados integrales*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Impuesto diferido</i>		
Efecto de impuestos diferidos por valuación de instrumentos de cobertura	\$ (3,691)	586
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados	45	-
<b>Total</b>	<b>\$ (3,646)</b>	<b>586</b>

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Pasivos por impuestos diferidos no reconocidos

El Grupo mantiene inversiones en subsidiarias e inversiones en asociadas, las cuales generan un pasivo por impuesto diferido por las diferencias que surgen de dichas diferencias temporales. No obstante, este pasivo no fue reconocido porque el Grupo controla la política de dividendos de sus subsidiarias y no se espera se decreten dividendos de su inversión en asociada, es decir, el Grupo controla la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales correspondientes y la Administración considera no se revertirán en un futuro previsible.

**(16) Instrumentos financieros-****(a) Administración del riesgo de capital-**

El Grupo administra su capital para asegurar que todas las subsidiarias estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general del Grupo no ha sido modificada en comparación con 2018.

La estructura de capital del Grupo consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital del Grupo (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 17).

El Grupo no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de Grupo consolidado; sin embargo, a nivel de algunas subsidiarias si existen requerimientos de capital por préstamos bancarios que directamente han adquirido las subsidiarias y en los que en la mayoría de los casos Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V. (compañía subsidiaria) y/o Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. son responsables solidarios.

El Comité de Finanzas se encarga de vigilar y recomendar sobre la política de administración de riesgos del Grupo, principalmente a través de la revisión de los indicadores de ingresos y flujo neto de operación e índices de cobertura tanto de interés como de servicio de deuda, así mismo de la exposición a riesgo cambiario y de tasas de interés. Con la frecuencia que amerita el caso.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los índices del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 589,329	479,616
Préstamos bancarios	4,768,631	3,819,932
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(961,512)	(1,102,112)
Deuda neta	4,396,448	3,197,436
Capital contable	8,947,010	8,819,055
Gastos por intereses	503,649	297,672
Utilidad de operación	520,678	630,802
Depreciación	461,678	361,258
<b>Flujo neto de operación (utilidad de operación más depreciación)</b>	<b>\$ 982,356</b>	<b>992,060</b>
Índices:		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	2.0	3.3
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	4.5	3.2
Apalancamiento	0.5	0.5

- i. Este indicador muestra la capacidad del Grupo de cumplir con sus obligaciones o compromisos de pago.  
 ii. Este indicador muestra la capacidad de endeudamiento del Grupo relativo a la generación de flujo.

**(b) Categorías de instrumentos financieros-**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 961,512	1,102,112
Instrumentos financieros derivados	-	2,410
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar	244,241	246,750
Otros activos	62,432	51,031

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><i>Pasivos financieros</i></b>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de otros resultados integrales	\$ 48,851	-
Otros:		
Cuentas por pagar a proveedores	145,970	125,311
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	5,357,960	4,299,548
Pasivo por derecho de uso	477,407	-
Otros pasivos	236,271	179,199

**(c) Objetivos de la administración del riesgo financiero-**

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

El Grupo busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas del Grupo aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. El Grupo no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

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

**(d) Riesgo de mercado-**

Las actividades del Grupo la exponen principalmente a riesgos financieros como son los movimientos en los tipos de cambio y a tasas de interés. El Grupo suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- *Swaps* de tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés; y Contratos de opciones de tasa de interés (CAPS).

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan de forma neta, ya que antes de incurrir en una estrategia de coberturas económicas mediante instrumentos derivados, el Grupo busca principalmente la cobertura natural mediante el neto de su exposición financiera activa y pasiva.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Grupo al incursionar en mercados distintos al mexicano ha cambiado su exposición al riesgo de tipo de cambio y consecuentemente ha ajustado la forma como administra y valúa sus riesgos.

**(e) Administración del riesgo cambiario-**

Las cuentas que generan el riesgo cambiario son efectivo, cuentas por cobrar y préstamos bancarios, que se encuentran en monedas distintas (principalmente dólares estadounidenses) de la moneda funcional de cada subsidiaria.

Estas monedas experimentan fluctuaciones periódicas con respecto al peso mexicano. Cualquier fluctuación en el valor de monedas extranjeras con respecto a la moneda funcional del Grupo afecta los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de las compañías que se consolidan en Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., incluyendo Pricom Cariari, S. A., Sac Be Ventures Colombia S. A. S.; Hoteles City Express Chile, LTDA, y hasta el 31 de diciembre de 2019 Sac Be, LLC.

A continuación, se presenta un detalle de la exposición en moneda extranjera:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Activos financieros en dólares estadounidenses		1,193	2,326
Pasivos financieros en dólares estadounidenses		-	-
<b>Exposición neta</b>	US	<b>1,193</b>	<b>2,326</b>
Pasivos financieros en pesos chilenos		(6,169)	(5,644)
<b>Exposición neta</b>	CH	<b>(6,169)</b>	<b>(5,644)</b>

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados adjuntos y a la fecha del dictamen fueron como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>		<b>13 de abril de</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Dólar estadounidense, bancario	18.8727	19.6566	23.7427
Peso Chileno	30.5500	35.3300	35.9700
Colón (Costa Rica)	30.3766	30.9346	24.03
Peso Colombiano	173.6444	165.3261	163.9470

- Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio

A nivel de los estados financieros consolidados existen exposiciones de riesgo a la fluctuación en tipo de cambio del dólar con respecto al colón, el peso colombiano, el peso chileno y el peso mexicano. Dado que la exposición del dólar con respecto al peso mexicano es la más importante, el análisis de sensibilidad sólo se presenta por la exposición dólar/peso mexicano.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Grupo considera que una variación razonable del peso mexicano respecto del dólar sería de 0.86 en 2019 y 1.45 en 2018 pesos por dólar. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$3,319 y +/- \$2,949 pesos para 2019 y 2018, respectivamente.

A nivel del estado financiero consolidado el riesgo cambiario incluye el efecto de las inversiones en las subsidiarias que tienen como moneda funcional el colón, peso colombiano y peso chileno y se refleja en el efecto de ajuste por conversión de operaciones extranjeras.

**(f) Administración del riesgo de tasas de interés-**

El Grupo se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que las subsidiarias obtienen préstamos a tasas de interés variables. Este riesgo es manejado por el Grupo manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y mediante el uso de contratos *swap* de tasa de interés y *Caps*.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los pasivos a tasa variable al final del periodo sobre el que se informa, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

<b>Año</b>	<b>Sensibilidad +/-</b>	<b>Variación en el gasto por intereses</b>
2019	0.25%	12,995
2018	0.25%	10,282

**- Contratos swap de tasa de interés**

De acuerdo con los contratos swap de tasa de interés, el Grupo acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital notional acordado. Dichos contratos le permiten al Grupo mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de swaps de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

En la nota 8 se detallan los importes del capital notional y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(g) Administración del riesgo de crédito-**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo. El Grupo ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

El Grupo únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, el Grupo utiliza otra información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición del Grupo y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un gran número de clientes distribuidos a través de diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito.

El Grupo no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún grupo de contrapartes con características similares. El Grupo define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

**(h) Administración del riesgo de liquidez-**

La Dirección de Finanzas y Administración reporta a la Dirección General e informa al Comité de Finanzas; sin embargo, la Dirección de Finanzas y Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo. El Grupo administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias para la obtención de créditos, y vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y con el objetivo de conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Nota 11 especifica los detalles de las líneas de crédito que el Grupo tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

Tablas de riesgo de interés y liquidez

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante del Grupo para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual el Grupo deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

	<b>1 a 365 días</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>31 de diciembre de 2019</b>				
Sin intereses	\$ 145,970	-	-	145,970
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 9.349%	-	4,357,631	3,806,874	7,444,505
Instrumentos financieros derivados	-	48,851	-	48,851
	<b>\$ 145,970</b>	<b>4,406,482</b>	<b>3,086,874</b>	<b>7,639,326</b>
	<b>1 a 365 días</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>31 de diciembre de 2018</b>				
Sin intereses	\$ 125,311	-	-	125,311
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 10.137%	-	3,592,930	2,012,890	5,605,820
Instrumentos financieros derivados	-	2,410	-	2,410
	<b>\$ 125,311</b>	<b>3,595,340</b>	<b>2,012,890</b>	<b>5,733,541</b>

**(i) Valor razonable de los instrumentos financieros-**

Esta nota proporciona información acerca de cómo el Grupo determina los valores razonables de los pasivos financieros.

1. Valor razonable de los pasivos financieros del Grupo que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Algunos de los pasivos financieros del Grupo se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

<b>Activos / Pasivos financieros</b>	<b>Valor razonable</b>		<b>Jerarquía del valor razonable</b>	<b>Técnica de valuación y datos de entrada principales</b>
	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>		
	Activos (designado de cobertura)	Pasivos (designado de cobertura)		
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	48,851	2,410	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
<b>Activos financieros</b>	<b>Valor razonable</b>		<b>Jerarquía del valor razonable</b>	<b>Técnica de valuación y datos de entrada principales</b>
	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>		
Inversiones y notas convertibles	62,432	51,031	Nivel 3	Enfoque de Costos: El enfoque de costos estima el valor de una empresa mediante la estimación del costo de su venta o liquidación. El enfoque de costos es algunas veces aplicado en la valuación de negocios particularmente cuando el negocio se encuentra en una etapa temprana de actividades o un start-up en donde las utilidades y/o el flujo de efectivo no pueden ser determinados confiablemente y la comparación con otros negocios bajo el enfoque de mercado es impráctico.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(j) Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado-**

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable:

	2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e \$ intereses	5,357,960	5,182,012	4,299,548	4,210,256
Cuentas por cobrar a largo plazo	13,143	13,143	27,378	27,378

- **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros (instrumentos derivados y no derivados) se determinan 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. 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 aplicables derivadas de las tasas de interés cotizadas. Los caps de tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las opciones, la fórmula de 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 valuaciones son Nivel 2.

- **Valuaciones a valor razonable reconocidas en el estado consolidado de posición financiera**

Los instrumentos financieros que se valúan con posterioridad al reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles del 1 al 3, con base en el grado al que el valor razonable es observable, como sigue:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos, en este nivel se encuentran valuados efectivo, equivalentes y efectivo restringido;
- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables), en este nivel se encuentran las valuaciones de los instrumentos derivados activos y pasivos.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(17) Capital contable-**

Al 31 de diciembre las acciones que integran el capital social, son:

<b>Series</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Única	\$ 367,010,930	371,110,000
<b>Total</b>	<b>\$ 367,010,930</b>	<b>371,110,000</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social asciende a \$5,865,393, y \$5,903,527 respectivamente, 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) Conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, la utilidad neta de cada año está sujeta a una aplicación de por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- (b) La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- (c) Acciones ordinarias pagadas totalmente:

	<b>Número de acciones</b>	<b>Capital social</b>
Saldos al 1o. de enero de 2018	\$ 371,110,000	5,932,629
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	19,408
Recompra de acciones	(2,102,144)	(48,510)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	369,007,856	5,903,527
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	(3,828)
Recompra de acciones	(1,996,926)	(34,306)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 367,010,930</b>	<b>5,865,393</b>

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(d)** Acciones otorgadas bajo el esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados

Durante 2018, a ciertos ejecutivos del Grupo les fueron otorgadas 1,084,414 acciones ordinarias, en 2019 se concluyó el programa de asignación, cuya fecha de liquidación expirará en 2020. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 18 a los estados financieros consolidados se presentan mayores detalles sobre el plan de opción de acciones a empleados.

**(e)** Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuenta de capital de aportación	\$ 8,407,614	8,153,277
<b>Total</b>	<b>\$ 8,407,614</b>	<b>8,153,277</b>

**(18) Pagos basados en acciones-****(a) Esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados-**

El Grupo cuenta con un esquema de compensación de largo plazo donde una porción específica de la compensación anual total de ciertos ejecutivos es restringida y asignada en acciones ordinarias del Grupo. El número de acciones asignado a cada ejecutivo resulta de dividir el monto en pesos del componente de su compensación anual total especificada de largo plazo, entre el precio promedio de cotización de la acción del Grupo durante los últimos treinta días del año en la Bolsa Mexicana de Valores. De acuerdo con los términos del esquema, tal y como fue aprobado por el Consejo de Administración, el componente de la compensación anual total que es asignada en acciones a los ejecutivos es restringido durante un período de tres años contados a partir de la fecha en que se devengó la compensación. De acuerdo con el esquema, dichas acciones serán transferidas a un precio de ejercicio de \$0.01 centavos por acción ordinaria.

Los montos de compensación anual total de cada ejecutivo y el componente de la compensación anual total a ser restringido y asignado en acciones, se determina de acuerdo con estudios de compensación elaborados por expertos en la materia y los cuales son analizados y recomendados por el Comité de Compensación y aprobados por el Consejo de Administración anualmente. Los beneficios del esquema y la cancelación de la restricción sobre el componente de la compensación anual total asignado en acciones están sujetos a ciertas condiciones que establecen, principalmente, la permanencia de los ejecutivos en el Grupo por períodos de hasta tres años a partir de la fecha en que se devengó la compensación.

A partir del 1o. de enero 2017 entró en vigor el siguiente esquema:

Número de acciones	Fecha de asignación	Precio de ejercicio	Valor razonable a la fecha de asignación
1,084,414	1 enero 2018	0.01	27.57

Todas las acciones son adjudicadas en la fecha de asignación y el Grupo las recupera automáticamente si el ejecutivo deja de prestar sus servicios.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(b) Movimientos de las acciones durante el periodo-**

La siguiente tabla concilia las acciones en circulación al inicio y al final del año:

	2019		2018	
	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio
Saldos al inicio del año	2,473,513	\$ 23.96	2,361,040	\$ 23.96
Asignadas durante el año	-	\$ 27.57	1,084,414	\$ 27.57
Canceladas durante el año	(158,930)	\$ 19.51	(192,477)	\$ 19.51
Ejercidas durante el año	(1,225,459)	\$ 22.51	(779,464)	\$ 22.51
<b>Saldos al final del año</b>	<b>1,089,124</b>		<b>2,473,513</b>	

**(c) Acciones ejercidas durante el año-**

Las siguientes acciones fueron ejercidas:

Acciones	Número de acciones ejercido	Fecha del ejercicio	Precio de las acciones a la fecha del ejercicio
Emitidas el 1o. de enero de 2019	1,225,459	17 de diciembre de 2019	\$ 14.65
Emitidas el 1o. de enero de 2018	779,464	17 de diciembre de 2018	\$ 22.51

**(d)** El valor razonable promedio ponderado de las acciones otorgadas durante el ejercicio 2018 asciende a \$19,408, en 2019 no se otorgaron acciones. El precio de las opciones fue fijado usando un modelo de fijación de precios binominal. Los valores de entrada del modelo para fijar el precio son el precio de la acción a la fecha de otorgamiento, la volatilidad histórica y la tasa de interés libre de riesgo proyectada. La volatilidad utilizada para el cálculo se basa en la volatilidad histórica de los precios de las acciones por los últimos 3 años.

Valores de entrada del modelo	Asignación 2018
Precio de las acciones a la fecha de otorgamiento	1-ene- 2018
Precio de ejercicio	\$ 23.91
Volatilidad esperada	24.12%
Tasa de interés libre de riesgo	9.09%
Vida de la acción	Indefinida

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(19) Otros resultados integrales-**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Pérdidas y ganancias actuariales netas	\$	3,063	3,214
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		(109,976)	(56,053)
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura		(20,572)	2,025
	\$	<b>(127,485)</b>	<b>(50,814)</b>

***Pérdidas y ganancias actuariales netas***

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año	\$	3,214	1,793
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido		(151)	1,421
<b>Saldos al final del año</b>	\$	<b>3,063</b>	<b>3,214</b>

***Efectos de conversión de operaciones extranjeras***

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año	\$	(56,053)	53,560
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(53,923)	(109,613)
<b>Saldos al final del año</b>	\$	<b>(109,976)</b>	<b>(56,053)</b>

***Efectos de valuación de instrumentos de cobertura***

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año	\$	2,025	73
Swap de tasas de interés		(22,597)	1,952
<b>Saldos al final del año</b>	\$	<b>(20,572)</b>	<b>2,025</b>

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(20) Participación no controladora-**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldos al inicio del año	\$ 1,171,182	914,668
Participación en la utilidad integral	(62,470)	1,360
Aportaciones de participación no controladora (*)	233,958	288,869
Reducciones de capital y pago de dividendos (*)	(6,116)	(33,715)
<b>Saldos al final del año</b>	<b>\$ 1,336,554</b>	<b>1,171,182</b>

(\*) El incremento corresponde a que durante el año, algunas subsidiarias recibieron aportaciones de capital. Asimismo, algunas otras, realizaron el pago de dividendos o en su caso reducciones de capital.

**(21) Utilidad por acción-**

El Grupo no tuvo operaciones discontinuas, y no existen instrumentos dilutivos por los periodos presentados, por lo tanto, la utilidad básica es igual a la utilidad diluida por acción.

	<b>2019</b> <b>Centavos por</b> <b>acción</b>	<b>2018</b> <b>Centavos por</b> <b>acción</b>
Utilidad básica y diluida por acción	0.3441	0.7500

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	\$ 127,682	278,337
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	371,110,000	371,110,000

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(22) Costos y gastos de operación hotelera-**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gastos de habitaciones	\$	451,396	382,531
Sueldos y beneficios a los empleados		306,007	242,928
Gastos de administración y generales		287,909	232,941
Gastos de promoción y ventas		133,082	97,103
Gastos de energía		193,139	163,203
Gastos de mantenimiento		174,476	133,397
Gastos de predial		36,231	30,462
Gastos de seguro de daños		9,787	10,986
Gastos corporativos		53,011	49,154
Gastos de renta de inmuebles		-	86,026
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>1,645,038</b>	<b>1,428,731</b>

**(23) Gastos de administración y ventas-**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sueldos y beneficios a empleados	\$	324,677	292,785
Comisiones de agencias		48,299	45,479
Honorarios profesionales y legales		14,293	14,368
Gastos de viaje		19,476	15,596
Publicidad		62,669	54,092
Renta de equipo		11,747	11,781
Teléfonos y comunicaciones		5,420	5,806
Mantenimiento		20,281	14,434
Renta de inmuebles		-	2,448
Otros		3,160	1,146
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>510,022</b>	<b>457,935</b>

**(24) Transacciones con partes relacionadas-**

Los saldos y transacciones entre el Grupo y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas del Grupo, 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 que se muestra a continuación:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Beneficios a corto plazo</b>	<b>\$</b>	<b>69,677</b>	<b>68,349</b>

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Adicionalmente, el personal clave recibe compensaciones mediante un plan de pagos basados en acciones. Ver Nota 18.

**(25) Contratos de arrendamientos-**

## A. Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo arrienda bienes inmuebles. Los arrendamientos normalmente son por un período de 15 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por arrendamiento aumentan cada cinco años para reflejar los precios de arriendos en el mercado. Algunos arrendamientos incluyen pagos de arriendo adicionales basados en los cambios en un índice local de precios. En el caso de ciertos arrendamientos, el Grupo tiene restricciones para suscribir contratos de subarrendamiento.

Los arrendamientos de los bienes inmuebles fueron suscritos hace muchos años y corresponden a arrendamientos combinados de terreno e instalaciones. Anteriormente, estos arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos según la Norma NIC 17.

Durante 2019, una de las propiedades arrendadas ha sido subarrendada por el Grupo. El arrendamiento y subarrendamiento vencen en 2021.

El Grupo también arrienda equipo con plazos de contrato de entre uno y tres años. Estos arrendamientos corresponden a arrendamientos de corto plazo y/o arrendamientos de partidas de bajo valor. El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso ni pasivos por arrendamiento en relación con estos arrendamientos.

A continuación se presenta información sobre arrendamientos en los que el Grupo es el arrendatario.

## i. Activos por derecho de uso

La conciliación de los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas se muestra a continuación:

	<u>Terrenos y edificios</u>	
Saldo al 1o. de enero de 2019	\$	431,415
<u>Cargo por depreciación del año</u>		<u>(34,407)</u>
<b><u>Saldo al 31 de diciembre de 2019</u></b>	<b>\$</b>	<b><u>397,008</u></b>

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

ii. Importes reconocidos en resultados

**Arrendamientos operativos bajo la NIIF 16** **2019**

Interés sobre pasivos por arrendamiento	\$	44,549
---	----	--------

**Arrendamientos operativos bajo la NIC 17** **2018**

Gastos por arrendamiento	\$	69,377
--------------------------	----	--------

Gastos por cuotas contingentes		19,098
--------------------------------	--	--------

<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>88,475</b>
--------------	-----------	---------------

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

**Arrendamientos operativos bajo la NIIF 16** **2019**

Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$	56,311
---	----	--------

iv. Opciones de renovación

Algunos arrendamientos de propiedades contienen opciones de renovación ejercibles por el Grupo hasta un año antes del término del período no cancelable del contrato. Cuando es practicable, el Grupo busca incluir opciones de renovación en los arrendamientos nuevos a fin de proporcionar flexibilidad operacional. Las opciones de renovación mantenidas son ejercibles solo por el Grupo y no por los arrendadores. El Grupo evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza de ejercer las opciones de renovación. El Grupo reevalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de ampliación si existe un suceso significativo o un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

B. Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda propiedades, que consisten en locales comerciales dentro de los inmuebles (hoteles). Todos los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendador.

i. Arrendamientos operativos

El Grupo ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los activos.

El Grupo como arrendatario (NIC 17)

El Grupo ha celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles hoteleros, considerados como operativos, con una renta mensual fija con base en la inversión total del proyecto, ajustable anualmente por inflación y algunos con rentas variables determinadas con base en los ingresos brutos totales. Las rentas mencionadas están denominadas en pesos mexicanos. Los contratos tienen vigencia de 15 años, a partir de la fecha de apertura, prorrogables por un sólo plazo de cinco años.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 el gasto total por rentas ascendió a:

- Pagos reconocidos como gastos

		<b>31 de diciembre de 2018</b>
Pagos mínimos de arrendamiento	\$	69,377
Pagos contingentes por arrendamientos		19,097
\$		<b>88,474</b>

- Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

		<b>31 de diciembre de 2018</b>
1 año o menos	\$	68,340
Más de 1 a 5 años		260,804
Más de 5 años		638,217
\$		<b>967,361</b>

**(26) Información por segmentos-**

La información por segmentos operativos es presentada en los términos en que la Dirección General y el Consejo de Administración evalúan el desempeño, el resultado operativo y el resultado económico del Grupo y, de acuerdo con el criterio del tomador de decisiones del Grupo. Las bases de consolidación de los estados financieros del Grupo eliminan las transacciones y operaciones entre subsidiarias y, por consecuencia, entre los segmentos operativos del Grupo.

Un segmento operativo es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio por las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos (incluidos los ingresos ordinarios y los gastos por transacciones con otros componentes del mismo Grupo, y cuyos resultados de operación son revisados regularmente por la Dirección General y el Consejo de Administración ambos con relación a la toma de decisiones, y para el que la información financiera correspondiente está disponible.

El Grupo considera que tienen dos segmentos operativos, "Operación hotelera" corresponde a la operación de hoteles propios y "Honorarios por administración" que corresponde a la administración y operación de hoteles arrendados.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La información sobre los segmentos a informar del Grupo se presenta a continuación. Los montos informados para el año anterior han sido reformulados para cumplir con los requerimientos de la NIIF 8.

**Al 31 de diciembre de 2019**

<b>Estado de resultados:</b>	<b>Operación hotelera</b>	<b>Honorarios por administración</b>	<b>Total</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Total consolidado</b>
Ingresos totales	2,966,411	846,625	3,813,036	(662,412)	3,150,624
Costos y gastos totales sin depreciación	(2,163,882)	(653,590)	(2,817,472)	662,412	(2,155,060)
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	802,529	193,035	995,564	-	995,564
Gastos por apertura de hoteles	(13,207)	-	(13,207)	-	(13,207)
Utilidad antes de depreciación	789,322	193,035	982,357	-	982,357
Depreciación	(461,679)	-	(461,679)	-	(461,679)
Utilidad de operación	327,643	193,035	520,678	-	520,678
Gasto por intereses	(758,107)	-	(758,107)	254,458	(503,649)
Ingreso por intereses	344,223	-	344,223	(254,458)	89,765

**Al 31 de diciembre de 2018**

<b>Estado de resultados:</b>	<b>Operación hotelera</b>	<b>Honorarios por administración</b>	<b>Total</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Total consolidado</b>
Ingresos totales	\$ 2,694,867	827,927	3,522,794	(635,292)	2,887,502
Costos y gastos totales sin depreciación	(1,935,672)	(586,286)	(2,521,958)	635,292	(1,886,666)
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	759,195	241,641	1,000,836	-	1,000,836
Gastos por apertura de hoteles	(8,776)	-	(8,776)	-	(8,776)
Utilidad antes de depreciación	750,419	241,641	992,060	-	992,060
Depreciación	(361,258)	-	(361,258)	-	(361,258)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>\$ 389,161</b>	<b>241,641</b>	<b>630,802</b>	<b>-</b>	<b>630,802</b>
Gasto por intereses	(416,991)	-	(416,991)	119,319	(297,672)
Ingreso por intereses	170,065	-	170,065	(119,319)	50,746

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**Al 31 de diciembre de 2019**

<b>Activos y pasivos por segmentos:</b>		<b>Operación Hotelera</b>	<b>Honorarios por Administración</b>	<b>Total</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Total consolidado</b>
Activos totales	\$	34,422,293	718,370	35,140,663	(19,484,441)	15,656,222
Pasivos totales		11,599,715	435,732	12,035,447	(5,326,235)	6,709,212

**Al 31 de diciembre de 2018**

<b>Activos y pasivos por segmentos:</b>		<b>Operación Hotelera</b>	<b>Honorarios por Administración</b>	<b>Total</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Total consolidado</b>
Activos totales	\$	31,724,932	552,553	32,277,485	(18,320,811)	13,956,674
Pasivos totales		9,177,192	284,830	9,462,022	(4,324,403)	5,137,619

**Otra información por segmento**

		<b>Operación hotelera</b>	<b>Honorario por administración hotelera</b>
<b>2019</b>			
Adiciones a activos a largo plazo	\$	1,981,538	39,759
Inversión en asociada		36,146	-
Aportaciones de capital de la participación no controladora		233,958	-
<b>2018</b>			
Adiciones a activos a largo plazo	\$	1,687,948	15,686
Aportaciones de capital de la participación no controladora		288,869	-
Reducciones de capital y dividendos pagados a la participación no controladora		33,715	-

Los ingresos derivados de las operaciones del Grupo en el extranjero con Colombia, Costa Rica y Chile representan el 6.8% del total de los ingresos consolidados. Los activos totales derivados de dichas operaciones en el extranjero representan el 12% del total de activos totales consolidados, de los cuales el 4% son terrenos para desarrollos futuros.

**(27) Compromisos-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existían compromisos para la construcción de inmuebles por \$114,064 y \$87,743, respectivamente.

(Continúa)

**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**(28) Eventos subsecuentes-**

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró el brote del virus COVID-19 como pandemia. El 30 de marzo de 2020 el gobierno mexicano declaró como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor a la epidemia de enfermedad generada por el COVID-19 y el 31 de marzo de 2020 estableció, como acción extraordinaria, la suspensión inmediata de las actividades no esenciales, del 30 de marzo de 2020 al 30 de abril de 2020, afectando en México a los sectores público, social y privado y generando un impacto significativo en las cadenas de producción y suministro de bienes en el país. En el caso de la Compañía, esto representó desarrollar ciertas acciones como son, entre otras, mantener una estrecha colaboración con las autoridades locales, estatales y federales, para mantener bien informados a los huéspedes y colaboradores sobre todo lo relacionado al COVID-19, capacitación constante al personal sobre los protocolos de salud y seguridad implementados y la flexibilidad en las políticas de reservaciones para los huéspedes en caso de requerir algún cambio o cancelación, así como la obtención de una línea de crédito revolviente con el objetivo de garantizar liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia. Debido a la evolución diaria del COVID-19, así como a su impacto en la economía global y de México, no fue posible hacer una estimación sobre los efectos en las operaciones de la Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados. La pandemia y las acciones del gobierno mexicano antes mencionadas, pueden afectar materialmente y en forma adversa la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de la Compañía en el futuro. El grado en que el COVID-19 afectará a la Compañía dependerá del desarrollo de eventos futuros que son inciertos y no pueden predecirse, incluyendo, entre otros, la duración y propagación del brote, su gravedad, las acciones para contener el virus y afrontar su impacto, y qué tan rápido y en qué medida pueden reanudarse y normalizarse las condiciones económicas y operativas de la Compañía.

**(29) Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados-**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 13 de abril de 2020, por el C. P. Paúl Smith Márquez, Director de Finanzas y Administración y el C. P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del Grupo, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*

Anexo "E"

**Informe de calificación de independencia y biografía de los consejeros del Consejo de Administración**

Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

**DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA**

A quien corresponda:

Yo, Alejandra Smith, en mi calidad de Consejero Propietario del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), declaro bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, cumplo con todos los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, declaro que en caso de que durante mi encargo como Consejero deje de calificar como independiente, lo haré del conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

Así mismo hago de su conocimiento que fungo también como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Smith", written over a horizontal line.

Alejandra Smith

Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, en mi calidad de Consejero Propietario del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), declaro bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, cumplo con todos los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, declaro que en caso de que durante mi encargo como Consejero deje de calificar como independiente, lo haré del conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

Así mismo hago de su conocimiento que fungo también como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.



---

Eduardo Raúl Azcárraga Pérez

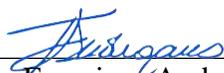
Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo Francisco Andragnes, en mi calidad de Consejero Propietario del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), declaro bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, cumplo con todos los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, declaro que en caso de que durante mi encargo como Consejero deje de calificar como independiente, lo haré del conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

Así mismo hago de su conocimiento que fungo también como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Francisco Andragnes", written over a horizontal line.

Francisco Andragnes

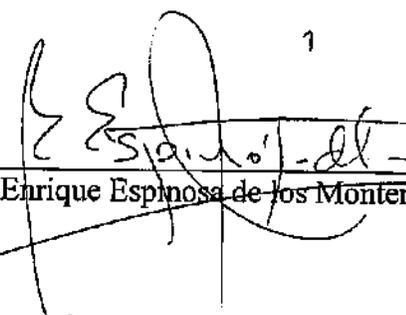
Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena, en mi calidad de Consejero Propietario del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), declaro bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, cumplo con todos los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, declaro que en caso de que durante mi encargo como Consejero deje de calificar como independiente, lo haré del conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

Así mismo hago de su conocimiento que fungo también como miembro del Comité de Auditoria y Prácticas Societarias, donde desempeño el cargo de Presidente de dicho Comité.

  
~~Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena~~

Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, José Antonio Contreras Leyva, en mi calidad de Consejero Propietario del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), declaro bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, cumplo con todos los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, declaro que en caso de que durante mi encargo como Consejero deje de calificar como independiente, lo haré del conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

Así mismo hago de su conocimiento que fungo también como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "José Antonio Contreras Leyva", written over a horizontal line.

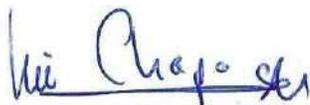
José Antonio Contreras Leyva

Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Luis Alberto Chapa González, en mi calidad de Consejero Propietario del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la “Sociedad”), declaro bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, cumplo con todos los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, declaro que en caso de que durante mi encargo como Consejero deje de calificar como independiente, lo haré del conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

A handwritten signature in blue ink that reads "Luis Alberto Chapa González".

---

Luis Alberto Chapa González



Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Ricardo Maldonado Sosa, en mi calidad de Consejero Propietario del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), declaro bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, cumplo con todos los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, declaro que en caso de que durante mi encargo como Consejero deje de calificar como independiente, lo haré del conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

Ricardo Maldonado Sosa



Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Thomas McDonald, en mi calidad de Consejero Propietario del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la “Sociedad”), declaro bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, cumplo con todos los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, declaro que en caso de que durante mi encargo como Consejero deje de calificar como independiente, lo haré del conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

---

Thomas McDonald



Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

### DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Armando J. García Segovia, en mi calidad de Consejero Propietario del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), declaro bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, cumplo con todos los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, declaro que en caso de que durante mi encargo como Consejero deje de calificar como independiente, lo haré del conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad, a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Armando J. García Segovia", written over a horizontal line.

Armando J. García Segovia

Requisitos de Independencia  
(Artículo 26 de la Ley de Mercado de Valores)

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

- I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquella pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.
- II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.
- III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.
- IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

- V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar, en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.

## Biografías de los miembros del Consejo de Administración

### **LUIS EDUARDO BARRIOS SÁNCHEZ (Presidente)**

El señor Barrios es el Presidente del Consejo de Administración y Director General de la Sociedad desde la fecha de su constitución, y cuenta con más de 25 años de experiencia en la industria hotelera. Antes de participar en la constitución de la Sociedad en 2002, ocupó diversos cargos de nivel directivo en Grupo Posadas, una de las operadoras hoteleras más grandes de América Latina, incluyendo los de Director General (1994-1999) y Director de Finanzas (1986-1993), en donde estuvo a cargo de la oferta pública inicial de acciones de la sociedad. Además, impulsó el rápido crecimiento de la empresa y su transformación de un participante en el mercado local a la operadora de hoteles más grande de América Latina en términos de número de habitaciones y hoteles hasta el momento de su separación de la misma. La labor del señor Barrios fue fundamental para la expansión de la compañía a Brasil y Argentina a través de la adquisición de la cadena Caesar Park. Además, fue responsable del desarrollo de la marca Fiesta Inn, que fue la primera cadena hotelera orientada al segmento de los viajeros de negocios en México. El señor Barrios es miembro de los Consejos de Administración de Corporación Actinver S.A.B. de C.V., el Consejo Consultivo Metropolitano de NAFINSA, la Asociación Mexicana de Hoteles de la Ciudad de México, A.C. y la Asociación Mexicana de Cadenas de Hoteles. El señor Barrios cuenta con un título de ingeniería en sistemas por la Universidad Iberoamericana, y con una maestría en administración de empresas por la Universidad de Texas.

### **ARMANDO J. GARCÍA SEGOVIA**

El señor García Segovia es miembro de los Consejos de Administración de Cemex, S.A.B. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A.B. de C.V. e Innovación y Conveniencia, S.A. de C.V. (ICONN). Además, es Presidente del Consejo de la Escuela de Ingeniería y Tecnologías del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Es consejero de la Universidad de Monterrey y de varias entidades involucradas en la sustentabilidad y conservación, incluyendo Unidos para la Conservación, A.C., Pronatura Noreste, A.C., el Consejo Consultivo de Flora y Fauna del Estado de Nuevo León y Parques y Vida Silvestre de Nuevo León. Fundó y es Presidente de Comenzar de Nuevo, A.C., una asociación sin fines de lucro dedicada a la prevención, el diagnóstico y el tratamiento de trastornos alimenticios y, además, fue uno de los fundadores de Expertos en Acción, S.C., una empresa de consultoría. El señor García Segovia ocupó diversos cargos directivos en Cemex, incluyendo los de Director de Operaciones, Director General de Desarrollo, Vicepresidente Ejecutivo de Desarrollo y, más recientemente, Vicepresidente Ejecutivo de Tecnología, Energía y Sustentabilidad. También fue presidente de los Consejos de Administración de la Comisión de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable (CESPEDES), un centro privado de investigación para el desarrollo sustentable, Gas Industrial de Monterrey, S.A. de C.V., Aeropuerto Internacional del Norte, S.C. y Casino Monterrey, S.C. Fue miembro de los Consejos del Comité Ejecutivo de COPARMEX, World Environmental Center, Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V., Sociedad Industrial de Parras, S.A. de C.V. y la Universidad Regiomontana. El señor García Segovia cuenta con títulos en ingeniería mecánica y administración de empresas por el ITESM y con una maestría en administración de empresas por la Universidad de Texas.

## **JUAN LUIS ELEK KLEIN**

El señor Elek es uno de los accionistas fundadores de la Sociedad y Co-Presidente de Elek, Moreno Valle y Asociados (EMVA), una empresa de banca de inversión constituida en México en 1986. El señor Elek fungió como Presidente Adjunto de Banamex durante seis años y trabajó en Citibank, N.A. durante nueve años, incluyendo dos años en la ciudad de Nueva York, dos años al frente de las operaciones del banco en Canadá y dos años al frente de sus operaciones en México. Es miembro de los Consejos de Administración de diversas empresas y participa activamente en las compañías en las que EMVA actúa como mandante. Además, ocupó el cargo de Presidente del Consejo de Sociedad Industrial San Cristóbal (Scott Paper Co.) y ha sido consejero de Banamex, Cementos Apasco, Mastercard International, Seguros América, Sociedad Hulera Euzkadi, Química Borden, Intermex (Londres), Farmacias Benavides, Mex-Capital, Korn Ferry, Sulzer Hermanos y Centex Corporation (Dallas, Texas). También ocupó el cargo de Presidente del Comité Bilateral México-Estados Unidos y el Consejo Empresarial Mexicano para Asuntos Internacionales (CEMAI). Fue Vicepresidente del Museo Nacional de Arte en México, el Centro Mexicano de la Filantropía y The Americas Society; y fue electo como miembro del Comité Fiduciario de Southern Methodist University (SMU) en 2001. Recibió un reconocimiento del gobierno de Brasil por su labor como promotor del comercio y la inversión a nivel internacional. El señor Elek cuenta con títulos profesionales por el Central Methodist College (Fayette, Missouri) y la Escuela de Administración de la Universidad de Harvard (Cambridge, Massachusetts).

## **RICARDO MALDONADO SOSA**

El señor Maldonado ha fungido como miembro del Consejo Regional de Consultoría de BBVA Bancomer y del Comité de Consultoría de la Universidad Loyola del Pacífico, y anteriormente formaba parte del Instituto Mexicano de Ejecutivos Financieros. Ha participado como inversionista en varios proyectos hoteleros tanto en México como en los Estados Unidos. El señor Maldonado es Contador Público Certificado y tiene un título en estudios superiores de administración en la Universidad Autónoma de Nuevo León.

## **LUIS ALBERTO CHAPA GONZALEZ**

El Sr. Chapa González es desde el año 2002 Presidente del Consejo de Administración & Director General Ejecutivo de Iconn y de 7-Eleven México S.A. de C.V., donde con el apoyo y talento de su equipo ejecutivo ha logrado desarrollar y transformar a una empresa familiar fundada en 1923 en una corporación privada implementando las mejores prácticas de gobierno corporativo. Además, es Consejero de STIVA, Recuperaciones Industriales Internacionales (RIISA), MDI Contact Center, Presidente del Consejo de Investigación de Retail para América Latina, The Coca Cola Company, Consejero Consultivo de TELMEX Zona Norte, Consejero Regional de Scotiabank y Banamex, miembro del Consejo Ejecutivo y Consejero Presidente del Comité de Planeación y Finanzas de la Universidad de Monterrey (UDEM), Consejero de COPARMEX Nuevo León, Consejero de la Fundación Ricardo, Andrés y José A. Chapa González A.C. (una Institución sin fines de lucro que atiende a través de Instituciones de Beneficencia Privadas las necesidades más básicas de la comunidad en los rubros de educación, salud, asistencia social y desarrollo moral). El Sr. Chapa González cuenta con el título de Ingeniero Industrial y de Sistemas con mención honorífica en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), continuó su preparación académica de posgrado con Advance Marketing Program en Texas University y el programa de Alta Dirección de Empresas AD II del IPADE, el Executive Program for Growing Companies de Stanford University así como el Executive Program Leadership & Strategy en el IMD de Suiza.

### **EDUARDO RAÚL AZACARRAGA PÉREZ**

El señor Azcárraga ocupa actualmente el cargo de Director General de Inmobiliaria y Desarrolladora Destin, S.A. de C.V. y Fraccionadora Villa Las Fuentes, S.A. de C.V. Ha trabajado en diversas empresas en las áreas de desarrollo inmobiliario, tecnología de la información y financiamiento. Ha sido miembro de los Consejos de Administración y los comités de auditoría de Corporación MDS, S.A. de C.V. (franquiciatario principal de Midas) y Valle Alto Club de Golf A.C. El señor Azcárraga cuenta con un título profesional en ingeniería en sistemas de cómputo por el ITESM y una maestría en administración de empresas y finanzas por la Escuela de Graduados en Administración de Empresas (Monterrey).

### **FRANCISCO ANDRAGNES**

El señor Andragnes actualmente funge como director del área inmobiliaria de Compass Group para América Latina, es el administrador del Fondo Compass de Desarrollo y Renta Residencial de México, un fondo de arrendamiento residencial que fundó junto con Compass Group, y es director de Metro Buildings, una compañía enfocada en el desarrollo y administración de propiedades en renta en las principales áreas metropolitanas de América Latina y en Nueva York. El señor Andragnes se desempeñó anteriormente como el Director de Inversiones (Chief Investment Officer CIO) y Presidente del Comité de Inversiones de Prudential Real Estate Investors (PREI) para América Latina, y también fue consultor inmobiliario de Ernst & Young en Buenos Aires. El señor Andragnes también ha sido miembro de los Consejos de Administración de Paz Corp, S.A., una empresa desarrolladora de viviendas en Chile, Brasil y Perú, y de Ridge Trust un REIT privado con actividades en Estados Unidos y México, y ha sido consultor independiente para Pulte Homes Corporation. El señor Andragnes tiene vasta experiencia en el mercado inmobiliario de la región habiendo participado en más de 300 proyectos inmobiliarios en Mexico, Brasil, Argentina, Chile, Peru, Colombia y Estados Unidos. El señor Andragnes cuenta con una licenciatura en Administración de la Universidad de Buenos Aires, donde también se desempeñó como profesor adjunto, y con una maestría en Desarrollo Inmobiliario de la Universidad de Columbia.

### **JOSÉ ANTONIO CONTRERAS LEYVA**

El Sr. Contreras es Socio Director en WAMEX Private Equity, empresa mexicana fundada en 1999 que administra los fondos de capital privado MIF I y MIF II. Es miembro propietario del Consejo de Administración de la Sociedad y actualmente funge como Presidente del Comité de Prácticas Societarias. Previo a su participación en WAMEX, se especializó en banca de inversión y consultoría estratégica. Fue Director Ejecutivo de Banca de Inversión en OBSA Serfin (1993-1997), donde estuvo a cargo de Fusiones y Adquisiciones, originando y ejecutando mandatos de compra y venta para compañías privadas y del sector público, joint-ventures y privatizaciones. Con anterioridad fue Principal de Booz, Allen & Hamilton (1986-1993), donde realizó proyectos de consultoría en: México, Estados Unidos, Canadá y Sudamérica, con énfasis en asesoría estratégica y financiera. Es miembro de los consejos de administración de varias empresas privadas mexicanas y cuenta con títulos de: Ingeniero Mecánico por la Universidad Anáhuac y de MBA de la Escuela Wharton por la Universidad de Pennsylvania.

## **JAIME ENRIQUE ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADENA**

El C.P.C. Espinosa de los Monteros es Socio Director de Excelencia Total en Servicios Corporativos y ha sido Director de Finanzas de Mexicana de Aviación; Coordinador de Crédito y Administración de Cartera en el INFONAVIT; Director General Adjunto de Crédito Hipotecario, Grupo Financiero Bancrecer; Presidente Ejecutivo de Finacom, S.A. de C.V., ocupó diversos puestos de dirección en Banca Serfín; Director de Finanzas en Ediciones Larousse; Director Financiero de Compañía Mexicana de Seguros de Crédito. Además es especialista en concursos mercantiles y ha sido síndico y visitador de algunos concursos mercantiles. Es miembro propietario del Consejo de Administración de la Sociedad y actualmente funge como Presidente del Comité de Auditoría de la Sociedad. Ha participado y participa en diversos Comités de Auditoría (en algunos casos como Presidente), incluyendo, sin limitar, en las siguientes empresas: Royal Bank of Scotland, Afianzadora Insurgentes Aserta, Bancomext, Sociedad Hipotecaria Federal y Seguros Hipotecarios, Consorcio Hogar, S.A. de C.V., Fincomún (Sociedad Financiera Popular), de Sociedad de Fomento a la Educación Superior, SOFOM, Unión de Crédito de la Industria Litográfica, Banco de Ahorro Nacional y Servicios Financieros (Bansefi), Fincasa e Ixe Banco, entre otras. Desde 1970 hasta la fecha es catedrático de la Facultad de Contaduría y Administración de la UNAM. Ha sido miembro del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, A.C., del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, del Colegio de Contadores Públicos de México, de la Asociación Mexicana de Bancos y participó en la ronda de negociaciones del TLC en el sector de servicios financieros. El C.P.C. Espinosa de los Monteros es Contador Público, egresado de la Facultad de Contaduría y Administración de la UNAM, y ha tomado diversos cursos y diplomados de Alta Dirección en Administración Bancaria, en Derecho Concursal, entre otros.

## **ALEJANDRA SMITH**

La Sra. Alejandra Smith es Directora General y co-fundadora de Edge, una boutique de consultoría con ocho años de operación, asesorando compañías líderes para crecer su participación de mercado rentablemente a través de diversas categorías y geografías. Miembro independiente de varios consejos como Bepensa, Kua Foods y Zurich, entre otros y Presidente del Comité de Evaluación y Compensación de Bepensa. Previamente trabajó veinte años desarrollando negocios, marcas y equipos de empresas Fortune 100 (Procter & Gamble y PepsiCo) en Norte, Latino América y Asia Pacífico. Vasta experiencia en Dirección General, incluyendo todas las funciones de negocio con foco en Mercadotecnia y Ventas. Estudios de Administración de Empresas y especialización en Economía por el ITAM (Instituto Tecnológico Autónomo de México).

## THOMAS MCDONALD

Thomas McDonald es Socio Administrador y Co-Fundador de Jaguar Growth Partners. Con oficina matriz en Nueva York y con una oficina en Sao Paulo, Jaguar es una firma privada de administración de inversiones especializada en capital privado inmobiliario en mercados en crecimiento globalmente. Fundada en 2013 con Gary Garrabrant, Jaguar invierte en y desarrolla plataformas de operación relacionadas con inmuebles y compañías preparadas para crecer en economías emergentes. La Firma invierte a través de fondos administrados, incluyendo Jaguar Real Estate Partners, enfocada exclusivamente en Latinoamérica. El señor McDonald es actualmente un Director de Aliance Shopping Centers (BZ: ALSC3) y Latam Logistics Properties y anteriormente era un Director de Gafisa (NSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TNDA3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Homex, Hotelera AmericaLatina NH, Crédito Inmobiliario, AGV Logistics, Bracor y Brazilian Finance and Real Estate. De 1999 a 2012, el señor McDonald fungió como Director de Estrategia de Equity International. Tuvo un papel protagónico en desarrollar su estilo de inversión de colaboración, orientado al socio, en el establecimiento, construcción y optimización de relación, así como la coordinación de inversiones y actividades de administración de portafolio. De 1997 a 1999, el señor McDonald fue Vicepresidente Ejecutivo de Anixter International (NYSE: AXE) responsable de ventas a nivel global. De 1993 a 1997, el señor McDonald residió en Argentina y fue responsable de establecer el negocio operativo de Anixter en Brasil, Argentina, Chile, Venezuela y Colombia.

## Anexo “F”

### **Informe de operaciones que representan más del 20% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad para la de Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Hoteles City Express (la “Sociedad”) de fecha 22 de abril de 2020**

Con base en las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de febrero de 2018 en la cual se otorgó autorización a la Sociedad a efecto de que ciertas subsidiarias de la misma transfirieran sus derechos sobre sus propiedades, directamente o a través de fideicomisos de inversión, a un fideicomiso de inversión y bienes raíces emisor de CBFIs (la “Fibra Hotelera”), es interés de la Sociedad someter a ratificación nuevamente a esta Asamblea de Accionistas dicha autorización con el objetivo de que la Sociedad cuente con flexibilidad suficiente para poder ejecutar la transacción relacionada a sus activos y al lanzamiento de Fibra STAY durante los próximos doce meses.

Para mayor información sobre la transacción relacionada a Fibra STAY favor de consultar las siguientes fuentes:

- a) Folleto Informativo de Reestructuración Societaria de la Sociedad:  
[https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2018-02/Folleto%20Informativo%20Reestructura%20Societaria%20HCITY\\_0.pdf](https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2018-02/Folleto%20Informativo%20Reestructura%20Societaria%20HCITY_0.pdf)
- b) Presentación Corporativa de FSTAY:  
[https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2020-03/Presentaci%C3%B3n%20Coporativa%204T19\\_0.pdf](https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2020-03/Presentaci%C3%B3n%20Coporativa%204T19_0.pdf)
- c) Prospecto de Colocación FSTAY:  
<https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2018-04/Prospecto%20de%20Colocaci%C3%B3n%20FSTAY%20.pdf>

Para información adicional favor de contactar a las siguientes personas:

#### **Héctor Vázquez Montoya**

Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas  
+52 55 5249 8050 ext 1801 | [hvazquez@hotelescity.com](mailto:hvazquez@hotelescity.com)

#### **Teodoro Martín Gutiérrez**

Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas  
+52 55 5249 8050 ext. 1818 | [tmartin@hotelescity.com](mailto:tmartin@hotelescity.com)