

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA, RIESGOS Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS DE HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.

A la atención del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Estimados consejeros,

El suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. ("Hoteles City"), conforme a la designación realizada por los accionistas de Hoteles City en la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fecha 19 de abril de 2023, de conformidad con lo establecido en el Artículo 43, fracción II de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") presento ante el Consejo de Administración de la mencionada sociedad, el Informe Anual sobre las actividades realizadas por el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias con respecto al ejercicio social 2023, en los siguientes términos:

Durante 2023, el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias sesionó en 4 (cuatro) ocasiones, los días 21 de febrero, 18 de abril, 18 de julio y 16 de octubre y se informó de ello al Consejo de Administración. En las sesiones estuvieron presentes los miembros del Comité, Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena como Presidente, José Antonio Contreras Leyva, Francisco Andragnes, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez y Alejandra Smith (Dejando de ser miembro del Comité al cierre del ejercicio). En el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

En las sesiones arriba mencionadas se analizaron y discutieron ampliamente, entre otros asuntos, los siguientes:

I. Prácticas Societarias:

Comité Ética

- Se aprobó la reestructura del Comité de Ética, con el nombramiento de nuevos miembros, y la continuación del Presidente y secretario no miembro de dicho Comité.

# HOTELES CITY®

- Se tuvo conocimiento y se tomó nota de los reportes sobre las denuncias recibidas por el Comité de Ética a través de la línea de denuncia que tiene contratada la Sociedad con un tercero independiente. Así mismo, se evaluó el carácter de las denuncias y se recomendó a la administración dar seguimiento al programa de trabajo con respecto a la difusión y aplicación del Código de Ética.

## Comité de Sostenibilidad

- Se dio seguimiento a las diversas iniciativas de sustentabilidad y responsabilidad social que lleva a cabo Hoteles City, las cuales se han centrado en 3 (tres) pilares, económico, ambiental y social.
- En la sesión del 18 de julio 2023 se informó que durante el 2T23 lanzó su informe de sostenibilidad 2022 en el cual incorpora estándares GRI (Global Reporting Initiative), SASB (Sustainability Accounting Standards Board), CDP (Carbon Disclosure Project) y el apego a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030. Además, recibe el reconocimiento por parte de IFC (International Finance Corporation) por el desarrollo del informe y su nivel de detalle y cumplimiento en diversos estándares.

## II. Auditoría y Riesgos:

- Circular Única de Auditores Externos: El Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias presentó a la Administración las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de acuerdo a las siguientes obligaciones: 1) Manifestación del Cumplimiento del Control de Calidad 2) Declaración del Auditor Independiente 3) Declaración del Cumplimiento de los Requisitos Profesionales 4) Carta Contrato de Servicios. Así como los documentos enviados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

## Control Interno

- El Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias dio seguimiento de forma regular a los lineamientos de control interno de Hoteles City Express, tal y como quedó asentado en las minutas de las sesiones que se llevaron a cabo.
- El Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias realizó de forma oportuna los comentarios, recomendaciones y sugerencias que de acuerdo a su juicio y experiencia eran necesarias en cada sesión.

# HOTELES CITY®

- Se cercioró que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, estableciera los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que, al respecto, hayan efectuado los Auditores Externos e Internos en el desarrollo de su trabajo.
- Los responsables por parte de la Administración presentaron los planes de acción correspondientes a las observaciones derivadas de las auditorías internas quedando algunos puntos abiertos y aceptando la misma la exposición a los riesgos por aquellas que no fueron cerradas.

## Riesgos

- Auditoría Interna dio seguimiento a la implementación de los controles para mitigar los 20 principales riesgos de la compañía.
- Se tuvo conocimiento y se tomó nota del estado que guardan las acciones legales y ciertos litigios relevantes para la Sociedad, el objeto de cada juicio, ante que autoridad se están llevando, la estrategia definida y el resultado esperado.
- En la sesión del 18 de abril 2023 se informó sobre el reporte de las acciones de ciberseguridad indicando los objetivos de seguridad de la información como sigue:
  - i. El desarrollo de procesos y políticas de seguridad de la información y protección de datos personales.
  - ii. Métodos y técnicas de desarrollo seguro de aplicaciones.
  - iii. Aplicación de controles para reducir los riesgos de seguridad informática.
  - iv. Capacitación y concientización en temas de ciberseguridad y protección de datos.
  - v. Detección oportuna de vulnerabilidades.

## Información Financiera y Políticas Contables

- Con apoyo de los auditores externos, trimestralmente se cercioró que los criterios, políticas contables y la información utilizada por la Administración para preparar la información financiera fueran adecuados y suficientes, aplicados en forma consistente con el ejercicio anterior; considerado los cambios aplicables a las Normas Internacionales de Información Financiera.

# HOTELES CITY®

- En consecuencia, la información que presentó la Administración refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo.
- Con base en lo señalado anteriormente, el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias recomendó trimestralmente al Consejo de Administración la aprobación de los Estados Financieros al cierre del 1er, 2º, 3er y 4º. Trimestre de 2023, este último con la opinión favorable de los Auditores Externos.

## Auditoria Externa

- En la sesión del 18 de julio de 2023, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la contratación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Dosal, S. C. (“Deloitte”), para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2023 y los siguientes dos años.
- Al cierre de cada trimestre, se revisó con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales y con los auditores externos de Hoteles City Express el avance de la auditoria y tuvo conocimiento oportunamente de sus observaciones y conclusiones.
- Se tomó conocimiento de la opinión del auditor externo, la cual incluye las consideraciones relacionadas con los asuntos clave de auditoria.

## Auditoria Interna

- El Área de Auditoría Interna tuvo como propósito fundamental el llevar a cabo revisiones permanentes sobre el adecuado funcionamiento del sistema de control interno, sobre la información financiera, y sobre las áreas relacionadas, así como apoyar al Comité en las tareas que éste consideró necesarias para cumplir con su misión de vigilancia.
- En su oportunidad se revisó y aprobó el programa de trabajo para el ejercicio del 2023 y se enviaron informes periódicos relativos al avance del programa aprobado.

# HOTELES CITY®

- Celebró reuniones ejecutivas con la participación de los miembros del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias y la Administración, estableciéndose acuerdos y recomendaciones para la Administración.
- Se desarrollaron seguimientos de las revisiones a los procesos de Hoteles Administrados y franquiciados, a la Implementación de la Ley 2195 (Colombia), también se realizaron revisiones a las Licencias y Permisos y a los Impuestos Locales presentados por los Hoteles, los hallazgos identificados se reportaron a la Administración, así como a la implementación de los planes de acción proporcionados.
- Dio cumplimiento y seguimiento a las disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV (Comisión Nacional Bancaria y de Valores) que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos que son responsabilidad del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias.
- Realizó las revisiones correspondientes de los casos relevantes informados al Comité de Ética.

## Cumplimiento de otras Obligaciones

- Se tuvo conocimiento de los asuntos significativos que pudieron implicar posibles incumplimientos a las políticas de operación, sistema de control interno y políticas de registro contable, así mismo fuimos informados sobre las medidas correctivas tomadas en cada uno de ellos, por lo que no fue necesario solicitar el apoyo y opinión de expertos independientes ya que cada uno de los asuntos tratados en cada una de las sesiones fueron debidamente justificados y sustentados por lo que las conclusiones a las que se llegaron fueron satisfactorias para los miembros del Comité.

En adición a lo anterior, conforme a lo establecido en el Artículo 43 fracción I de la LMV, se procede a desahogar cada uno de los puntos que en términos de dicha ley deben incluirse en este informe:

- a. Las observaciones con respecto al desempeño de directivos relevantes.

Después de haber revisado los resultados anuales de Hoteles City, y haberse entrevistado con los directivos relevantes de la misma, se considera que el desempeño de los mismos durante 2023, ha sido satisfactorio, precisado por el Comité de Compensaciones en la definición de bonos para ejecutivos.

# HOTELES CITY®

- b. Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.

Del examen de actividades de Hoteles City durante el ejercicio de 2023, se desprende que dicha sociedad no ha llevado a cabo operaciones significativas con partes relacionadas, de conformidad a la agenda del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias. En todos los casos se llevaron de acuerdo con las políticas establecidas y, en su caso, fueron sancionados como precedentes por dicho Comité.

- c. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de las personas físicas a que hace referencia el artículo 28 fracción III inciso d) de la LMV.

Después de conocer los paquetes de emolumentos de los directivos relevantes de Hoteles City definidos y revisados por el Comité de Compensaciones, no tenemos comentario o reserva alguna en relación con los mismos.

- d. Las dispensas otorgadas por el Consejo de Administración en términos de lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la LMV.

El Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias no conoció de dispensas otorgadas por el Consejo de Administración para que algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando aproveche oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que correspondan a Hoteles City o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga influencia significativa. Lo anterior toda vez que no se presentó dicho supuesto.

Por último, en seguimiento a lo establecido en el Artículo 43, último párrafo de la LMV, se manifiesta que no existe diferencia de opinión con los directivos relevantes de Hoteles City con respecto al contenido del presente informe.

Atentamente,

---

C.P.C. Jaime E. Espinosa de los Monteros Cadena  
Presidente del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias  
Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024.

## INFORME DEL DIRECTOR GENERAL AL QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 172 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES

A la Asamblea de Accionistas de Hoteles City Express S.A.B. de C.V.

Muy estimados Accionistas:

Con fundamento en lo previsto por el Artículo 28, Fracción IV, Inciso (b) de la Ley del Mercado de Valores, y en mi carácter como Director General de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (“Hoteles City Express”), presento el informe anual al que se refiere el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles por lo que corresponde al ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.

Durante el 2023 observamos un panorama económico retador, sin embargo, nuestros indicadores hoteleros continuaron mostrando una tendencia positiva. A partir del primer trimestre del año observamos un comportamiento mucho más uniforme en los resultados de nuestras diferentes marcas, resaltando la recuperación de las zonas metropolitanas y la marca Plus. De este modo continuamos con una estrategia orientada a la diferenciación en la venta de los atributos de cada una de las diferentes marcas, con el objetivo de posicionar y reforzar el concepto de “lujo casual” para capitalizar las diferentes oportunidades del mercado y satisfacer las necesidades de cada uno de nuestros diferentes huéspedes.

Por otro lado, continuamos aprovechando las oportunidades que presentaron algunos sectores e industrias, así como tomamos ventaja de nuestras ubicaciones para capturar mayor demanda de la tendencia incremental del *nearshoring*, la cual ha sido un área clave de crecimiento a partir de nuestra fundación. En contraste, y como anteriormente mencionamos, las disrupciones de las cadenas de suministro, principalmente del sector automotriz, que continuaron afectando la producción relacionada al sector automotriz en la zona del Bajío.

Del mismo modo, como propietarios y operadores de hoteles nos hemos enfocado en maximizar los ingresos y mejorar la rentabilidad de los activos, por lo que hemos llevado a cabo un plan muy puntual para reforzar nuestros servicios de alimentos y bebidas, que al cierre del año nos generaron un ingreso de \$190 millones de pesos. Esperamos continuar consolidando este rubro a través de la diferenciación, innovación y posicionamiento de cada una de las marcas que operamos, con lo cual esperamos incrementar esta cifra en alrededor del 30% para 2024.

El 2023 marco un punto de inflexión para la estrategia y el nuevo rumbo de la Compañía. Durante la primera parte del año recibimos la aprobación de COFECE para llevar a cabo la venta de las 5 marcas por \$100 millones de dólares, finalizamos las negociaciones para firmar y extender nuestros contratos de franquicia y continuamos con el proceso de integración de nuestras plataformas digitales con Marriott International. Estamos convencidos de que esta nueva relación estratégica transformará a la Compañía ya que nos da la oportunidad de diversificar nuestro portafolio al mercado internacional y nos beneficiamos de una potencial mejora en márgenes y rendimientos derivado de las sinergias obtenidas.

# HOTELES CITY.

Como uno de los pilares fundamentales que establecimos dentro de la Relación Estratégica con Marriott está el de que ambas partes colaboraran para expandir y fortalecer la distribución de las marcas City Express en México, Sudamérica, Centroamérica y otros mercados. Adicionalmente, City Express mantiene la flexibilidad para operar otras marcas, mientras que al mismo tiempo fuimos designados como operador, desarrollador, gerente de proyecto y supervisor de construcción aprobado en Latinoamérica y el Caribe para propiedades futuras que lleven la marca City Express y para otras marcas de Marriott del segmento de servicios limitados.

Otro evento que fue de gran relevancia para la Compañía y, con el objetivo de reducir nuestro apalancamiento y mejorar la estructura de capital de la compañía, realizamos un prepago de \$800,000,000.00 de pesos (ochocientos millones de pesos 00/100 M.N.). al crédito sindicado.

Aunado al prepago concluimos el refinanciamiento del crédito sindicado por un monto de \$3,050,000,000.00 de pesos (tres mil cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.). El cierre de esta transacción representó el robustecimiento de la estructura financiera de la Compañía y un voto de confianza de las instituciones bancarias, así como una disminución en el gasto financiero y mayor flexibilidad en el flujo de efectivo. El cierre de este refinanciamiento formó parte del plan estratégico de Hoteles City Express City para continuar fortaleciendo su estructura de capital y mejorar las condiciones de sus pasivos, manteniendo un nivel saludable de apalancamiento, dando como resultado una reducción del *ratio* de deuda neta a EBITDA a 3.1x para el cierre del año.

A continuación, presentaré los principales resultados de la Compañía en sus distintos frentes durante 2023:

## I. Actividad Comercial, Operación de Hoteles y Productividad

Durante el año llevamos a cabo un análisis desde el punto de vista operativo en donde nos enfocamos en tener al personal adecuado, capacitado y completo, así como también buscamos mejorar el posicionamiento en la plaza vs. nuestro set competitivo a través de incrementar el número de convenios productivos, contar con una participación más dinámica en los distintos canales de venta y tener un control estricto de la calidad y servicio que ofrecemos. Para ello, hemos llevado a cabo un análisis puntual propiedad por propiedad para continuar con las remodelaciones necesarias y maximizar el ROIC objetivo de nuestras propiedades.

Es importante resaltar que, a partir de la segunda mitad del año, comenzamos a ver el efecto de una disminución en EBITDA de operadora derivado de la venta de las marcas. Sin embargo, a medida que avanzamos con la integración, fuimos observando una recuperación en la parte de hoteles que a partir del último trimestre del año compensó en cierta medida la caída en la rentabilidad de la operadora. No obstante, la recuperación se observó a nivel flujo de efectivo a través del ahorro en costos y gastos por las sinergias obtenidas, el ahorro en gastos financieros (derivado de la disminución en deuda) y los productos financieros ganados por la inversión del efectivo. Como hemos mencionado anteriormente, estimamos que el flujo de efectivo perdido se recupere en un periodo de aproximadamente 15 meses a partir del inicio de la integración.



# HOTELES CITY.

Para Hoteles City, es prioridad continuar con la evolución de una empresa integrada que va desde la creación de marcas hacia el diseño y desarrollo de productos hoteleros y soluciones tecnológicas con el fin de abrir nuestros servicios hacia otras marcas y hoteles independientes de diferentes categorías. En este sentido, continuaremos apoyándonos de los canales de venta y distribución de Marriott. Estamos convencidos que esta nueva relación estratégica transformará la Compañía ya que fortalecerá nuestras operaciones y facilitará la apertura hacia el mercado internacional con el apoyo de Marriott. Hemos iniciado con esfuerzos de promoción para proveer nuestros servicios de administración hotelera para hoteles de otras marcas en diferentes categorías, así como nuestros servicios de *project management* y desarrollo de hoteles. Dentro de la estrategia, consideremos fortalecer el enfoque en el crecimiento de los negocios alternos al de la parte hotelera que incluyen el área de desarrollo de hoteles y software, principalmente. Dentro de nuestros principales acercamientos y conversaciones con otras cadenas hoteleras hemos recibido retroalimentación positiva gracias a que históricamente hemos tenido un *track record* positivo, nuestra amplia experiencia con la que contamos y nuestras políticas de operación que recurrentemente han sido apoyadas por nuestros sistemas de *business intelligence* (BI) y análisis de mercado.

De este modo, buscaremos inyectar mayor inversión con parte del flujo de efectivo generado para continuar robusteciendo y promoviendo nuestras herramientas de operación desarrolladas internamente con las diferentes cadenas hoteleras, hoteles independientes y agencias de viajes (OTAs) en Estados Unidos y Latinoamérica. Con base a esta evolución se vuelve necesario llevar a cabo el cambio de nombre de la empresa a Promotora Hotelera Norte 19.

En materia de sostenibilidad y responsabilidad social, todos los hoteles de nuestra cadena operan bajo los estándares de construcción y operación de nuestro actual portafolio de certificaciones.

Logramos por décimo año consecutivo el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) y por tercer año participamos en el cuestionario de CDP (*Disclosure Insight Action*), obteniendo el nivel “C” por retomar nuestro proceso de gestión y sensibilización sobre los impactos en temas de cambio climático. Seguimos alineados a la metodología del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), lo que nos ha permitido ser reconocidos como la primera cadena hotelera en Latinoamérica en reportar bajo estos indicadores. Seguimos activos en la implementación y seguimiento de estándares internacionales en materia de ESG (*Environmental, Social and Governance*).

Con el propósito de contribuir a la conservación del medio ambiente, la creación de valor económico e impulsar el bienestar social, mediante nuestra plataforma “Impacto City” en 2023 destinamos una inversión económica y en especie equivalente a \$4.8 millones de pesos beneficiando así a más de 104,000 personas de las comunidades en donde operamos y reforzando nuestro programa de reducción de emisiones e inclusión y diversidad.

Continuamos trabajando de manera permanente para mitigar el cambio climático, por lo que, a partir del 2T nuevamente realizamos nuestro Voluntariado Ambiental con diferentes actividades como limpiezas de playas, la recolección de residuos y cuidados de la biodiversidad logrando que 989 agentes de cambio de 100 hoteles se sumaran a esta gran labor a nivel cadena, además, fuimos reconocidos por la organización ECOPIIL, Arte y Conciencia A.C. con el galardón Cladodio, distinción que se otorga al alto gremio de marcas que se suman al movimiento de voluntades y mejoras por el medio ambiente.

También, continuamos con la transición del uso de gas LP a gas Natural para la operación de 43 hoteles, con esta acción avanzamos en el compromiso mundial de reducir a la mitad las emisiones para el 2030 y alcanzar el cero neto en emisiones antes del 2050, bajo la Declaración de Glasgow.

# HOTELES CITY.

Durante el cuarto trimestre, como parte de nuestro compromiso social, nos unimos al movimiento #ApoyemosGuerrero con la donación de 6.8 toneladas de víveres entregados a 1,100 familias afectadas por el Huracán Otis en 35 comunidades de Guerrero.

Por tercer año consecutivo, formamos parte del Ranking Súper Empresas 2023 publicado por la revista expansión. Adicionalmente, a través de las acciones realizadas en nuestro Programa de Diversidad e Inclusión Laboral, fuimos reconocidos como una Súper Empresa para Mujeres al

fomentar la equidad de género, y fuimos acreedores al certificado EquidadMX 2023 de la Fundación Human Rights, por adoptar acciones contra la discriminación e implementar estrategias de sensibilización y crear un ambiente de trabajo más incluyente.

Seguimos reiterando nuestro compromiso, alineando nuestras acciones a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas para ser un huésped responsable de este mundo, con la convicción de que cada acción cuenta para lograr un futuro sostenible.

## I. Resultados Operativos y Financieros

Los resultados operativos de la cadena han continuado con una tendencia positiva y han sido producto de los esfuerzos comerciales, la optimización del control de costos y gastos y el análisis realizado propiedad por propiedad. Lo anterior ha sido un reflejo de la continua transformación hacia el empoderamiento en todos los niveles de la estructura de Hoteles City Express. A pesar de haber enfrentado algunos efectos que impactaron la ocupación de la cadena durante el periodo de transición con Marriott, la tasa de ocupación y los resultados operativos. A nivel Cadena, la ocupación cerró el año en 55.6%, con una tarifa promedio “ADR” de \$1,215 y una tarifa efectiva “RevPAR” de \$676, lo que refleja un incremento año contra año de 7.8% y 11.7% respectivamente.

Los Ingresos Totales acumulados a diciembre 2023 alcanzaron \$3,544.2 millones de pesos, representando un incremento de 11.6% respecto al mismo periodo de 2022.

Por otro lado, a pesar de la disminución en los ingresos de la operadora por la venta de las marcas a Marriott, trabajamos en llevar a cabo una serie de ajustes en la estructura de costos y gastos de la Compañía para ajustarnos tanto al entorno macroeconómico como al cambio relacionado con la venta de las marcas. Como resultado, la Compañía logró generar ingresos por \$3,544.2 millones de pesos y un EBITDA de \$1,041.3 millones de pesos, representando un margen de 29.4%.

La Utilidad Neta del periodo fue una ganancia de \$1,105.1 millones de pesos.

Al cierre de 2023 contábamos con un portafolio de 152 hoteles, dentro de los cuales 6 hoteles cuentan con menos de 3 años en operación, representando el 3.9% del total de nuestro portafolio. La capacidad de adaptación a los cambios relacionados con la venta de la marca, la automatización de procesos, y nuestras plataformas de operación, distribución y marketing, apuntalaron la recuperación y un mayor apalancamiento operativo para la Compañía en el mediano y largo plazo.

Para mayor detalle con respecto a la situación financiera de la empresa, resultados, cambios en la situación financiera y cambios en el patrimonio durante el ejercicio 2023, por favor remitirse a los Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2023.

## II. Desarrollo de Hoteles

Durante 2023 continuamos siendo muy cautelosos en el plan de desarrollo de hoteles con el objetivo de cuidar el flujo de efectivo. Sin embargo, nos dimos a la tarea de priorizar proyectos que requirieran CAPEX de mantenimiento para mejorar el ROIC objetivo a nivel propiedad. Al cuarto trimestre del año 2024 alcanzamos un portafolio de 152 hoteles y 17,503 habitaciones, lo que representó un incremento de 0.7% y 1.2%, respectivamente. Durante el año abrimos tres hoteles que representaron un adicional de 417 habitaciones (CP Mazatlán, CP Guadalajara Providencia y CE Cancún Aeropuerto). A su vez, se dieron de baja del inventario los hoteles CP Satélite que terminó su contrato de franquicia y CS San Luis Potosí que era un hotel bajo esquema de administración que terminó su contrato por mutuo acuerdo. Ambos hoteles representaron una disminución de 209 habitaciones al inventario total.

### I. Estructura de Capital y Alternativas Estratégicas de Crecimiento

Durante 2023 la Compañía llevo a cabo una serie de sucesos que ayudaron a despalancar el balance. Entre los más importantes destaca el prepago a la deuda del crédito sindicado por \$800,000,000.00 de pesos (ochocientos millones de pesos 00/100 M.N.) así como los prepagos que realizamos a partir de la venta de activos que representó un monto aproximado de \$54.0 millones de pesos. Por otro lado, y como comenté anteriormente, anunciamos el cierre del refinanciamiento del crédito sindicado por un monto de \$3,050,000,000.00 de pesos (tres mil cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.), con el cual logramos mejorar los términos y condiciones al crédito y minimizar el impacto de las altas tasas de interés.

Del mismo modo, utilizamos parte de los recursos obtenidos por la venta de la marca para poner en marcha ciertos activos que se encuentran en el balance como “Activos Improductivos y Obras en proceso”, con una inversión mínima. Adicionalmente, la liquidez obtenida por la transacción eliminará la necesidad de futuros aumentos de capital, y nos dará la oportunidad de incurrir en CAPEX de mantenimiento para hoteles que lo requerían posterior a la pandemia del COVID-19.

Adicionalmente, Hoteles City Express ha negociado con sus acreedores bancarios una vez más las dispensas relacionadas al incumplimiento de *covenants* financieros hasta el 4T24. Lo anterior refleja la sólida relación que hemos construido con nuestros acreedores a lo largo del tiempo, y reitera la confianza que tienen las instituciones financieras en Hoteles City Express.

La alianza estratégica con Marriott nos dará mayor potencial a la estrategia futura de crecimiento de Hoteles City Express tanto en México como el Caribe y Latinoamérica. Asimismo, la Compañía mantendrá la opción de lanzar el vehículo de FSTAY al mercado una vez que las condiciones macroeconómicas y de mercado sean favorables. Seguimos convencidos que la colocación y emisión del vehículo “Fibra STAY” es la alternativa estratégica de mayor valor para nuestros inversionistas.

No obstante, durante 2023 continuamos publicando de manera trimestral el desempeño operativo y financiero del portafolio correspondiente a “FSTAY”. Este contempla un total de 42 hoteles que son 100% propiedad de la Compañía y cumplen con cada una de las características para formar parte de dicho portafolio.

# HOTELES CITY.

Finalmente, estamos muy orgullosos de nuestros resultados y seguiremos trabajando día con día para continuar materializando el valor intrínseco de Hoteles City Express, así como para mantenernos siendo la mejor alternativa de crecimiento rentable en México, el Caribe y Latinoamérica. Sin otro particular por el momento, quedo de ustedes.

Atentamente,

---

Luis Eduardo Barrios

Director General

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024.

## OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL CONTENIDO DEL INFORME DEL DIRECTOR GENERAL A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 44, FRACCIÓN XI, DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

A la Asamblea de Accionistas de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Estimados Accionistas:

Con fundamento en lo previsto en el Artículo 28, Fracción IV, Inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), el Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), después de haber escuchado la opinión del Comité de Auditoría de la Sociedad conforme a lo establecido en el Artículo 45, Fracción II, Inciso (e) de LMV y con apoyo en el dictamen de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (“Deloitte”), auditores externos de la Sociedad, manifestamos a esta Asamblea nuestra opinión sobre el contenido del Informe del Director General de la Sociedad correspondiente al ejercicio social comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2023, en los términos siguientes:

- I. En opinión de este Consejo de Administración, la Sociedad aplicó en forma adecuada y suficiente las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas para la preparación de sus Estados Financieros Consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
- II. En la opinión de este Consejo de Administración, las políticas y criterios contables han sido aplicados consistentemente en los aspectos correspondientes en la información presentada por el Director General.
- III. Como consecuencia de los puntos I y II anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,

---

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Presidente del Consejo de Administración

---

C.P.C. Jaime E. Espinosa de los Monteros  
Cadena  
Presidente del Comité de Auditoría, Riesgos y  
Prácticas Societarias

# HOTELES CITY.

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS Y CRITERIOS CONTABLES Y DE INFORMACIÓN SEGUIDOS EN LA PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

A la Asamblea de Accionistas de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Estimados Accionistas:

Con fundamento en lo previsto en el Artículo 28, Fracción IV, Inciso (d) de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), el Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., (La Entidad) presenta a esta Asamblea el informe a que se refiere el Artículo, Inciso (b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, conteniendo las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Sociedad, los cuales se describen a continuación:

a. Declaración de cumplimiento-

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

b. Bases de preparación-

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción

# HOTELES CITY.

de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2 Pagos basados en acciones, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 Arrendamiento, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor en uso de la IAS 36 Deterioro de activos.

c. Negocio en marcha

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

d. Moneda funcional y de presentación-

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

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

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

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

- i. Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, que se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera;
- ii. Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio que se reconocen en otros resultados integrales, y

# HOTELES CITY.

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

e. Bases de consolidación de estados financieros -

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

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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



# HOTELES CITY.

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

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

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

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

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

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del

# HOTELES CITY.

resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

## f. Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo consiste en efectivo disponible 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 posición financiera y, en su caso, se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo.

## g. Instrumentos financieros-

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

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

## h. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos

# HOTELES CITY.

financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

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

## Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

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

# HOTELES CITY.

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

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

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

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

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

## (iii) Ganancias y pérdidas cambiarias

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

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “otras ganancias y pérdidas”
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas” Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;

# HOTELES CITY.

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

## (iv) Deterioro de activos financieros

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

## (v) Definición de incumplimiento

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

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

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

## (vi) Activos financieros con deterioro crediticio

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

# HOTELES CITY.

Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

- (a) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (b) 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;
- (c) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (d) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(vii) Política de bajas

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

(viii) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

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

# HOTELES CITY.

utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

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

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

## (ix) Baja de activos financieros

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

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



# HOTELES CITY.

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

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

Los terrenos no se deprecian.

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

La depreciación se reconoce y se lleva a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

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

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

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

## j. Deterioro de activos de larga duración en uso

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

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo)

# HOTELES CITY.

se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio.

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

## k. Otros activos-

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

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

## l. Activos mantenidos para la venta

Los activos a largo plazo clasificados como mantenidos para venta son valuados al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta.

Los activos a largo plazo para su disposición se clasifican como mantenidos para venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para su venta inmediata en su condición actual y la administración debe estar comprometida con la venta, misma ser reconocida como venta finalizada en un plazo de un año a partir de la fecha de clasificación.

## m. Arrendamientos-

### - La Entidad como arrendatario

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

# HOTELES CITY.

arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

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

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

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

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

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

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

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la

# HOTELES CITY.

misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

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

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

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

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

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

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

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

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

# HOTELES CITY.

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

## - La Entidad como arrendador

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos operativos.

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

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

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

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

## n. Transacciones en monedas extranjeras-

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de las entidades de la Entidad 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

# HOTELES CITY.

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.
- o. 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.

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

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

- p. 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.

# HOTELES CITY.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

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

# HOTELES CITY.

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

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de 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 2023 y 2022, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

### q. Pagos basados en acciones-

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

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

### r. Impuestos a la utilidad-

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

### i. Impuestos a la utilidad causados

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

La utilidad fiscal difiere de la utilidad reportada en el estado consolidado de resultados y resultados integrales, debido a las partidas de ingresos o gastos gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por



concepto de impuestos causados se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

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

## ii. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

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

# HOTELES CITY.

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

## 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.

## s. Provisiones

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

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

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

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

## t. Pasivos financieros y capital

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

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

# HOTELES CITY.

## Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación

de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.
- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:
  - Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
  - El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
  - Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

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

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

# HOTELES CITY.

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

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

La Entidad no registra pasivos a valor razonable, sino revelan el valor razonable de su deuda.

## Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

## Ganancias y pérdidas cambiarias

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

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre

# HOTELES CITY.

el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

## Baja de pasivos financieros

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

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un

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

## u. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

## v. Contabilidad de coberturas

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

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

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

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

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

### Coberturas de flujo de efectivo

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

# HOTELES CITY.

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en

otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

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

## Reconocimiento de los ingresos-

La Entidad reconoce los ingresos como sigue:

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

La Entidad obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y franquiciamiento hasta abril 2023 (ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la IFRS 15. Los ingresos por administración y operación hotelera representan el ingreso más importante de la categoría de ingresos por administración a terceros en donde se identifican: 1) servicios durante el periodo 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

# HOTELES CITY.

contraprestación se asigna por habitación para el periodo preoperativo y como honorario base e incentivo mensual para la etapa de operación.

La Entidad hasta abril de 2023 contaba con un programa de lealtad creado para premiar la preferencia de sus huéspedes, denominado City Premios. Una vez afiliado al programa, cada estancia generaba puntos que los socios (huéspedes afiliados) podían redimir por premios, Sólo en el caso de huéspedes que estaban inscritos en dicho programa, la contraprestación recibida se asignaba a dos obligaciones de desempeño: 1) servicios de hospedaje y 2) promesa de servicios o recompensas futuras con base en los puntos acumulados. En mayo de 2023 las obligaciones vigentes con los afiliados al programa fueron transferidos a una subsidiaria de Marriott International, Inc.

El valor razonable de los premios entregados a los clientes era reconocido como una disminución del ingreso y un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos eran entregados o prestados al cliente. El pasivo se presentaba en el rubro de pasivos contractuales en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios consideraba una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa de la Entidad.

## w. Estado de flujos de efectivo-

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

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

## x. Capital contable-

### i. Capital social

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



## ii. Recompra y reemisión de acciones ordinarias

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

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

## y. 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 la Entidad no posee instrumentos dilutivos, por lo tanto, la utilidad básica por acción y diluida son la misma.

## z. 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 la Entidad tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

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

Cuando existe uno disponible, la Entidad 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 la Entidad 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

# HOTELES CITY.

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.

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.

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad 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 de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

##### - Consolidación de subsidiarias

La Entidad consolida subsidiarias en las que tiene una participación de 50% o más. 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

# HOTELES CITY.

de operación suscritos. De acuerdo con dichos contratos, existen derechos potenciales de voto sustantivos que la Entidad posee para adquirir las acciones que, en poder de terceros, los cuales podrían ser ejercidos bajo ciertas circunstancias.

## - Plazos de arrendamiento

La Entidad evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza de ejercer las opciones de renovación. La Entidad reevalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de renovación si existe un suceso o un cambio significativos 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

Hasta abril 2023 la administración consideraba los criterios detallados para el reconocimiento de ingresos relacionados con su programa de lealtad y, particularmente, la consideración acerca de si la Entidad había prestado el servicio. El pasivo de pasivos contractuales era presentado en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios consideraba una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa de la Entidad.

## - Recuperabilidad de impuesto sobre la renta diferido activo

En la determinación del impuesto diferido la Entidad 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 de los resultados de la operación hotelera. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que en algunas entidades subsidiarias sí habrá base gravable y por tanto reconocen un activo por impuestos diferidos relacionado con dichas pérdidas fiscales. En aquellos casos donde existe una incertidumbre sobre su recuperación no se registró el activo por impuestos diferidos correspondiente. Su impacto está en el rubro del activo y pasivo por impuestos diferidos y el gasto del periodo.

## - Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

La Entidad 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

# HOTELES CITY.

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

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

- Medición de obligaciones por beneficios definidos

La Entidad 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

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

Atentamente,

---

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Presidente del Consejo de Administración

# HOTELES CITY.

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024.

## INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LAS ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.

A la Asamblea de Accionistas de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Estimados Accionistas:

Con fundamento en lo previsto en el Artículo 28, Fracción IV, Inciso (e) de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”), y en mi carácter como Presidente del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), presento a ustedes, en representación de dicho órgano, el informe anual sobre las actividades y operaciones en las que el Consejo de Administración intervino, con el apoyo, en diversos casos, de los distintos comités del propio Consejo de Administración, conforme a lo previsto en la LMV, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023.

Se hace constar que, al 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad se encontraba integrado por los siguientes consejeros Propietarios y Suplentes quienes, a excepción del Señor Luis Eduardo Barrios Sánchez, reúnen el carácter de consejeros independientes en términos del artículo 26 de la LMV:

<u>Consejero</u>	<u>Nombre</u>	<u>Actividad Profesional</u>	<u>Comités</u>
Propietarios	Luis Eduardo Barrios Sánchez (Presidente)	Empresario	Planeación y Finanzas (Presidente)
	Armando J. García Segovia	Empresario	Planeación y Finanzas
	Mario Gamboa Cavazos	Empresario	N/A
	Ricardo Maldonado Sosa	Empresario	N/A
	Eduardo Raúl Azcárraga Pérez	Empresario	Planeación y Finanzas Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias
	Luis Alberto Chapa González	Empresario	N/A
	Francisco Andragnes	Administrador de Fondos de Capital Privado e Inversionista Profesional	Planeación y Finanzas Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias
	Alejandra Smith (Dejando de ser miembro del Comité al cierre del ejercicio)	Empresaria	Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias

# HOTELES CITY.

	Thomas McDonald	Administrador de Fondos de Capital Privado e Inversionista Profesional	Planeación y Finanzas
	Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena	Empresario	Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias (Presidente)

Durante el ejercicio social 2023, el Consejo de Administración sesionó en 5 (cinco) ocasiones ordinarias en las siguientes fechas: 22 de febrero, 19 de abril, 19 de julio, 18 de octubre, y 14 de diciembre. En dichas sesiones, así como en las de los comités, se contó con la asistencia de un número de consejeros suficientes para integrar el quórum requerido por los Estatutos Sociales de la Sociedad (los “Estatutos”) para la instalación de estos.

En dichas sesiones se discutieron y aprobaron, entre otros asuntos, los resultados operativos y financieros trimestrales consolidados de la Sociedad, al igual que el presupuesto y el plan operativo anual. También se discutieron y aprobaron las estrategias de negocio, financiamiento, estructura de capital y nuevas inversiones, así como el estatus de los proyectos en desarrollo. Se informó sobre los avances en las iniciativas comerciales de nuevos negocios, operación hotelera y de la organización en general

Además de la aprobación periódica y, cuando menos, trimestral, de los estados financieros consolidados de la Sociedad, conforme a lo previsto en la LMV y demás disposiciones aplicables, así como en los Estatutos, el Consejo de Administración discutió, tomó nota y/o aprobó en dichas sesiones, según el caso, entre otras, las siguientes actividades, resultados, decisiones u operaciones:

- I. Se presentó, discutió, tomó nota y aprobó la información presentada por el Director General de la Sociedad en torno a los resultados operativos y financieros de la Sociedad, así como los planteamientos de actividades y estrategias de negocio hacia el futuro. Lo anterior incluye, entre otras cosas, aquellas estrategias relacionadas con las actividades comerciales, de desarrollo, de inversión, de financiamiento y de estructura de capital incluyendo la aprobación del refinanciamiento del crédito sindicado por un monto total de \$3,050 millones de pesos
- II. Se analizó y aprobó la adquisición de las participaciones minoritarias de Grupo Inmobiliario Rosetta, Impulsora Plaza La Noria, Impulsora Plaza Zaragoza y Hotel City Express Enea en Santiago de Chile
- III. Se analizó y aprobó el incremento en la participación accionaria de Afore SURA por más del 10% del total de acciones en circulación
- IV. Se analizó y aprobó la propuesta de incluir a Mario Gamboa Cavazos como consejero independiente de la Sociedad
- V. Se analizó y ratificó la estrategia del negocio y el plan operativo anual para 2023, así como el presupuesto del 2024
- VI. Se aprobó convocar a la Asamblea General Ordinaria Anual de los accionistas de la Sociedad, misma que fue celebrada el 27 de abril de 2023

# HOTELES CITY.

- VII. Se revisaron y aprobaron los informes de actividades del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias correspondientes al ejercicio 2023
- VIII. Se aprobó el informe del Director General a que se refiere el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles (la “LGSM”), correspondientes al ejercicio 2022
- IX. Se aprobó la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del Informe del Director General correspondiente al ejercicio 2022 a que se refiere el artículo 172 de la LGSM
- X. Se aprobó el informe al que se refiere el artículo 172, inciso b) de la LGSM, sobre las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2022
- XI. Se aprobó el informe sobre las principales operaciones y actividades en las que el Consejo de Administración intervino durante el ejercicio 2022
- XII. Se aprobó la presentación de los informes y opiniones mencionados en la Asamblea General Ordinaria Anual a los accionistas de la Sociedad
- XIII. Se ratificó la designación del Ing. Luis Eduardo Barrios Sánchez como Director General de la Sociedad. Apoyado por el Comité de Compensaciones, y de conformidad con su recomendación, se aprobaron los componentes de la compensación integral del Director General y de diversos funcionarios de la Sociedad, incluyendo aquellos de retención y largo plazo
- XIV. Se aprobó la cancelación de acciones suscritas y no pagadas derivado del aumento de capital llevado a cabo el 21 de julio del 2021 por un total de 144,497,023 acciones
- XV. Se discutió, se tomó nota y se aprobaron las actividades realizadas por el Comité de Planeación y Finanzas de la Sociedad. Estas actividades consistieron, entre otros temas relacionados con la estrategia de la Sociedad de corto y mediano plazo, en discutir el Plan de Negocios de la Sociedad, la estructura de capital, las alternativas estratégicas y el plan financiero de la misma
- XVI. Se informó, se discutió, se tomó nota y se ratificaron los proyectos de inversión, desarrollo, apertura de nuevos hoteles y cierres durante el 2023 y los próximos años, así como las iniciativas de reciclaje de activos
- XVII. Se discutió, tomó nota y aprobó el análisis con relación a las tasas de rendimientos estimados para el desarrollo de nuevos proyectos hoteleros e inversión en hoteles.
- XVIII. Se discutió, tomó nota y aprobó el avance en las inversiones de la subsidiaria Altabix, S.A. de C.V. en proyectos, principalmente de tecnología, orientados a la comercialización y gestión de negocios en los sectores turismo y hotelero
- XIX. Se aprobó, discutió y tomo nota del nombramiento y contratación del Despacho de Auditores Externos Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), (el "Auditor Externo") para llevar a cabo la auditoría externa independiente de los

# HOTELES CITY.

estados financieros de la Sociedad y sus compañías subsidiarias correspondientes al ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023

- XX. Se discutió la conveniencia de ratificar un fondo para la adquisición de acciones propias de la Sociedad por un monto máximo de \$800,000,000.00 (ochocientos millones de pesos 00/100 M.N.) en términos de lo previsto por el artículo 56 de la LMV, fracción IV y demás legislación aplicable y, en su caso, sobre la reserva correspondiente.
- XXI. Se presentaron, discutieron y aprobaron a los miembros del Comité de Ética a partir del día 1 de enero de 2024

Atentamente

---

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Presidente del Consejo de Administración



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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2023 y 2022, e  
Informe de los auditores  
independientes del 3 de abril de  
2024



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

## Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2023 y 2022

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9



## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y a los Accionistas de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### Párrafo de énfasis

Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, el 3 de mayo de 2023 la Entidad comenzó una relación estratégica con Marriott International, Inc. (Marriot), por medio de la cual llevo a cabo la venta de sus marcas "City Express", "City Express Plus", "City Express Junior", "City Express Suites" y "City Centro", así como las marcas comerciales asociadas, programa de lealtad y otros activos y pasivos ligados a las marcas, por un monto de USD\$100,000,000 (cien millones de dólares de los Estados Unidos de América). La Entidad seguirá siendo propietario, desarrollador y administrador de los hoteles y mantendrá su inversión en hoteles coinvertidos. Como se menciona en la Nota 19, el efecto neto de esta transacción fue registrado como operación discontinua en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales de 2023.

### Fundamento de la opinión

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

### Cuestiones clave de auditoría

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



## *Deterioro de activos de larga duración*

Como se menciona en las Notas 1 y 3b a los estados financieros consolidados adjuntos, la propagación en 2020 de la pandemia global COVID 19 impactó de manera diferenciada a empresas e industrias, además de haber generado importante volatilidad en los mercados de dinero y capitales. La situación financiera consolidada y los resultados de operación consolidados de la Entidad se vieron afectados de manera significativa generando pérdidas operativas y netas durante 2021 y 2020, así como niveles bajos de ocupación en algunas unidades generadoras de efectivo (UGEs); reflejando una recuperación en los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Con base en lo anterior, identificamos el riesgo de deterioro como lo indica la Norma Internacional de Contabilidad 36 "*Deterioro de los activos de larga duración*" (IAS 36, por sus siglas en inglés).

La Entidad ha identificado que las UGEs son los hoteles y evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro como lo marca la IAS 36. Si existiera dicho indicio, la Entidad estima el importe recuperable del activo utilizando el modelo de flujos de efectivo descontados o avalúos realizados por peritos valuadores certificados independientes. Dichos cálculos involucran estimaciones, y el uso de supuestos y juicios por parte de la administración. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

- Pruebas detalladas para confirmar la razonabilidad de la evaluación y supuestos utilizados por la administración para determinar en qué UGEs no existieron indicios de deterioro de activos de larga duración. Nuestros procedimientos incluyeron la revisión de la evidencia proporcionada por la administración tomando en cuenta factores internos, externos y observables; así mismo consideramos el conocimiento de la Entidad e información de la industria.
- Procedimientos para evaluar si el modelo de flujos de efectivo descontados y los avalúos utilizados en el cálculo de deterioro de los activos de larga duración son apropiados.
- Retamos los supuestos utilizados por la administración y por los peritos valuadores independientes, siendo principalmente las estimaciones de volúmenes de ventas y la tasa aplicada al costo de capital promedio ponderado (WACC, por sus siglas en inglés), así como la evaluación de los datos subyacentes. Nuestros especialistas en valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de los flujos de efectivo descontados y avalúos, así como en análisis de sensibilidad.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

## *Deuda a largo plazo*

Como se menciona en las Notas 1 y 12 a los estados financieros consolidados, el 25 de mayo de 2023, la Entidad realizó un prepagó parcial del crédito sindicado utilizando parte de los recursos obtenidos de la venta de las marcas a Marriott. El prepagó realizado fue por un monto de \$800,000,000 (ochocientos millones de pesos 00/100 M.N.).

Asimismo, el 21 de agosto de 2023, la Entidad anunció el cierre del refinanciamiento del crédito sindicado por un monto de \$3,050,000,000 (tres mil cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.). El crédito es una línea comprometida por un plazo de cinco años, la cual podrá ser extendida de forma opcional hasta por dos años más, para un plazo total de siete años.

Con base en lo anterior, como lo menciona la Norma Internacional de Información Financiera 9 "*Instrumentos Financieros*" (IFRS 9 por sus siglas en inglés), identificamos los riesgos de error en: a) el cumplimiento en sus obligaciones de hacer y no hacer, y en su caso la obtención de las dispensas correspondientes, b) la presentación de la deuda a corto y largo plazo, c) la evaluación respecto al refinanciamiento de pasivos, el cual puede ser considerado una baja de pasivos o como nuevos pasivos dependiendo de las características del refinanciamiento, d) el cálculo de costo amortizado a la fecha de la extinción de pasivos con las condiciones originales, y e) el cálculo de flujos futuros modificados y el descuento de los flujos de efectivo con la tasa de interés efectiva obtenida en el paso anterior para comparar este valor presente contra el valor presente obtenido inicialmente a la fecha de modificación, el cual es considerado como una nueva deuda.



La Entidad ha establecido controles para verificar el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los diferentes contratos de deuda, así como para evaluar los efectos del refinanciamiento de deuda que realizaron, así como los cálculos relacionados con la determinación de la tasa de interés efectiva; sin embargo, consideramos incluir respuestas de auditoría que cubrieran específicamente cada uno de los riesgos arriba descritos; por lo anterior, nuestras pruebas de auditoría incluyeron, entre otros: i) asegurar la correcta aprobación por parte del Consejo de Administración de la Entidad para la contratación de la deuda a largo plazo, ii) revisión del cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en dichos contratos; iii) obtención de las confirmaciones de deuda con las instituciones financieras para validar los saldos registrados de deuda e intereses; iv) roll forward de la deuda que incluye la totalidad de los pasivos nuevos y anteriores; v) revisión de análisis cuantitativo y cualitativo para determinar las modificaciones de pasivos y los flujos de efectivo con la tasa de interés efectiva para comparar el valor presente contra el valor presente obtenido a la fecha de modificación; vi) revisión de la correcta clasificación de la deuda a corto y largo plazo; vii) revisión de la correcta valuación y registro de intereses de conformidad con las IFRS; viii) amarre y análisis de valuación de instrumentos financieros derivados, así como el análisis de la razonabilidad del precio de mercado y valor razonable de los instrumentos con información externa y una estimación independiente del valor razonable, usando los supuestos, modelos de valuación e insumos de la Entidad, incluyendo la participación de nuestros especialistas de valuación y finanzas corporativas.

Los resultados de nuestras pruebas con relación a estos procedimientos fueron satisfactorios.

### ***Otra información***

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende la información que se incluirá en el reporte anual (pero no comprende los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría). Se espera que el informe anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar este hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.

### ***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 IFRS, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener 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 consolidada de la Entidad.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

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



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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. 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 la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

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

C. P. C. Manuel Nieblas Rodríguez  
3 de abril de 2024



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

# Estados consolidados de posición financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022  
(En miles de pesos mexicanos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 1,009,640	\$ 916,831
Cuentas por cobrar - Neto	6	191,069	154,730
Impuestos por recuperar		272,460	282,410
Pagos anticipados	7	92,257	99,315
Instrumentos financieros derivados	8	<u>21,881</u>	<u>4,708</u>
Total de activo circulante		1,587,307	1,457,994
<b>Activo a largo plazo:</b>			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	9	11,460,436	11,573,050
Derechos de uso por arrendamiento	10	240,900	270,625
Impuestos a la utilidad diferidos	17	696,053	631,117
Otros activos	11	111,301	111,687
Instrumentos financieros derivados	8	<u>13,865</u>	<u>66,160</u>
Total de activo a largo plazo		<u>12,522,555</u>	<u>12,652,639</u>
<b>Total de activos</b>		<u>\$ 14,109,862</u>	<u>\$ 14,110,633</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Porción circulante de los préstamos bancarios	12	\$ 245,954	\$ 649,954
Cuentas por pagar a proveedores		173,223	111,075
Otros impuestos y gastos acumulados		372,781	244,923
Impuestos a la utilidad por pagar		263,073	28,504
Beneficios directos a los empleados	13	59,067	38,016
Pasivo por derechos de uso	14	<u>60,453</u>	<u>53,980</u>
Total de pasivo circulante		1,174,551	1,126,452
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	12	4,040,643	4,748,712
Instrumentos financieros derivados	8	20,747	-
Pasivos contractuales	15	-	31,452
Otros pasivos	16	67,170	381,804
Beneficios a los empleados al retiro	13	76,409	5,268
Impuestos a la utilidad diferidos	17	345,114	341,891
Pasivo por derechos de uso	14	<u>252,463</u>	<u>297,633</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>4,802,546</u>	<u>5,806,760</u>
<b>Total de pasivo</b>		5,977,097	6,933,212
<b>Capital contable:</b>			
Capital social	20	5,944,037	6,068,347
Utilidades retenidas		1,459,002	398,625
Otros resultados integrales		<u>(394,048)</u>	<u>(404,656)</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora		7,008,991	6,062,316
Participación no controladora	22	<u>1,123,774</u>	<u>1,115,105</u>
<b>Total de capital contable</b>		<u>8,132,765</u>	<u>7,177,421</u>
<b>Total pasivos y capital contable</b>		<u>\$ 14,109,862</u>	<u>\$ 14,110,633</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por acción que se presenta en pesos mexicanos)

	Notas	2023	2022
Ingresos por operación hotelera		\$ 3,421,289	\$ 2,986,722
Ingresos por administración a terceros		<u>122,883</u>	<u>189,806</u>
Ingresos totales		3,544,172	3,176,528
Costos y gastos de operación hotelera	24	2,047,097	1,739,517
Gastos de administración	25	451,611	470,897
Depreciación		<u>422,323</u>	<u>483,473</u>
Costos y gastos		2,921,031	2,693,887
Gastos por apertura de hoteles		<u>4,196</u>	<u>1,847</u>
Utilidad de operación consolidada		618,945	480,794
Gasto por intereses		(711,452)	(682,996)
Ingreso por intereses		93,204	69,196
Pérdida cambiaria, neta		(25,037)	(38,725)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		<u>(24,190)</u>	<u>40,463</u>
		<u>(667,475)</u>	<u>(612,062)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(48,530)	(131,268)
Impuestos a la utilidad (beneficio)	17	<u>(39,511)</u>	<u>(56,699)</u>
Pérdida neta consolidada del año por operaciones continuas		(9,019)	(74,569)
Utilidad del periodo por operaciones discontinuas, neto	19	<u>1,114,082</u>	<u>84,390</u>
Utilidad neta del año		<u>\$ 1,105,063</u>	<u>\$ 9,821</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados			
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		39,356	(168,220)
Efectos por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad		(27,675)	(2,297)
Partidas que no se reclasificarán a resultados:			
Ganancias actuariales de beneficios a empleados - netas de impuesto a la utilidad		<u>(1,073)</u>	<u>309</u>
Otros resultados integrales		<u>10,608</u>	<u>(170,208)</u>
Resultado integral del año		<u>\$ 1,115,671</u>	<u>\$ (160,387)</u>
Utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 1,093,230	\$ 35,067
Participación no controladora		<u>11,833</u>	<u>(25,246)</u>
		<u>\$ 1,105,063</u>	<u>\$ 9,821</u>
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		\$ 1,103,838	\$ (135,141)
Participación no controladora		<u>11,833</u>	<u>(25,246)</u>
		<u>\$ 1,115,671</u>	<u>\$ (160,387)</u>
Utilidad consolidada básica y diluida por acción	23	<u>2.8545</u>	<u>0.0865</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.





## Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos mexicanos)

	Notas	Capital social	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales			Total atribuible a participación controladora	Participación no controladora	Total de capital contable
				(Pérdidas) y ganancias actuariales de beneficios a empleados, netas de impuestos a la utilidad	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Efectos de valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuestos a la utilidad			
Saldos al inicio de 2022		\$ 6,177,258	\$ 363,558	\$ 3,202	\$ (202,298)	\$ (35,352)	\$ 6,306,368	\$ 1,175,269	\$ 7,481,637
Reconocimiento de pagos basados en acciones	21	13,123	-	-	-	-	13,123	-	13,123
Aportaciones de participación no controladora	22	-	-	-	-	-	-	58,553	58,553
Venta de participación no controladora		-	-	-	-	-	-	(89,185)	(89,185)
Dividendos pagados	21	-	-	-	-	-	-	(4,286)	(4,286)
Recompra de acciones		(122,034)	-	-	-	-	(122,034)	-	(122,034)
Resultado integral del año		<u>-</u>	<u>35,067</u>	<u>309</u>	<u>(168,220)</u>	<u>(2,297)</u>	<u>(135,141)</u>	<u>(25,246)</u>	<u>(160,387)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022		6,068,347	398,625	3,511	(370,518)	(37,649)	6,062,316	1,115,105	7,177,421
Reconocimiento de pagos basados en acciones	21	13,016	-	-	-	-	13,016	-	13,016
Aportaciones de participación no controladora	22	-	-	-	-	-	-	72,913	72,913
Venta de participación no controladora	22	-	(32,853)	-	-	-	(32,853)	(76,077)	(108,930)
Recompra de acciones		(137,326)	-	-	-	-	(137,326)	-	(137,326)
Resultado integral del año		<u>-</u>	<u>1,093,230</u>	<u>(1,073)</u>	<u>39,356</u>	<u>(27,675)</u>	<u>1,103,838</u>	<u>11,833</u>	<u>1,115,671</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023		<u>\$ 5,944,037</u>	<u>\$ 1,459,002</u>	<u>\$ 2,438</u>	<u>\$ (331,162)</u>	<u>\$ (65,324)</u>	<u>\$ 7,008,991</u>	<u>\$ 1,123,774</u>	<u>\$ 8,132,765</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(En miles de pesos mexicanos)

	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (48,530)	\$ (131,268)
Ajustes por:		
Depreciación	422,318	483,473
Operaciones discontinuas	84,172	84,390
Pérdida en venta y baja de activo fijo	62,707	2,002
Intereses a favor	(93,204)	(69,196)
Intereses a cargo	711,452	682,996
(Ingreso) costo sobre pagos basados en acciones	(9,111)	2,286
Valuación de instrumentos financieros	28,194	(41,418)
Fluctuación cambiaria devengada no realizada	(42,922)	(31,484)
	<u>1,115,076</u>	<u>981,781</u>
Cambios en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(36,339)	(11,971)
Impuestos por recuperar	9,951	90,173
Pagos anticipados	7,058	(25,151)
Cuentas por pagar a proveedores	62,147	2,363
Otros impuestos y gastos acumulados	(201,713)	43,667
Beneficios a los empleados	91,120	1,948
Impuestos a la utilidad pagados	(77,596)	(27,941)
	<u>(145,372)</u>	<u>73,088</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	969,704	1,054,869
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(518,037)	(230,174)
Inversión en otros activos	386	(1,252)
Ingreso neto por venta de marcas	1,520,688	-
Ingresos por venta de inmuebles, mobiliario, equipo	88,855	292,167
Intereses cobrados	93,204	69,196
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	<u>1,185,096</u>	<u>129,937</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	155,682	288,000
Préstamos bancarios pagados	(1,227,925)	(805,041)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	13,016	13,123
Aumento de capital social por aportación de accionistas	72,913	-
(Redución) aumento de aportaciones de la participación no controladora, neto	(132,401)	58,553
Dividendos pagados a la participación no controladora	-	(4,286)
Recompra de acciones	(137,326)	(122,034)
Intereses pagados	(685,105)	(652,499)
Pagos de pasivos por derechos de uso por arrendamiento	(100,941)	(90,709)
(Pagos) obtención de préstamos de socios, netos	(39,273)	38,628
Pagos de comisiones	(33,002)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(2,114,362)</u>	<u>(1,276,265)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	40,438	(91,459)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	916,831	989,951
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	52,371	18,339
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 1,009,640</u>	<u>\$ 916,831</u>

Las notas adjuntas son parte de 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 2023 y 2022

(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que se presenta en pesos mexicanos)

### 1. Información general y eventos relevantes del año

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), se dedican al desarrollo, tenencia y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando bajo licencia de Marriott International, Inc. los nombres comerciales de Hoteles City Express by Marriott, City Express Suites by Marriott, City Express Junior by Marriott, City Express Plus by Marriott y City Centro by Marriott. Sus actividades comprenden la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión del desarrollo de hoteles e inmuebles, administración, comercialización, mantenimiento, organización de bienes muebles e inmuebles en la industria hotelera, la contratación de personal o de terceros para el desarrollo de obras civiles, suministro de servicios técnicos, administrativos y hasta abril de 2023 al franquiciamiento.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cuartos operados por la Entidad ascendieron a 17,503 y 17,358, respectivamente; de los cuales 4,363 y 4,502 correspondieron a hoteles en Administración.

Una de las subsidiarias de la Entidad tiene celebrados contratos de consultoría en dirección ejecutiva de proyectos de desarrollo, supervisión, y administración 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 e incentivos en relación con la utilidad de operación.

La dirección de las oficinas corporativas de la Entidad 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.

#### *Eventos relevantes*

##### i. *Venta de marcas*

La Entidad anunció el 19 de octubre de 2022, previa aprobación del consejo de administración, la venta de sus marcas “City Express”, “City Express Plus”, “City Express Junior”, “City Express Suites” y “City Centro” (las “Marcas”), a favor de Marriott International, Inc., así como todos y cada uno de los derechos asociados a las mismas, incluyendo el logotipo, todos los derechos de propiedad intelectual, permisos, licencias, derechos de usos, rasgos característicos, nombre de dominio y el programa de lealtad.

En sesión plenaria el 9 de marzo 2023 la COFECE resolvió autorizar la venta y la transacción se ejecutó el 3 de mayo de 2023. La transacción antes mencionada no tendrá repercusiones importantes en la Entidad ya que seguirá utilizando las marcas antes mencionadas pagando por ello la regalía correspondiente.

La contraprestación por la venta de las Marcas asciende a la cantidad de USD\$100,000,000 (cien millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), lo que al 3 de mayo de 2023 ascendió a \$1,810,000. Para ver los impactos totales ver Nota 19.



ii. *Terminación del Joint Venture en Chile*

En octubre de 2023 la Entidad terminó el joint venture que mantenía con un socio local en Chile sobre un grupo de subsidiarias que poseen principalmente un hotel y terrenos. Los principales puntos de acuerdo fueron los siguientes:

- 1- La Entidad cedió dos terrenos, ubicados en las ciudades de Calama e Iquique, así como la deuda bancaria asociada.
- 2- La Entidad mantuvo la propiedad de un terreno en la ciudad de Copiapó y del hotel en Santiago de Chile, así como de la deuda asociada.

iii. *Venta de participación accionaria en compañías subsidiarias*

En diciembre 2023 la Entidad cerró la venta del 50% de la participación accionaria de un portafolio de 2 hoteles ubicados en el estado de Veracruz (City Express Coatzacoalcos y City Express Poza Rica).

Adicionalmente, en marzo 2023 la Entidad concluyó la venta de su participación accionaria en una subsidiaria que era propietaria de un terreno en el estado de Puebla.

iv. *Refinanciamiento de la deuda a largo plazo*

El 25 de mayo de 2023, la Entidad realizó el prepago de una parte del crédito sindicado, utilizando parte de los recursos obtenidos de la venta de las marcas a Marriott International Inc. El prepago realizado fue por un monto de \$800,000.

El 21 de agosto de 2023, la Entidad anunció el cierre del refinanciamiento de su crédito sindicado por un monto de \$3,050,000. El crédito es una línea comprometida por un plazo de cinco años, la cual podrá ser extendida de forma opcional hasta por dos años más, para un plazo total de siete años.

En el refinanciamiento se sumaron 8 instituciones financieras como acreditantes.

Los términos y condiciones financieros son competitivos, al presentar una tasa de interés de hasta TIIIE más 2.25%.

## 2. **Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas**

a. *Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso*

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

Enmiendas a la IAS 1  
*Presentación de los estados financieros* y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad - Revelaciones de políticas contables

El Grupo ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.



Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de estos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a la IAS 12  
Impuestos a la utilidad  
- Reforma fiscal  
internacional - Pilar 2

El Grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. El IASB enmendó el alcance de la IAS 12 para aclarar que el estándar aplica a impuestos que surgen de leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas del modelo Pilar 2 publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”), incluyendo leyes fiscales que implementen impuestos domésticos calificados adicionales mínimos como se describen en dichas reglas.

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

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

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

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

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

b. ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

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

Enmiendas a IFRS 10 e  
IAS 28 (enmiendas)  
Enmiendas a IAS 1  
Enmiendas a IAS 1  
Enmiendas a IAS 7  
Enmiendas a IFRS 16

*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*  
*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*  
*Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)*  
*Acuerdos de proveedores de financiamiento*  
*Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.*



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

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

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

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

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

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

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

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

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros.

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

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



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

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

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad para períodos futuros.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### 3. Principales políticas contables-

#### a. *Declaración de cumplimiento-*

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

#### b. *Bases de preparación-*

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

##### i. *Costo histórico*

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

##### ii. *Valor razonable*

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





c. ***Negocio en marcha***

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

d. ***Moneda funcional y de presentación-***

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

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

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

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

- i. Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, que se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera;
- ii. Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio que se reconocen en otros resultados integrales, y
- iii. Diferencias de tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

La moneda funcional de las compañías subsidiarias es el peso mexicano excepto por las operaciones extranjeras que se mencionan a continuación:

<b>Operación extranjera</b>	<b>Moneda funcional</b>
Pricom Cariari, S. A.	Colón Costarricense
Sac Be Ventures Colombia, S. A. S.	Peso Colombiano
Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias	Peso Chileno

e. ***Bases de consolidación de estados financieros -***

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



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

Compañía	Porcentaje de participación		Actividad
	2023	2022	
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%	Consultoría de servicios de dirección, desarrollo, administración, comercialización de inmuebles hoteleros y hasta abril de 2023 por franquicia.
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%	Consultoría de servicios de desarrollos hoteleros.

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:

	Resultados y otros resultados integrales atribuidos a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
	2023	2022	2023	2022
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	\$ 11,833	\$ (25,246)	\$ 1,123,774	\$ 1,115,105

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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



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

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

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

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

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

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

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

f. ***Efectivo y equivalentes de efectivo-***

El efectivo consiste en efectivo disponible, depósitos a la vista y fondos de reserva. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir con compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para que una inversión califique como equivalente de efectivo debe ser fácilmente convertible en un monto conocido de efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor. Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el gasto o ingreso por intereses. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el efectivo restringido representa fondos mantenidos por la Entidad para hacer frente a sus obligaciones derivados de los contratos de préstamo (ver Nota 5).



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

g. ***Instrumentos financieros-***

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

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

h. ***Activos financieros***

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

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

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” El valor razonable es determinado de la manera descrita en la Nota 20.

(iii) *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “otras ganancias y pérdidas”
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas” Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”.

(iv) *Deterioro de activos financieros*

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

(v) *Definición de incumplimiento*

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

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

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



(vi) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

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

(vii) *Política de bajas*

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

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

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

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

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



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

(ix) *Baja de activos financieros*

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

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

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

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

Los terrenos no se deprecian.

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

La depreciación se reconoce y se lleva a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

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

	% 2023-2022-2021
Edificios	1.43 - 1.60
Equipo y mobiliario de operación	12-33.3
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	20
Remodelaciones y remplazos	20





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

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

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

j. ***Deterioro de activos de larga duración en uso***

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

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

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

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

k. ***Otros activos-***

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

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición. La administración considera que el costo de adquisición es similar a su valor razonable al cierre de cada año (ver Nota 11). 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.

l. ***Activos mantenidos para la venta***

Los activos a largo plazo clasificados como mantenidos para venta son valuados al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta.

Los activos a largo plazo para su disposición se clasifican como mantenidos para venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para su venta inmediata en su condición actual y la administración debe estar comprometida con la venta, misma ser reconocida como venta finalizada en un plazo de un año a partir de la fecha de clasificación.



m. **Arrendamientos-**

- *La Entidad como arrendatario*

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

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

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

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

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

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

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

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



La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

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

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

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

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

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

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

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

– *La Entidad como arrendador*

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos operativos.

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

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



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

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

n. ***Transacciones en monedas extranjeras-***

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de las entidades de la Entidad 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.

o. ***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.

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

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

p. ***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

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

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

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

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

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

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

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

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de 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 2023 y 2022, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

#### q. *Pagos basados en acciones-*

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministran servicios a la Entidad 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 21.



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

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

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

i. ***Impuestos a la utilidad causados***

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

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

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 en 2023 y 2022 es del 35%.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas 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 la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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



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

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

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad 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.

s. ***Provisiones-***

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

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

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

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

t. ***Pasivos financieros y capital-***

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

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



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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.
- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:
- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

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

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

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

La Entidad no registra pasivos a valor razonable, sino revelan el valor razonable de su deuda. El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 12.

### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

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

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





### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

### *Baja de pasivos financieros*

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

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

#### u. ***Instrumentos financieros derivados-***

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

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

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

#### v. ***Contabilidad de coberturas-***

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



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

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

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

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

La Nota 8 establece los detalles de los valores razonables de los instrumentos derivados utilizados con fines de cobertura.

Los movimientos en la reserva de cobertura en patrimonio se detallan en la Nota 8.

#### *Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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



### *Reconocimiento de los ingresos-*

La Entidad reconoce los ingresos como sigue:

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

La Entidad obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y hasta abril 2023 por franquiciamiento (ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la IFRS 15. Los ingresos por administración y operación hotelera representan el ingreso más importante de la categoría de ingresos por administración a terceros en donde se identifican: 1) servicios durante el periodo 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.

La Entidad hasta abril de 2023 contaba con un programa de lealtad creado para premiar la preferencia de sus huéspedes, denominado City Premios. Una vez afiliado al programa, cada estancia generaba puntos que los socios (huéspedes afiliados) podían redimir por premios, Sólo en el caso de huéspedes que estaban inscritos en dicho programa, la contraprestación recibida se asignaba a dos obligaciones de desempeño: 1) servicios de hospedaje y 2) promesa de servicios o recompensas futuras con base en los puntos acumulados. En mayo de 2023 las obligaciones vigentes con los afiliados al programa fueron transferidos a una subsidiaria de Marriott International, Inc.

El valor razonable de los premios entregados a los clientes era reconocido como una disminución del ingreso y un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos eran entregados o prestados al cliente. El pasivo se presentaba en el rubro de pasivos contractuales en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios consideraba una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa de la Entidad. El saldo del pasivo correspondiente a estos pasivos contractuales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a \$- y \$20,204, respectivamente, el pasivo transferido en abril 2023 fue de \$31,450.

Como se menciona en la Nota 1, la Entidad anunció la venta de sus marcas a Marriot incluyendo su programa de lealtad.

### w. *Estado de flujos de efectivo-*

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

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



x. ***Capital contable-***

i. Capital social

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

ii. Recompra y reemisión de acciones ordinarias

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

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

y. ***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 la Entidad no posee instrumentos dilutivos, por lo tanto, la utilidad básica por acción y diluida son la misma.

z. ***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 la Entidad tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

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

Cuando existe uno disponible, la Entidad 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 la Entidad 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.



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.

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, 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 de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

##### – *Consolidación de subsidiarias (Nota 3(e))*

La Entidad consolida subsidiarias en las que tiene una participación de 50% o más. 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 la Entidad posee para adquirir las acciones que, en poder de terceros, los cuales podrían ser ejercidos bajo ciertas circunstancias.

##### – *Plazos de arrendamiento (Nota 14)*

La Entidad evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza de ejercer las opciones de renovación. La Entidad reevalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de renovación si existe un suceso o un cambio significativos 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 15)*

Hasta abril 2023 la administración consideraba los criterios detallados para el reconocimiento de ingresos relacionados con su programa de lealtad y, particularmente, la consideración acerca de si la Entidad había prestado el servicio. El pasivo de pasivos contractuales era presentado en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios consideraba una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa de la Entidad.



- *Recuperabilidad de impuesto sobre la renta diferido activo (Nota 17)*

En la determinación del impuesto diferido la Entidad 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 de los resultados de la operación hotelera. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que en algunas entidades subsidiarias sí habrá base gravable y por tanto reconocen un activo por impuestos diferidos relacionado con dichas pérdidas fiscales. En aquellos casos donde existe una incertidumbre sobre su recuperación no se registró el activo por impuestos diferidos correspondiente. Su impacto está en el rubro del activo y pasivo por impuestos diferidos y el gasto del periodo.

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

La Entidad 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 10)*

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

- *Medición de obligaciones por beneficios definidos (Nota 13)*

La Entidad 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)*

La Entidad 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:

	2023	2022
Efectivo y depósitos bancarios disponibles	\$ 209,816	\$ 553,588
Equivalentes de efectivo (i)	607,664	141,270
Efectivo restringido (ii)	<u>192,160</u>	<u>221,973</u>
	<u>\$ 1,009,640</u>	<u>\$ 916,831</u>

- i. Al 31 de diciembre 2023 y 2022, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación se encuentran principalmente invertidos a corto plazo y en fondos de inversión, ambos instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.



- ii. El efectivo restringido representa fondos mantenidos en un fideicomiso conforme le es requerido a la Entidad 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:*

	2023	2022
Cientes	\$ 196,836	\$ 169,299
Pérdidas crediticias esperadas	(11,115)	(20,544)
Deudores diversos	<u>5,348</u>	<u>5,975</u>
	<u>\$ 191,069</u>	<u>\$ 154,730</u>

La Entidad tiene clientes por convenios con empresas que solicitan tarifas especiales y condiciones de crédito entre 30 y 90 días una vez aceptada la factura de cobro. Se hace investigación con terceros y otros hoteles, solicitando cartas de recomendación y se hacen investigaciones de su comportamiento como clientes.

La Entidad ha reconocido una estimación para pérdidas crediticias, 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. La Entidad contrató un seguro de cobertura crediticia, la cual cubre hasta el 90% de las ventas a crédito de sus principales clientes.

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 la Entidad 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 2023 es de un 7% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 2% y más de 90 días un 12%.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2022 es de un 7% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 4% y más de 90 días un 11%.

- b. *Movimientos en la estimación para pérdidas crediticias:*

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:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	\$ (20,544)	\$ (30,310)
Aplicación de pérdida por deterioro reconocida en el año	9,429	16,149
Incremento en la estimación por deterioro reconocida en cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>(6,383)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (11,115)</u>	<u>\$ (20,544)</u>

En la determinación de la capacidad de recuperación de las cuentas por cobrar, la Entidad 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 42% y 31% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente; de los cuales, ninguno rebasa el 25% en lo individual.

La Entidad 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 210 días al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

**7. Pagos anticipados**

	2023	2022
Seguros pagados por anticipado	\$ 18,984	\$ 10,143
Anticipos a proveedores	16,475	810
Otros pagos anticipados	<u>56,798</u>	<u>88,362</u>
	<u>\$ 92,257</u>	<u>\$ 99,315</u>

**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.

Instrumento y Tasas	Banco	Fecha Inicio	Fecha vencimiento	Monto Nocional a la fecha	Valor Razonable 2023	Valor Razonable 2022
<b>Activo (Pasivo)</b>						
Floor 8.0%, Cap 9.5%	Scotiabank	08-jun-18	02-may-24	\$ 26,250	\$ 153	\$ 451
Floor 6.5%, Cap 8.25%, Cap 9.5%	Monex	04-jun-19	04-abr-24	467,200	1,897	6,524
Floor 7.0%, Cap 8.5%	BBVA	09-ago-21	24-jul-24	431,588	3,524	9,273
Floor 7.0%, Cap 8.5%	Monex	24-ago-21	26-ago-24	501,500	4,594	11,306
Floor 7.0%, Cap 8.5%	Scotiabank	09-ago-21	24-jun-24	807,500	5,764	16,889
Floor 7.0%, Cap 8.5%	Actinver	10-ago-21	26-ago-24	191,250	1,772	4,177
Floor 6.5%, Cap 8.6%, Cap 10.5%	Monex	12-feb-19	26-ene-26	443,800	8,133	8,732
Floor 9.5%, Cap 11.0%	Monex	16-may-22	16-may-25	44,323	501	710
Floor 9.5%, Cap 11.0%	Scotiabank	17-jun-22	17-jun-25	56,354	615	704
Floor 9.0%, Cap 11.0%	BBVA	19-ene-23	30-jun-26	96,598	1,819	-
Floor 6.0%, Swap 8.9%, Cap 10.5%	Monex	21-jun-24	21-may-27	700,000	515	-
Floor 7.0%, Cap 8.5%	Actinver	10-ago-21	26-ago-24	-	432	1,081
Floor 7.0%, Cap 8.5%	Monex	24-ago-21	26-ago-24	-	1,216	3,039
Floor 7.0%, Cap 8.5%	Scotiabank	09-ago-21	24-jun-24	-	1,747	4,644
Floor 7.0%, Cap 8.5%	BBVA	09-ago-21	24-jul-24	-	783	2,125
Floor 9.5%, Cap 11.0%	Monex	16-may-22	16-may-25	-	306	522
Floor 9.5%, Cap 11.0%	Scotiabank	17-jun-22	17-jun-25	-	405	691
Floor 9.0%, Cap 11.0%	BBVA	28-feb-23	30-jun-26	-	1,570	-
Floor 6.0%, Swap 8.7%, Cap 10.5%	Scotiabank	21-jun-24	21-may-27	239,406	(2,062)	-
Floor 6.0%, Cap 10.5%	BBVA	21-jun-24	21-may-27	760,594	(11,318)	-
Floor 6.0%, Swap 9.01%, Cap 10.5%	Actinver	21-jun-24	21-may-27	<u>581,781</u>	<u>(7,367)</u>	<u>-</u>
				<u>\$ 5,348,144</u>	<u>\$ 14,999</u>	<u>\$ 70,868</u>

En agosto 2023, la Entidad contrato instrumentos financieros de cobertura (Caps) con un valor nocional de \$4,563,562. Estos instrumentos tienen el propósito de cubrir variaciones en la tasa de intereses de la deuda del crédito sindicado señalado en la nota de Préstamos bancarios (Nota 12), e inician su vigencia en junio de 2024.





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

	1o. de enero de 2023	Altas	Bajas	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2023
Terrenos	\$ 2,741,668	\$ -	\$ (122,326)	\$ (28,363)	\$ -	\$ (1,814)	\$ 2,589,165
Edificios	8,367,436	16,072	(18,013)	(79,178)	429,252	18,025	8,733,594
Equipo y mobiliario de operación	2,079,837	63,263	(1,007,678)	(22,490)	92,158	2,205	1,207,295
Mobiliario y equipo	95,805	-	(531)	-	-	-	95,274
Equipo de transporte	57,126	4,782	(30,170)	(349)	1,098	22	32,509
Remodelaciones y remplazos	327,979	40,015	(208,242)	(11,177)	3,073	483	152,131
Mejoras y adaptaciones	472,011	39,514	(429)	(2,970)	31,056	-	539,182
Construcciones en proceso	<u>708,677</u>	<u>354,389</u>	<u>(33,671)</u>	<u>-</u>	<u>(556,637)</u>	<u>(2,822)</u>	<u>469,936</u>
<b>Total</b>	<b>\$ 14,850,539</b>	<b>\$ 518,035</b>	<b>\$ (1,421,060)</b>	<b>\$ (144,527)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 16,099</b>	<b>\$ 13,819,086</b>

	1o. de enero de 2023	Altas	Bajas	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2023
Depreciación acumulada:							
Edificios	\$ (878,678)	\$ (130,796)	\$ 1,286	\$ 20,021	\$ -	\$ (1,584)	\$ (989,751)
Equipo y mobiliario de operación	(1,898,289)	(180,669)	1,007,442	21,329	-	(1,326)	(1,051,513)
Mobiliario y equipo	(21,049)	(101)	531	32	-	-	(20,587)
Equipo de transporte	(51,716)	(5,209)	30,147	343	-	(101)	(26,536)
Remodelaciones y reemplazos	(304,653)	(20,347)	208,153	9,802	-	(110)	(107,155)
Mejoras y adaptaciones	(123,104)	(40,193)	35	154	-	-	(163,108)
Depreciación acumulada	<u>(3,277,489)</u>	<u>(377,315)</u>	<u>1,247,594</u>	<u>51,681</u>	<u>-</u>	<u>(3,121)</u>	<u>(2,358,650)</u>
<b>Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto</b>	<b>\$ 11,573,050</b>	<b>\$ 140,720</b>	<b>\$ (173,466)</b>	<b>\$ (92,846)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 12,978</b>	<b>\$ 11,460,436</b>

	1o. de enero de 2022	Altas	Bajas	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2022
Terrenos	\$ 2,799,279	\$ 9,261	\$ (57,993)	\$ 28,363	\$ -	\$ (37,242)	\$ 2,741,668
Edificios	8,318,635	6,099	(72,356)	81,071	169,987	(136,000)	8,367,436
Equipo y mobiliario de operación	1,979,173	24,897	(10,606)	22,270	78,186	(14,083)	2,079,837
Mobiliario y equipo	95,805	-	-	-	-	-	95,805
Equipo de transporte	58,992	1,558	(3,542)	349	443	(674)	57,126
Remodelaciones y remplazos	286,242	31,981	(216)	11,165	1,484	(2,677)	327,979
Mejoras y adaptaciones	396,823	18,713	(27,355)	1,309	82,521	-	472,011
Construcciones en proceso	<u>932,056</u>	<u>135,320</u>	<u>(5,156)</u>	<u>-</u>	<u>(332,621)</u>	<u>(20,922)</u>	<u>708,677</u>
<b>Total</b>	<b>\$ 14,867,005</b>	<b>\$ 227,829</b>	<b>\$ (177,224)</b>	<b>\$ 144,527</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (211,598)</b>	<b>\$ 14,850,539</b>

	1o. de enero de 2022	Altas	Bajas	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2022
Depreciación acumulada:							
Edificios	\$ (692,080)	\$ (181,759)	\$ 1,844	\$ (19,671)	\$ -	\$ 12,988	\$ (878,678)
Equipo y mobiliario de operación	(1,709,997)	(200,374)	1,700	(761)	-	11,143	(1,898,289)
Mobiliario y equipo	(503)	(131)	-	(20,415)	-	-	(21,049)
Equipo de transporte	(49,526)	(5,421)	2,924	(349)	-	656	(51,716)
Remodelaciones y reemplazos	(272,424)	(23,118)	118	(9,479)	-	250	(304,653)
Mejoras y adaptaciones	(94,211)	(31,584)	2,880	(189)	-	-	(123,104)
Depreciación acumulada	<u>(2,818,741)</u>	<u>(442,387)</u>	<u>9,466</u>	<u>(50,864)</u>	<u>-</u>	<u>25,037</u>	<u>(3,277,489)</u>
<b>Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto</b>	<b>\$ 12,048,264</b>	<b>\$ (214,558)</b>	<b>\$ (167,758)</b>	<b>\$ 93,663</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (186,561)</b>	<b>\$ 11,573,050</b>



i. Activos otorgados en garantía

Para garantizar los préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver valor de los inmuebles en garantía en la Nota 12). La Entidad no está autorizada para otorgar estos activos 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 2023 y 2022 fueron \$15,651 y \$10,275, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 15.62% y 13.97% en 2023 y 2022, respectivamente.

## 10. Derechos de uso por arrendamiento

La Entidad arrienda edificios. El plazo promedio de arrendamiento es de 20 años para 2023 y 2022.

Las obligaciones de la Entidad están aseguradas por el título del arrendador a los activos arrendados en dichos arrendamientos.

El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 14.

<b>Costo</b>	<b>Activos por derechos de uso</b>	<b>Edificios</b>	
Al inicio de 2022		\$ 566,316	
Adiciones		<u>23,285</u>	
Al 31 de diciembre de 2022		<u>\$ 589,601</u>	
Adiciones		<u>15,283</u>	
Al 31 de diciembre de 2023		<u>\$ 604,884</u>	
	<b>Activos por derechos de uso</b>	<b>Edificios</b>	
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al inicio de 2022		\$ 277,890	
Cambio del periodo		<u>41,086</u>	
Al 31 de diciembre de 2022		318,976	
Cambio del periodo		<u>45,008</u>	
Al 31 de diciembre de 2023		<u>\$ 363,984</u>	
<b>Valor en libros</b>			
Al 31 de diciembre de 2023		<u>\$ 240,900</u>	
Al 31 de diciembre de 2022		<u>\$ 270,625</u>	
	<b>Montos reconocidos en estado consolidado de resultados</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso		\$ 45,008	\$ 41,086
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento		28,681	30,497



Algunos de los arrendamientos de propiedades en los cuales la Entidad participa como arrendatario contienen términos de pagos variables por arrendamiento que están relacionados a las ventas generadas en los edificios arrendados. Las condiciones de pagos variables se usan para vincular los pagos por arrendamiento a los flujos de efectivo del hotel instalado en el edificio y reducir el costo fijo. La composición de los pagos por arrendamiento por los hoteles se detalla en la siguiente tabla.

	2023	2022
Pagos fijos	\$ 84,430	\$ 77,584
Pagos variables	<u>16,511</u>	<u>13,125</u>
Total de pagos por arrendamientos	<u>\$ 100,941</u>	<u>\$ 90,709</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los pagos variables constituyen un 16% y 17% de los pagos por arrendamiento totales de la Entidad. La Entidad espera que esta proporción se mantenga constante en años futuros. Los pagos variables dependen en los ingresos y, consecuentemente, en el desarrollo económico durante los siguientes años. Tomando en consideración el desarrollo de los ingresos esperados durante los siguientes 5 años, se espera que el gasto por arrendamientos variables se siga presentando una proporción similar de los ingresos totales en los años siguientes.

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a \$100,941 y \$90,709 para 2023 y 2022, respectivamente. Durante 2023 y 2022 la Entidad no realizó arrendamientos a menos de un año o por montos no materiales.

## 11. Otros activos

	2023	2022
Inversiones en acciones (i)	<u>\$ 111,301</u>	<u>\$ 111,687</u>

Estos montos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, están representados básicamente por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en diversas compañías en México y el extranjero. La administración considera que el costo de adquisición es similar a su valor razonable al cierre de cada año. La Entidad considera que no está en capacidad de ejercer influencia significativa en ninguna de ellas.

## 12. Préstamos bancarios

- a. Para financiar el desarrollo y construcción de los hoteles, la Entidad 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 tanto por las empresas tenedoras como 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 de 2023 y 2022 los préstamos bancarios a largo plazo se resumen como sigue:

	2023	2022
Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:		
Préstamo con Scotiabank por \$875,000, a tasa THIE 28 + 2.25% con expiración en 2028. (i)	\$ 826,400	\$ -
Préstamo con Banco Actinver por \$275,000, a tasa THIE 28+2.25% con expiración en 2028. (i)	258,148	-
Préstamo con Banorte por \$275,000, a tasa THIE 28+2.25% con expiración en 2028. (i)	258,148	-



	2023	2022
Préstamo con Monex por \$100,000 a tasa TIIE 28+2.25% con expiración en 2028. (i)	94,554	-
Préstamo con Banco Ve por más por \$250,000 a tasa TIIE 28+2.25% con expiración en 2028. (i)	236,202	-
Préstamo con Bancoppel por \$450,000 a tasa TIIE 28+2.25% con expiración en 2028. (i)	425,065	-
Préstamo con BBVA por \$550,000 a tasa TIIE 28+2.25% con expiración en 2028. (i)	519,497	-
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$275,000 a tasa TIIE 28 + 2.25% con expiración en 2028. (i)	258,148	-
Préstamo con Scotiabank por \$1,600,000, a tasa TIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026, prepago por refinanciamiento en 2023. (i)	-	1,465,353
Préstamo con Scotiabank por \$1,250,000 a tasa TIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026, prepago por refinanciamiento en 2023. (i)	-	1,144,813
Préstamo con Scotiabank por \$677,000 a tasa TIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026, prepago por refinanciamiento en 2023. (i)	-	619,893
Préstamo con Scotiabank por \$300,000 a tasa TIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026, prepago por refinanciamiento en 2023. (i)	-	274,889
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$288,000 a tasa TIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026, prepago por refinanciamiento en 2023. (i)	-	278,806
<b>Total préstamo refinanciado-crédito sindicado</b>	<u>\$ 2,876,162</u>	<u>\$ 3,783,754</u>
Préstamo con Bancomext por \$500,000 a tasa TIIE 91 + 1.975% con expiración en 2029. (i)	\$ 438,280	\$ 456,702
Préstamo con Bancomext por \$65,000, a tasa fija TIIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)	41,672	50,118
Préstamo con Bancomext por \$48,000, a tasa fija TIIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)	28,381	34,494
Préstamos con Bancomext por \$38,000, a tasa fija TIIE 91 + 2.85%, con expiración en 2029. (i)	24,604	26,384
Préstamo con Bancomext por \$30,690 a tasa TIIE 91 +2.25% con expiración en 2025. (i)	4,896	9,538
Préstamo con Bancomext por \$27,353, a tasa TIIE 91 +2.25%, con expiración en 2026. (i)	10,309	12,338



	2023	2022
Préstamo con Bancomext por \$28,340, a tasa TIIIE 91 + 2.25% con expiración en 2023. (i)	-	7,689
Préstamo con Bancomext por \$35,534, a tasa TIIIE 91 + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	-	5,018
Préstamo con Bancomext por \$60,682 a tasa TIIIE 91+ 2.25% con expiración en 2033. (i)	59,969	-
Préstamo con Bancomext por \$35,133, a tasa TIIIE 91 + 2.25% con expiración en 2027. (i)	5,542	6,257
Préstamo con Bancomext por \$30,000, a tasa TIIIE 91 días + 2.25%, con expiración en 2026. (i)	<u>3,889</u>	<u>4,881</u>
<b>Total préstamos Bancomext</b>	<b><u>\$ 617,542</u></b>	<b><u>\$ 613,419</u></b>
Préstamo con BBVA por \$172,000, a tasa fija TIIIE 28 + 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	\$ 88,740	\$ 128,549
Préstamo con BBVA por \$57,500, a tasa fija TIIIE 28 + 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	<u>38,909</u>	<u>43,362</u>
<b>Total préstamos BBVA</b>	<b><u>\$ 127,649</u></b>	<b><u>\$ 171,911</u></b>
Préstamo con Banorte por \$125,049, a tasa fija TIIIE 28 + 1.9%, con expiración en 2033. (i)	\$ 107,014	\$ 112,847
Préstamo con Banorte por \$80,000, a tasa fija TIIIE 28 + 1.90%, con expiración en 2033, prepagado en 2023 (i)	<u>-</u>	<u>38,845</u>
<b>Total préstamos Banorte</b>	<b><u>\$ 107,014</u></b>	<b><u>\$ 151,692</u></b>
Préstamo con CorpBanca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)	\$ 67,136	\$ 87,250
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05% con expiración en 2031. Prepagado en 2023 (iv)	-	18,121
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,023,889,653, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2031. Prepagado en 2023 (iv)	-	17,334
Préstamo con CorpBanca por PCh 788,803,538 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. Prepagado en 2023 (iv)	<u>-</u>	<u>13,354</u>
<b>Total préstamos CorpBanca (Chile)</b>	<b><u>\$ 67,136</u></b>	<b><u>\$ 136,059</u></b>
Préstamo con Intercam por \$120,000 a tasa fija TIIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026. Prepagado en 2023 (i)	<u>-</u>	<u>89,364</u>
<b>Total préstamos Intercam</b>	<b><u>\$ -</u></b>	<b><u>\$ 89,364</u></b>



	2023	2022
Préstamo con Sabadell por \$115,000, a tasa TIIIE 28 + 1.9%, con expiración en 2032. (ii)	\$ 75,546	\$ 86,923
Préstamo con Sabadell por \$55,250 a tasa TIIIE 28 + 3%, con expiración en 2032. (ii)	36,237	41,546
Préstamo con Sabadell por \$35,000, a tasa TIIIE 28 + 3%, con expiración en 2032. (ii)	26,150	26,824
Préstamo con Sabadell Capital por \$35,000, a tasa fija TIIIE 28 3%, con expiración en 2032. (ii)	24,734	26,310
Préstamo con Sabadell Capital por \$32,218, a tasa fija TIIIE 28 + 3%, con expiración en 2032. (ii)	21,129	24,225
Préstamo con Sabadell Capital por \$12,000, a tasa fija TIIIE 28+ 3%, con expiración en 2032. (ii)	<u>1,271</u>	<u>1,351</u>
<b>Total préstamos Sabadell</b>	<b><u>\$ 185,067</u></b>	<b><u>\$ 207,179</u></b>
Préstamo con Scotiabank por \$71,000, a tasa fija TIIIE 28 + 1.8%, con expiración en 2028. (i)	\$ 48,287	\$ 54,675
Préstamo con Scotiabank por \$60,000, a tasa TIIIE 28 + 1.80%, con expiración en 2024. (i)	31,244	36,225
Préstamo con Scotiabank por \$45,000 a tasa fija TIIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026. (i)	26,966	37,055
Préstamo con Scotiabank por \$51,000, a tasa fija TIIIE 28 + 1.8%, con expiración en 2024. (i)	26,167	29,926
Préstamo con Scotiabank por \$39,000, a tasa fija TIIIE 28 + 1.8%, con expiración en 2028. (i)	17,381	21,092
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIIE 28) + 1.80%, con expiración en 2028. (i)	14,226	17,400
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIIE 28 + 1.80%, con expiración en 2027. (i)	<u>14,162</u>	<u>17,914</u>
<b>Total préstamos Scotiabank</b>	<b><u>\$ 178,433</u></b>	<b><u>\$ 214,287</u></b>
Préstamo con Banbajío por \$90,000 a tasa fija TIIIE 28 + 2.5% con expiración en 2033. (i)	\$ 89,550	\$ 89,364
Préstamo con Banbajío por \$5,000 a tasa fija TIIIE 28 + 2.5% con expiración en 2033. (i)	<u>4,713</u>	<u>-</u>
<b>Total préstamos Banbajío</b>	<b><u>\$ 94,263</u></b>	<b><u>\$ 89,364</u></b>
Subtotal	4,253,266	5,367,665
Intereses por pagar	<u>33,331</u>	<u>31,001</u>
Total	<b><u>\$ 4,286,597</u></b>	<b><u>\$ 5,398,666</u></b>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<b><u>\$ (245,954)</u></b>	<b><u>\$ (649,954)</u></b>
Porción a largo plazo	<b><u>\$ 4,040,643</u></b>	<b><u>\$ 4,748,712</u></b>



	2023	2022
TIE a 28 días al cierre de cada periodo	11.5035%	10.7605%
TIE a 91 días al cierre de cada periodo	11.4750%	10.9749%
(i) Amortización trimestral del principal.		
(ii) Amortización mensual del principal.		
(iii) Amortización semestral del principal.		
(iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo.		
(v) TIE es la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.		
(vi) UF es Unidad de fomento chileno, reajutable de acuerdo con su inflación.		

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 son como sigue:

2025	\$ 237,993
2026	540,779
2027	669,176
2028	836,136
2029 y años posteriores	<u>1,756,559</u>
	<u>\$ 4,040,643</u>

b. **Resumen de acuerdos de préstamo:**

El 25 de mayo de 2023, la Entidad realizó un prepagado de una parte del crédito sindicado utilizando parte de los recursos obtenidos de la venta de las marcas a Marriott International Inc. El prepagado realizado fue por un monto de \$800,000.

El 21 de agosto de 2023, la Entidad anunció el cierre del refinanciamiento del crédito sindicado por un monto de \$3,050,000. El crédito es una línea comprometida por un plazo de cinco años, la cual podrá ser extendida de forma opcional hasta por dos años más, para un plazo total de siete años.

El 21 de junio de 2022 la Entidad anunció la adhesión del banco Industrial and Commercial Bank of China México ("ICBC") al Crédito Sindicado por un monto de \$288,000, la incorporación del ICBC no cambia las condiciones del Crédito Sindicado y no implicó un incremento en la deuda de la Entidad.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece 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 2023 y 2022.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$5,693,633 y \$5,591,716, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad no cuenta con líneas de crédito sin disponer, al 31 de diciembre de 2022 había montos sin disponer por \$17,010



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

	1 de enero de 2023	Financiamiento neto de flujo de efectivo (i)	Ajustes de valor razonable e interés efectivo (Nota 8)	31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios (Nota 12)	\$ 5,398,666	\$ (1,072,243)	\$ (39,826)	\$ 4,286,597
Otros pasivos (Nota 16)	381,804	(314,634)	-	67,170
Swaps de tasas de interés, cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (Nota 18)	(70,868)	-	55,869	(14,999)
	1 de enero de 2022	Financiamiento neto de flujo de efectivo (i)	Ajustes de valor razonable e interés efectivo (Nota 8)	31 de diciembre de 2022
Préstamos bancarios (Nota 12)	\$ 5,935,613	\$ (517,041)	\$ (19,906)	\$ 5,398,666
Otros pasivos (Nota 16)	343,176	38,628	-	381,804
Swaps de tasas de interés, cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (Nota 18)	(31,748)	-	(39,120)	(70,868)

- (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.

**13. Beneficios a los empleados**

a. **Beneficios directos a los empleados-**

	2023	2022
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 40,166	\$ 16,784
Bono a empleados (ii)	<u>18,901</u>	<u>21,232</u>
	<u>\$ 59,067</u>	<u>\$ 38,016</u>

- 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 de la Entidad.
- ii. Bonos otorgados a empleados clave sobre el desempeño operativo y financiero de la Entidad, es autorizado por el Comité de Compensaciones.

b. **Beneficios a empleados a largo plazo-**

La Entidad 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 la Entidad.





Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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:

	Valuación al 31 de diciembre de	
	2023	2022
	%	%
Tasa de descuento	10.80	11.10
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:

	2023	2022
Costo laboral del servicio actual	\$ 1,078	\$ 243
Intereses sobre la obligación (i)	1,175	406
Ganancias actuariales (ii)	<u>1,613</u>	<u>(309)</u>
	3,866	340
Saldo inicial del pasivo en el periodo	<u>5,268</u>	<u>4,928</u>
Saldo final del pasivo	<u>\$ 9,134</u>	<u>\$ 5,268</u>

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

- i. Los intereses se reconocen como parte del costo financiero de la Entidad en los estados de resultados consolidados 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-***

La Entidad 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 2023 y 2022 por este concepto fue de \$33,205 y \$25,601, respectivamente.

d. ***Plan de pensión***

La Entidad implementó un plan de pensión por beneficios definidos que se financiará para empleados calificables, por lo que 31 de diciembre de 2023 reconoció el pasivo por servicios pasados. Los planes por beneficios definidos se administrarán por un fondo legalmente independiente de la Entidad. Existirá un Comité de Administración del fondo de pensiones que definirá los estatutos del fondo para los empleados calificables. El Comité de Administración será responsable de fijar los criterios de inversión en relación con los activos del plan.

Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro al cumplir la edad de retiro de 65 años, adicionalmente existe una opción de retiro anticipado bajo ciertas condiciones y no será menor a 3 meses de sueldo integrado más 20 días de sueldo integrado por año de servicio. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro. El plan de pensiones se complementa con un plan de Contribuciones definidas, el cual es opcional para los empleados que puedan calificar. Los planes de beneficios definidos no requieren contribuciones de los empleados.



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

<i>Riesgo de inversion</i>	El valor presente del plan de la obligación por beneficios definidos se calcula utilizando una tasa de descuento que se determina en función de los rendimientos de los bonos gubernamentales; si el retorno de los activos del plan está por debajo de esta tasa, se originara un déficit en el plan.
<i>Riesgo de tasa de interés</i>	Una disminución en la tasa de interés de los bonos aumentará el pasivo del plan, sin embargo, éste se compensará parcialmente por el incremento en el retorno de las inversiones de deuda del plan.
<i>Riesgo de longevidad</i>	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en función de la mejor estimación de la mortalidad de los participantes del plan, tanto durante como después de su empleo. Un aumento de la esperanza de vida de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.
<i>Riesgo salarial</i>	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula con base en los salarios futuros de los participantes del plan. Por lo tanto, un aumento en salario de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.

No hay otros beneficios post- retiro que se proporcionan a estos empleados. Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2023 por actuarios independientes.

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

	<b>2023</b>
	%
Tasa de descuento	9.50
Tasa esperada de incremento salarial	4.50
Tasa esperada de inflación largo plazo	3.50
Tasa esperada de incremento al salario mínimo	3.50
Otros	Retiro anticipado a partir de los 55 años Retiro normal 65 años

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es de \$67,275 al 31 de diciembre de 2023.

e. ***Gasto por pagos basados en acciones a empleados-***

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pagos basados en acciones (Nota 21):		
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	<u>\$ 13,016</u>	<u>\$ 13,123</u>



#### 14. Pasivo por derechos de uso

	2023	2022
Total de pasivos por derecho de uso	\$ 312,916	\$ 351,613
<b>Análisis de madurez:</b>		
Año 1	60,453	53,980
Año 2	60,453	53,980
Año 3	60,453	53,980
Año 4	60,453	53,980
Año 5	60,453	53,980
Posteriores	10,651	81,713
Analizado como:		
Largo plazo	\$ 252,463	\$ 297,633
Corto plazo	<u>60,453</u>	<u>53,980</u>
	<u>\$ 312,916</u>	<u>\$ 351,613</u>

La Entidad no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la tesorería de la Entidad.

#### 15. Pasivos contractuales

Los pasivos contractuales hasta abril 2023 provenían del programa de lealtad de clientes “City premios”, que otorgaba 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 cumplían 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.

La Entidad valuaba los puntos otorgados a su valor razonable y reconocía el ingreso relacionado con estos puntos cuando se prestaban los servicios relativos a los clientes a cambio de estos. Dicho valor razonable era reconocido como una disminución del ingreso y se reconocía un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos eran entregados o prestados al socio.

Con la venta de los programas de lealtad las obligaciones existentes con afiliados al programa fueron transferidas y fondeadas a Marriott International, Inc., el monto del pasivo transferido ascendió a \$31,450.

El pasivo era presentado en el rubro de pasivos contractuales en el estado consolidado de posición financiera y al 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$31,452. La vigencia de los puntos era de máximo dos años.

#### 16. Otros pasivos

Los otros pasivos a largo plazo se integran como sigue:

	2023	2022
Aportaciones para futuros aumentos de capital socios en el extranjero	\$ -	\$ 250,593
Préstamo socio Impulsora Plaza La Unión, S. A. de C. V.	1,977	1,977
Préstamo socio Impulsora Plaza Coatzacoalcos, S. A. de C. V.-	-	226
Préstamo socio Impulsora Plaza Cd. del Carmen, S. A. de C. V.	23,055	33,476
Préstamo socio Operadora SX del Sureste, S. A. de C. V.	2,401	2,857
Préstamo socio Impulsora Plaza Tamaulipas, S. A. de C. V.	30,000	20,127
Préstamo socio Impulsora Plaza Guanajuato, S. A. de C. V.	-	5,593



	2023	2022
Préstamo socio Impulsora Plaza Hermosillo, S. A. de C. V.	-	116
Préstamo socio Fideicomiso 3289 City Cancún	1,700	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Altamira, S. A. de C. V.	822	-
Préstamo socio Impulsora Hotelera Irapuato, S. A. de C. V.	-	438
Préstamo socio Impulsora Plaza Cananea, S. A. de C. V.	-	338
Préstamo socio Impulsora Plaza Dos Bocas, S. A. de C. V.	-	565
Préstamo socio Impulsora Plaza Zaragoza, S. A. de C. V.	-	18,789
Préstamo socio Fideicomiso Santa Fe No. 3924	-	12,663
Préstamo socio Impulsora Plaza La Estancia, S. A. de C. V.	1,800	28,217
Préstamo socio Generadora y Desarrolladora de Proyectos y Servicios, S. A. de C. V.	1,430	1,430
Préstamo socio Impulsora Plaza Guadiana, S. A. de C. V.	<u>3,985</u>	<u>4,399</u>
Total	<u>\$ 67,170</u>	<u>\$ 381,804</u>

Las tasas de interés fluctúan en THIE más 2-3 puntos y todas tienen vencimiento posterior a 2025.

## 17. Impuestos a la utilidad

Las compañías mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023 y 2022 fue el 30% y continuará en este porcentaje para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad por operaciones continuas se integran como sigue:

	2023	2022
ISR:		
Causado	\$ 11,506	\$ 36,924
Diferido	<u>(51,017)</u>	<u>(93,623)</u>
Total	<u>\$ (39,511)</u>	<u>\$ (56,699)</u>

Los impuestos a la utilidad por operaciones discontinuas se integran como sigue:

	2023	2022
ISR:		
Causado	\$ 354,190	\$ -
Diferido	<u>(10,696)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 343,494</u>	<u>\$ -</u>

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:

	2023 %	2022 %
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	346	191
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	-	(2)
No deducibles	(186)	(121)
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	15	(52)
Intereses no deducibles del ejercicio	<u>(124)</u>	<u>(3)</u>
Tasa efectiva	<u>81</u>	<u>43</u>



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

	2023	2022
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar nacionales y extranjeras	\$ 154,158	\$ 88,577
Pérdidas crediticias esperadas	3,335	4,237
Pasivos acumulados y provisiones	177,347	173,203
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	<u>47,231</u>	<u>67,477</u>
ISR diferido activo	382,071	333,494
ISR diferido pasivo:		
Instrumentos financieros derivados	(4,500)	(17,629)
Pagos anticipados	<u>(26,632)</u>	<u>(26,639)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(31,132)</u>	<u>(44,268)</u>
ISR diferido activo, neto	<u>\$ 350,939</u>	<u>\$ 289,226</u>

Los activos por impuestos diferidos y los saldos (pasivos) presentados en el estado de posición financiera consolidado se muestran a continuación:

	2023	2022
Activo por impuestos diferidos	\$ 696,053	\$ 631,117
Pasivo por impuestos diferidos	<u>(345,114)</u>	<u>(341,891)</u>
ISR diferido activo, neto	<u>\$ 350,939</u>	<u>\$ 289,226</u>

Los impuestos a la utilidad diferidos del año se reconocieron como sigue:

	2023	2022
En la provisión de impuestos por operaciones continuas	\$ (51,017)	\$ (93,623)
En la provisión de impuestos por operaciones discontinuas	(10,696)	-
Por valuación de instrumentos de cobertura	-	(984)
Por (ganancias) pérdidas actuariales	<u>-</u>	<u>132</u>
Total	<u>\$ (61,713)</u>	<u>\$ (94,475)</u>

Los años de vencimiento y sus montos históricos de las pérdidas fiscales por amortizar nacionales y extranjeras al 31 de diciembre de 2023, son los que se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2024	\$ 10,903
2025	10,944
2026	36,518
2027	90,948
2028	121,777
2029	334,025
2030	953,109
2031	726,559
2032	370,934
2033	<u>279,520</u>
	<u>\$ 2,935,237</u>



Los beneficios de las pérdidas fiscales históricas pendientes de amortizar por los que se ha reconocido parcialmente un 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 ISR diferido debido a la incertidumbre que existe sobre su recuperación, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron por \$2,504,241 y \$2,503,016, respectivamente.

*Pasivos por impuestos diferidos no reconocidos*

La Entidad 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 la Entidad controla la política de dividendos de sus subsidiarias y no se espera se decreten dividendos de su inversión en asociada, es decir, la Entidad controla la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales correspondientes y la Administración considera no se revertirán en un futuro previsible.

**18. Instrumentos financieros**

a. *Administración del riesgo de capital-*

La Entidad 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 de la Entidad no ha sido modificada.

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 12 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 20).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de Entidad 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 de la Entidad, 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.

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

	2023	2022
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 245,954	\$ 649,954
Préstamos bancarios	4,040,643	4,748,712
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(1,009,640)</u>	<u>(916,831)</u>
Deuda neta	<u>\$ 3,276,957</u>	<u>\$ 4,481,835</u>
Capital contable	\$ 8,064,065	\$ 7,177,421
Gastos por intereses	<u>711,452</u>	<u>682,996</u>
Utilidad de operación	618,945	480,794
Depreciación	<u>422,323</u>	<u>483,473</u>
Flujo neto de operación -utilidad de operación más depreciación	<u>\$ 1,041,268</u>	<u>\$ 964,267</u>



	2023	2022
Índices:		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	1.5	1.4
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	3.1	4.6
Apalancamiento	0.7	0.8

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

b. ***Categorías de instrumentos financieros-***

	2023	2022
<b><i>Activos financieros:</i></b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,009,640	\$ 916,831
Instrumentos financieros derivados	35,746	70,868
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar, sin incluir pérdida crediticia esperada	202,184	175,274
Otros activos	111,301	111,687
<b><i>Pasivos financieros:</i></b>		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 173,222	\$ 111,075
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	4,286,597	5,398,666
Instrumentos financieros derivados	20,747	-
Pasivo por derechos de uso	312,916	351,613
Otros pasivos	67,170	381,804

***Objetivos de la administración del riesgo financiero-***

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

La Entidad 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 de la Entidad 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. La Entidad 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 de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.



c. **Riesgo de mercado-**

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros como son los movimientos en los tipos de cambio y a tasas de interés. La Entidad 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, la Entidad busca principalmente la cobertura natural mediante el neto de su exposición financiera activa y pasiva.
- La Entidad al operar en mercados distintos al mexicano, ha ajustado su exposición al riesgo de tipo de cambio, así como la forma de administrar y valorar sus riesgos.

d. **Administración del riesgo cambiario-**

Las cuentas en donde se genera el riesgo cambiario son: efectivo, cuentas por cobrar (principalmente dólares estadounidenses) y préstamos bancarios (pesos chilenos), que se encuentran en monedas distintas 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 de la Entidad 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. y Hoteles City Express Chile, LTDA.

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

	2023	2022
Activos financieros en dólares estadounidenses	<u>USD 17,234</u>	<u>USD 1,196</u>
Exposición neta	<u>USD 17,234</u>	<u>USD 1,196</u>
Pasivos financieros en pesos chilenos (CH)	<u>CH (152)</u>	<u>CH (8,110)</u>
Exposición neta	<u>CH (152)</u>	<u>CH (8,110)</u>

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:

	31 de diciembre de 2023	2022	3 de abril de 2024
Dólar estadounidense, bancario	16.8935	19.3615	16.6578
Peso Chileno	52.2900	43.4600	59.1700
Colón (Costa Rica)	31.1900	30.0374	30.3000
Peso Colombiano	225.7200	248.4800	231.9000

- **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.





La Entidad considera que una variación razonable del peso mexicano respecto del dólar sería de 0.50 y 0.58 pesos por dólar en 2023 y 2022. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$8,617 y +/- \$6,120 pesos para 2023 y 2022, 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.

e. **Administración del riesgo de tasas de interés-**

La Entidad 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 la Entidad 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.

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2023	1.89%	12,892
2022	1.00%	16,991

- **Contratos swap de tasa de interés**

De acuerdo con los contratos swap de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad 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 nocional y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

f. **Administración del riesgo de crédito-**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad 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.

La Entidad utiliza información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Entidad 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 cuentas por cobrar.



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.

La Entidad no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún grupo de contrapartes con características similares. La Entidad 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.

#### *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. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias para la obtención de créditos, y vigilancia continua de los flujos pasivos financieros. La Nota 12 especifica los detalles de las líneas de crédito que la Entidad 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 de la Entidad 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 la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital.

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>31 de diciembre de 2023</b>	<b>1 a 365 días</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Sin intereses	\$ 173,222	\$ -	\$ -	\$ 173,222
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 13.39%	1,107,677	4,746,790	250,405	6,104,873
Instrumentos financieros derivados	-	14,999	-	14,999
	<u>\$ 1,280,899</u>	<u>\$ 4,761,789</u>	<u>\$ 250,405</u>	<u>\$ 6,293,094</u>
<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>1 a 365 días</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Sin intereses	\$ 111,075	\$ -	\$ -	\$ 111,075
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 13.97%	1,156,561	5,581,891	172,136	6,910,588
Instrumentos financieros derivados	-	70,868	-	70,868
	<u>\$ 1,267,636</u>	<u>\$ 5,652,759</u>	<u>\$ 172,136</u>	<u>\$ 7,092,531</u>



g. **Valor razonable de los instrumentos financieros-**

Esta nota proporciona información acerca de cómo la Entidad determina los valores razonables de los pasivos financieros.

*Valor razonable de los pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente*

Algunos de los pasivos financieros de la Entidad 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).

Activos / (Pasivos) financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	31/12/23	31/12/22		
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	\$ <u>35,231</u>	\$ <u>70,868</u>	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.
Activos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor Razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	31/12/23	31/12/22		
Inversiones y acciones preferentes	\$ <u>111,301</u>	\$ <u>111,687</u>	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.

h. **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:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$ <u>4,286,597</u>	\$ <u>4,292,690</u>	\$ <u>5,398,666</u>	\$ <u>5,481,465</u>

– **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 derivados 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 de acuerdo con la política contable.



## 19. Operaciones discontinuas

### *Venta de marcas*

Como se menciona en la Nota 1, el 3 de mayo de 2023 la Entidad llevó a cabo la venta de las Marcas, así como las marcas comerciales asociadas, programa de lealtad y otros activos y pasivos ligados a las marcas, a favor de Marriott International, Inc. por un monto de USD\$100,000,000 (cien millones de dólares de los Estados Unidos de América) equivalentes a \$1,810,300.

### *Terminación de Joint Venture en Chile*

En octubre de 2023, la Entidad terminó el joint venture que mantenía con un socio local en Chile sobre un grupo de subsidiarias que poseen principalmente un hotel y terrenos. Los principales puntos de acuerdo fueron los siguientes:

- (i) La Entidad cede dos terrenos, ubicados en las ciudades de Calama e Iquique, así como la deuda bancaria asociada.
- (ii) La Entidad mantiene la tenencia de un terreno en la ciudad de Copiapó y del hotel en Santiago de Chile, así como de la deuda asociada.

### *Ventas de participación accionaria en compañía subsidiarias*

#### *Ventas realizadas en 2023:*

En diciembre 2023 la Entidad cerro la venta del 50% de la participación accionaria de un portafolio de 2 hoteles ubicados en el estado de Veracruz (City Express Coatzacoalcos y City Express Poza Rica). El resultado operativo por esta subsidiaria fueron pérdidas por \$752 y \$1,798 en 2023 y 2022, respectivamente. La Entidad decidió no reclasificar estas pérdidas al rubro de resultado en operaciones discontinuas.

En marzo 2023 la Entidad concluyó la venta de su participación accionaria en una subsidiaria que era propietaria de un terreno en el estado de Puebla. Esta subsidiaria no tuvo operaciones en 2023 y 2022.

#### *Ventas realizadas en 2022:*

En el mes de marzo 2022, la Entidad anunció como parte de la estrategia de reciclaje de activos y liquidez, el cierre de la venta del 50% de la participación accionaria de un portafolio de cuatro hoteles ubicados en Tijuana (City Express y City Junior Tijuana Otay), Ensenada (City Express Ensenada) y Chihuahua (CE Chihuahua).

### *Detalle de la utilidad del periodo por operaciones discontinuas:*

	2023	2022
Ingresos por venta de marca y subsidiarias	\$ 1,892,300	\$ 258,216
Gastos de asesorías	(134,731)	-
Gastos relacionados con el personal	(118,737)	-
Gastos por cambios de imagen y adecuaciones a sistemas	(34,492)	-
Gastos por terminación anticipada de contratos	(12,349)	-
Otros	(134,415)	(173,826)
Impuestos a la utilidad por operaciones discontinuas	<u>(343,494)</u>	<u>-</u>
Utilidad del periodo por operaciones discontinuas, neto	<u>\$ 1,114,082</u>	<u>\$ 84,390</u>



### *Análisis de las utilidades del año de operaciones discontinuas por venta de marca*

Los resultados combinados de las operaciones discontinuas incluidos en el estado de resultados y otros resultados integrales se desglosan a continuación:

	Por el periodo terminado el 30 de abril de 2023	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
Ingresos	\$ 47,599	\$ 139,795
Gastos	<u>(38,577)</u>	<u>(136,920)</u>
Resultado del año de las operaciones discontinuas	<u>\$ 9,022</u>	<u>\$ 2,875</u>
Flujos de efectivo netos de actividades de operación	<u>\$ 9,022</u>	<u>\$ 2,875</u>
Flujos de efectivo neto	<u>\$ 9,022</u>	<u>\$ 2,875</u>

Considerando los efectos netos, la Entidad decidió mantenerlos en los resultados por operaciones continuas de los años 2023 y 2022.

## **20. Capital contable**

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

Series	2023	2022
Única	<u>\$ 375,464,161</u>	<u>\$ 391,946,091</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social asciende a \$5,944,037, y \$6,068,347, 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.

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 la Entidad y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los ejecutivos de la empresa, bajo el beneficio del plan de acciones aportaron en el ejercicio 2023 y 2022 la cantidad de \$13,016 y \$13,123 los cuales representan 3,124,543 y 2,751,810 acciones, respectivamente.



Acciones ordinarias pagadas totalmente:

	Número de acciones	Capital social
Saldos al inicio de 2022	408,156,532	\$ 6,177,258
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	2,751,810	13,123
Recompra de acciones	<u>(18,962,251)</u>	<u>(122,034)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	391,946,091	\$ 6,068,347
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	3,124,543	13,016
Recompra de acciones	<u>(19,606,473)</u>	<u>(137,326)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>375,464,161</u>	<u>\$ 5,944,037</u>

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

Durante 2023 y 2022, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 3,324,025 y 3,165,738 acciones ordinarias. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 21 a los estados financieros consolidados se presentan mayores detalles sobre el plan de opción de acciones a empleados.

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

	2023	2022
Cuenta de capital de aportación	\$ <u>10,612,267</u>	\$ <u>10,139,754</u>

## 21. Pagos basados en acciones

a. *Esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados-*

La Entidad 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 de la Entidad. 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 de la Entidad 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 la Entidad por períodos de hasta tres años a partir de la fecha en que se devengó la compensación.



A partir del 1 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
3,593,872	1 enero 2022	\$ 0.01	\$ 6.40
3,165,738	1 enero 2023	\$ 0.01	\$ 4.84
3,324,025	1 enero 2024	\$ 0.01	\$ 8.65

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

*Movimientos de las acciones durante el periodo-*

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

	2023		2022	
	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio
Saldos al inicio del año	6,730,201	\$ 7.00	6,997,782	\$ 4.81
Asignadas durante el año	3,324,025	6.40	3,165,738	6.40
Canceladas durante el año	-	-	(681,509)	4.81
Ejercidas durante el año	(2,912,362)	6.40	(2,751,810)	7.00
Saldos al final del año	<u>7,141,864</u>		<u>6,730,201</u>	

b. *Acciones ejercidas durante el año-*

Las siguientes acciones fueron ejercidas:

Acciones	Número de acciones ejercidas	Fecha del ejercicio	Precio de las acciones a la fecha del ejercicio
Asignadas el 1o. de enero de 2023	2,912,362	17 de enero de 2024	\$ 6.80
Asignadas el 1o. de enero de 2022	2,751,810	17 de diciembre de 2022	\$ 8.90

**22. Participación no controladora**

	2023	2022
Saldos al inicio del año	\$ 1,115,105	\$ 1,175,269
Participación en la pérdida integral	11,833	(25,246)
Aportaciones de participación no controladora (i)	72,913	58,553
Reducción de participación no controladora (ii)	(76,077)	(89,185)
Reducciones de capital y pago de dividendos (i)	-	(4,286)
Saldos al final del año	<u>\$ 1,123,774</u>	<u>\$ 1,115,105</u>

- i. 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.
- ii. Corresponde a la venta de dos subsidiarias de la Entidad en 2023 y 2022.



### 23. Utilidad por acción

La Entidad tuvo operaciones discontinuas en 2023, y no existen instrumentos dilutivos por los años 2023 y 2022.

	2023 Pesos por acción	2022 Pesos por acción
Utilidad básica por operaciones continuas y diluida por acción	\$ <u>2.8545</u>	\$ <u>0.0865</u>

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:

	2023	2022
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>382,982,884</u>	<u>405,625,730</u>
Resultado del año atribuible a la participación controladora	\$ <u>1,093,229</u>	\$ <u>35,067</u>
	Pesos por acción	Pesos por acción
Pérdida por operaciones discontinuas básica y diluida por acción	\$ <u>(0.0544)</u>	\$ <u>(0.1216)</u>

Las utilidades utilizadas en el cálculo de la utilidad básica con operaciones discontinuas y diluida por acción son las siguientes:

	2023	2022
Resultado del año atribuible a la participación controladora	\$ <u>(20,852)</u>	\$ <u>(49,323)</u>

### 24. Costos y gastos de operación hotelera

	2023	2022
Gastos de habitaciones	\$ 416,424	\$ 358,345
Sueldos y beneficios a los empleados	441,064	380,028
Gastos de administración y generales	454,949	396,876
Gastos de promoción y ventas	241,437	143,967
Gastos de energía	206,031	175,258
Gastos de mantenimiento	174,749	189,224
Gastos de predial	39,621	42,116
Gastos de seguro de daños	10,181	10,367
Gastos corporativos	<u>62,641</u>	<u>43,336</u>
Total	\$ <u>2,047,097</u>	\$ <u>1,739,517</u>

### 25. Gastos de administración

	2023	2022
Sueldos y beneficios a empleados	\$ 394,492	\$ 372,523
Honorarios profesionales y legales	10,133	6,533
Gastos de viaje	7,927	4,636
Publicidad	20,499	66,886
Otros	14,993	16,639
Teléfonos y comunicaciones	1,095	1,692
Mantenimiento	<u>2,472</u>	<u>1,988</u>
Total	\$ <u>451,611</u>	\$ <u>470,897</u>





## 26. Transacciones con partes relacionadas

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

### *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:

	2023	2022
Beneficios a corto plazo	\$ <u>89,855</u>	\$ <u>91,577</u>

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 21.

## 27. 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 de la Entidad y, de acuerdo con el criterio del tomador de decisiones de la Entidad. Las bases de consolidación de los estados financieros de la Entidad eliminan las transacciones y operaciones entre subsidiarias y, por consecuencia, entre los segmentos operativos de la Entidad.

Un segmento operativo es un componente de la Entidad 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 de la misma Entidad), 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.

La Entidad 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.

La información sobre los segmentos a informar de la Entidad se presenta a continuación.

### Al 31 de diciembre de 2023

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 3,421,289	\$ 653,633	\$ 4,074,922	\$ (530,750)	\$ 3,544,172
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(2,436,176)</u>	<u>(593,283)</u>	<u>(3,029,458)</u>	<u>530,750</u>	<u>(2,498,708)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	985,113	60,350	1,045,464	-	1,045,464
Gastos por apertura de hoteles	<u>(4,196)</u>	<u>-</u>	<u>(4,196)</u>	<u>-</u>	<u>(4,196)</u>
Utilidad antes de depreciación	<u>980,917</u>	<u>60,350</u>	<u>1,041,268</u>	<u>-</u>	<u>1,041,268</u>
Depreciación	\$ <u>(422,323)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(422,323)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(422,323)</u>
Utilidad de operación	\$ <u>558,594</u>	\$ <u>60,350</u>	\$ <u>618,945</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>618,945</u>
Gasto por intereses	\$ (922,773)	\$ -	\$ (922,773)	\$ 211,321	\$ (711,452)
Ingreso por intereses	304,525	-	304,525	(211,321)	93,204



**Al 31 de diciembre de 2022**

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración y regalías	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 2,986,722	\$ 828,531	\$ 3,815,253	\$ (638,725)	\$ 3,176,528
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(2,251,272)</u>	<u>(597,867)</u>	<u>(2,849,139)</u>	<u>638,725</u>	<u>(2,210,414)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	735,450	230,664	966,114	-	966,114
Gastos por apertura de hoteles	<u>(1,847)</u>	<u>-</u>	<u>(1,847)</u>	<u>-</u>	<u>(1,847)</u>
Utilidad antes de depreciación	<u>733,603</u>	<u>230,664</u>	<u>964,267</u>	<u>-</u>	<u>964,267</u>
Depreciación	\$ <u>(483,473)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(483,473)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(483,473)</u>
Utilidad de operación	\$ <u>250,130</u>	\$ <u>230,664</u>	\$ <u>480,794</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>480,794</u>
Gasto por intereses	\$ (853,157)	\$ -	\$ (853,157)	\$ 170,161	\$ (682,996)
Ingreso por intereses	239,357	-	239,357	(170,161)	69,196

**Al 31 de diciembre de 2023**

Activos y pasivos por segmentos:	Operación hotelera	Honorarios por administración y regalías	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 31,884,899	\$ 932,075	\$ 32,885,674	\$ (18,775,812)	\$ 14,109,862
Pasivos totales	12,358,352	855,670	13,214,022	(7,216,925)	5,997,097

**Al 31 de diciembre de 2022**

Activos y pasivos por segmentos:	Operación hotelera	Honorarios por administración y regalías	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 31,507,722	\$ 971,408	\$ 32,479,130	\$ (18,368,497)	\$ 14,110,633
Pasivos totales	13,076,119	1,048,699	14,124,818	(7,191,606)	6,933,212

***Otra información por segmento***

	2023	Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	\$ (492,724)	\$ (25,313)	
Aportaciones de participación no controladora (i)	72,913	-	
Reducción de participación no controladora	(76,077)	-	
	2022	Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	\$ (219,500)	\$ (10,674)	
Aportaciones de participación no controladora (i)	58,554	-	
Reducción de participación no controladora	(89,185)	-	

Los ingresos derivados de las operaciones de la Entidad en el extranjero con Colombia, Costa Rica y Chile representan el 7% del total de los ingresos consolidados. Los activos totales derivados de dichas operaciones en el extranjero representan el 8% del total de activos totales consolidados.



**28. Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 existían compromisos para la construcción y remodelación de inmuebles por \$160,792 y \$221,926, respectivamente.

**29. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 3 de abril de 2024, por el Ing. Santiago Parra Gutiérrez, 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 de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*



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

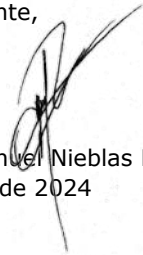
Cumplimiento a las disposiciones  
de carácter general aplicables a  
las emisoras supervisadas por la  
Comisión Nacional Bancaria y de  
Valores que contraten servicios de  
auditoría externa al 31 de  
diciembre de 2023



**Lic. Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena Presidente  
del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias de Hoteles  
City Express, S. A. B. de C. V.**

En cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, presentamos al Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., este comunicado por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Atentamente,



C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez  
3 de abril de 2024



# **Comunicado al Comité de Auditoría Riesgos y Prácticas Societarias en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Básicos Consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. (La Emisora) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023**

**Al Comité de Auditoría de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.**

**Comunicado al Comité de Auditoría en cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.**

## **I. Profesionales participantes en la auditoría:**

En el Anexo I listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditores externos, incluyendo especialistas.

## **II. Sistema de gestión de la calidad en auditoría:**

1. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") tiene implementado un sistema de gestión de calidad para cumplir con todos los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de la Calidad, la cual es aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos Para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados (la "Norma") cuyos periodos iniciaron el o después del 15 de diciembre de 2022. El Despacho tiene implementados los controles correspondientes a los siguientes componentes de nuestro sistema de gestión de calidad:
  - a. El proceso de evaluación de riesgos de la firma
  - b. Gobierno corporativo y liderazgo
  - c. Requerimientos de ética aplicables
  - d. Aceptación y continuidad de las relaciones con clientes y de compromisos específicos
  - e. Realización del compromiso
  - f. Recursos
  - g. Información y comunicación
  - h. El proceso de monitoreo y remediación

Conforme a los procesos sobre el componente de monitoreo y remediación establecidos en el inciso h, en cumplimiento también de la Norma, la implementación de los elementos del sistema de gestión de la calidad mencionados es evaluada anualmente conforme al proceso de revisión formal establecido por la Firma Global Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") de la cual el Despacho es afiliado a una Firma Miembro.

2. Por lo que se refiere al componente c. antes mencionado de nuestro sistema de gestión de calidad relativo al cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables, a continuación, mencionamos las respuestas a los riesgos identificados cubiertos por nuestro sistema que son requeridos para que el Despacho, los socios y el personal cumplan con los requisitos éticos relevantes:

Las políticas y procedimientos permiten al Despacho:

- a) Comunicar los requisitos de independencia al personal y, en su caso, a otros que estén sujetos a los mismos.
- b) Identificar y evaluar las circunstancias y relaciones profesionales que creen amenazas a la independencia y, emprender la acción apropiada para eliminar dichas amenazas o reducirlas a un nivel aceptable al aplicar salvaguardas o, si se considera apropiado, para retirarse de la auditoría.



Las políticas y procedimientos incluyen requisitos para que:

- a) El personal notifique de inmediato al Despacho las posibles faltas de cumplimiento a dichas políticas y procedimientos de las que tenga conocimiento.
- b) El Despacho comunique oportunamente las faltas de cumplimiento a estas políticas y procedimientos, identificadas a:
  - i. El socio responsable de la auditoría, quien, junto con el Despacho, tiene la responsabilidad de atender y resolver esta falta de cumplimiento.
  - ii. Otro personal relevante del Despacho y, en su caso de las Firmas Miembro de DTTL, y a quienes sean responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia y necesiten emprender alguna acción apropiada al respecto.
- c) Exista una oportuna comunicación al Despacho, por parte del socio responsable de la auditoría y las personas a que se refiere el inciso b. ii. anterior, de las acciones emprendidas para resolver el asunto, de tal forma que el Despacho, pueda determinar si debe emprender alguna acción adicional.
- d) Anualmente, el Despacho obtiene la confirmación por escrito del cumplimiento de las políticas y procedimientos de independencia de todos los socios y del personal, a quienes los requerimientos de ética relevantes u otras disposiciones normativas y regulatorias les requiere ser independientes.

Adicionalmente, nuestras políticas y procedimientos implementados para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se mencionan a continuación:

- a) Los socios responsables de la auditoría deben proporcionar al Despacho, información relevante sobre las auditorías a los clientes, incluyendo el alcance de los servicios, para facilitar la evaluación del impacto global, si lo hay, sobre los requisitos de independencia.
- b) El personal debe notificar oportunamente al Despacho sobre circunstancias y relaciones profesionales que signifiquen una amenaza a la independencia, de tal forma que pueda emprenderse la acción apropiada.
- c) La recopilación y comunicación de información relevante al personal apropiado, de tal forma que:
  - i. El Despacho y el personal puedan fácilmente determinar si satisfacen los requisitos de independencia.
  - ii. El Despacho pueda mantener y actualizar los registros de independencia.
  - iii. El Despacho pueda emprender la acción apropiada respecto a las amenazas a la independencia identificadas.

El Despacho tiene implementados procesos para evitar incidentes de independencia como sigue:

- a) Un registro a nivel del Despacho y de la Firma Global DTTL de todos los clientes de auditoría, que es consultado cada vez que se solicita al Despacho un servicio.
- b) Procesos de aseguramiento al procesar propuestas de servicios, de tal forma que antes de la presentación de la propuesta se verifica si el servicio solicitado no genera amenazas o problemas de independencia.
- c) Existe un registro formal para el monitoreo de las inversiones de socios y gerentes, de tal forma que no inviertan en entidades restringidas.

### **III. El nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados**

Materialidad determinada en la auditoría **\$172,162,000**

Importancia relativa para la ejecución del trabajo **\$137,729,000**

Umbral de errores claramente triviales **\$8,608,000**

La materialidad se estableció tomando como referencia un 1.5% de los Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas, por ser un elemento importante considerando las necesidades de información del público interesado en la información financiera de la Emisora.



**IV. Descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.**

- a) **Los procesos significativos de la Entidad o Emisora que el Auditor Externo Independiente haya evaluado, y su relación con el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos revisado, incluyendo las cuentas de orden**

Ciclo de Negocios	Rubros de los estados financieros que afecta.
Información financiera	Todos los rubros del balance general y del estado de resultados.
Tesorería	Efectivo, inversiones, y préstamos bancarios.
Activo Fijo	Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas y gastos por depreciación.
Ingresos	Ingresos, cuentas por cobrar, pérdidas crediticias esperadas.
Egresos	Gastos, cuentas por pagar.
Nómina	Gastos, obligaciones laborales.

- b) **Los riesgos de incorrección material, según dicho término se define en las NIA, identificados, asociados al rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, así como los controles relacionados con ellos, respecto de los que el Auditor Externo Independiente haya tenido conocimiento, durante el desarrollo de la auditoría.**

Conforme a las NIA, y a nuestro modelo de auditoría los riesgos se clasifican en significativos, altos, bajos.

Los riesgos significativos a juicio del auditor, requieren una consideración especial en la auditoría.

En el Anexo II se muestran los riesgos de incorrección material identificados por cada afirmación (aseveración) de los tipos de transacciones, saldos de cuentas e información a revelar, y la descripción de los controles relevantes identificados.

- c) **Las pruebas de controles realizadas por el Auditor Externo Independiente, asociadas a los riesgos de incorrección material identificados, así como la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras y los resultados obtenidos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con c) por lo que se refiere a los procedimientos de diseño e implementación de los controles y eficacia operativa de los controles.

Las siguientes tablas describen la metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras.

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material menores/bajos y mayores/altos.

Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
		No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	10	15	25	35
Manual	Diario	7	10	15	20
Manual	Semanal	5	5	5	8
Manual	Mensual	2	2	2	3
Manual	Trimestral	2	2	2	2
Manual	Anual	1	1	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la <a href="#">Figura 23001.1</a> o la <a href="#">Figura 23001.2</a> , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los <a href="#">párrafos 42-42A</a> una guía adicional.			





Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)	<p>Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la <a href="#">Figura 23001.1</a> (es decir, bajo o alto) o la <a href="#">Figura 23001.2</a> (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control de la <a href="#">Figura 23001.2</a>, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p>
La tabla asume cero desviaciones.	

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material significativos-

Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
		No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	45	60*
Manual	Diario	25	40*
Manual	Semanal	8	10
Manual	Mensual	3	4
Manual	Trimestral	2	2
Manual	Anual	1	1
Controles Automatizados	<p>Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la <a href="#">Figura 23001.1</a> o la <a href="#">Figura 23001.2</a>, tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Consultar los <a href="#">párrafos 42-42A</a> para una guía adicional. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la <a href="#">Figura 23001.1</a> o la <a href="#">Figura 23001.2</a>, tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los <a href="#">párrafos 42-42A</a> para una guía adicional.</p>		
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)	<p>Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto) de la <a href="#">Figura 23001.1</a>, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la <a href="#">Figura 23001.1</a> (es decir, bajo o alto) o la <a href="#">Figura 23001.2</a> (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p>		
La tabla asume cero desviaciones.			
*En el caso que identifiquemos un control que opera muchas veces al día o diariamente y cubre un riesgo significativo para el cual el riesgo asociado con el control es evaluado como alto, considerar si este es el control más apropiado para cubrir el riesgo.			



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles cuando planeamos una desviación en un control que ocurre "muchas veces al día"

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto		Riesgo de Error Material Significativo		
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control		
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto	No Alto	Alto	
Manual	Muchas veces al día	25	35	40	60	70	95	
La tabla asume que se ha planeado una desviación en un control que ocurre muchas veces al día. Cuando el control se ejecuta menos que muchas veces al día, es probable que no sea apropiado planear desviaciones.								

Los resultados de las pruebas de eficacia operativa, basados en los tamaños de muestra aplicables se mencionan en el siguiente inciso.

- d) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos, según dicho término se define es las NIA, aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden.**

*Ver Anexo II. Columna marcada con d)*

En aquellos casos donde el control no fue efectivo se incrementó el alcance de nuestros procedimientos sustantivos.

En aquellos casos donde la eficacia operativa del control no fue probado conforme a nuestra estrategia de auditoría, la seguridad de auditoría fue obtenida mediante procedimientos sustantivos.

A continuación, mostramos nuestras tablas de tamaño de muestra y como se puede observar, los rubros en donde no obtenemos seguridad por eficacia operativa de los controles, las muestras son mayores que cuando obtenemos seguridad de la eficacia operativa de los controles.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Menores y Mayores

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
1x	1	2	1	1
2x	2	3	1	1
3x	2	5	1	2
4x	3	6	1	2
5x	3	8	1	3
6x	4	9	2	3
7x	5	11	2	4
8x	5	12	2	4
9x	6	14	2	5
10x	6	15	2	5
15x	9	23	3	8
20x	12	30	4	10
25x	15	38	5	13
30x	18	45	6	15
40x	24	60	8	20
50x	30	75	10	25
100x (*)	60	150	20	50
Mayor que 100x	(*)	(*)	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla. Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.  
 (\*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.



Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Significativos

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	Riesgo Significativo(!)	
	No Confiar en Controles	Confiar en Controles
1x	4	2
2x	6	2
3x	10	4
4x	12	4
5x	16	6
6x	18	6
7x	22	8
8x	24	8
9x	28	10
10x	30	10
15x	46	16
20x	60	20
25x	76	26
30x	90	30
40x	120	40
50x	150	50
100x (*)	300	100
Mayor que 100x	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla. Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.

(!) Para las poblaciones que tienen un riesgo significativo, se requiere que realicemos los procedimientos sustantivos que específicamente den respuesta a ese riesgo ([párrafo 41](#) de la Sección 13300). Estos procedimientos sustantivos que específicamente dan respuesta suelen implicar la selección no representativa.

(\*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.

- e) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que haya sido objeto de su revisión indicando el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos asociado, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo III

- f) **Los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, realizados por el Auditor Externo Independiente a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, que a su juicio considere significativos y que contenga la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras, el alcance o porcentaje de revisión y los resultados obtenidos de dichos procedimientos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con f)

Ver las tablas del tamaño de muestra para muestreo de auditoría en el inciso d) anterior.

- g) **Los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los Estados Financieros Básicos de la Emisora.**

- 1) Comprobamos la corrección de los asientos del libro diario registrados en el libro mayor, así como de otros ajustes realizados para la preparación de los estados financieros básicos *consolidados*. Esto lo realizamos mediante:
  - a. La selección de asientos del libro diario y otros ajustes realizados al cierre del periodo incluyendo los ajustes de consolidación; y
  - b. Comprobamos los asientos del libro diario y otros ajustes realizados durante todo el periodo.



- 2) Revisamos las estimaciones contables en busca de sesgos y evaluar si las circunstancias que han dado lugar al sesgo, si lo hubiera, representan un riesgo de incorrección material. Para estos efectos:
  - a. Evaluamos si los juicios formulados y las decisiones tomadas por la dirección al realizar las estimaciones contables incluidas en los estados financieros básicos consolidados fueron razonables y soportadas.
- 3) Revisamos los asientos contables con características especiales de interés para la auditoría.

**V. Descripción de las transformaciones, fusiones, escisiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales durante el periodo auditado, así como, en su caso, las políticas contables adoptadas para su reconocimiento.**

El 3 de mayo de 2023 la Entidad comenzó una relación estratégica con Marriott International, Inc. ("Marriot"), por medio de la cual llevo a cabo la venta de sus marcas "City Express", "City Express Plus", "City Express Junior", "City Express Suites" y "City Centro", así como las marcas comerciales asociadas, programa de lealtad y otros activos y pasivos ligados a las marcas, por un monto de USD\$100,000,000 (cien millones de dólares de los Estados Unidos de América). La Entidad seguirá siendo propietario, desarrollador y administrador de los hoteles y mantendrá su inversión en hoteles convertidos. El efecto neto de esta transacción fue registrado como operación discontinua en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales de 2023.

**VI. En relación con los Estados Financieros Básicos Consolidados, un listado de las subsidiarias y los porcentajes de participación y, en su caso, los criterios de exclusión aplicados por las Entidades o Emisoras a las entidades no consolidadas, indicando si dichos criterios se apegan a las normas contables aplicables.**

A continuación, proporcionamos una lista de las subsidiarias consolidadas y los porcentajes de participación:

<b>Nombre de la subsidiaria consolidada</b>	<b>Porcentaje de participación</b>
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	100%
Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.	100%
Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V.	100%
City Express Administración Corporativa, S. A. de C. V.	100%

**VII. Explicación de si se recibió la información o documentación indispensables para el desarrollo de la auditoría externa que fueron solicitadas al personal de las Entidades o Emisoras, y si fueron proporcionadas con oportunidad.**

Informamos a ese Comité que la administración de la Emisora y de sus subsidiarias nos proporcionó toda la información solicitada en tiempo y forma.

**VIII. Las dificultades significativas que se hayan suscitado en la ejecución de la auditoría y, en su caso, cualquier negativa para que el Auditor Externo Independiente emita un Informe de Auditoría Externa con una opinión modificada, según dicho término se define en las NIA.**

No se presentó ninguna dificultad significativa.

**IX. Aquellos asuntos que a juicio del Auditor Externo Independiente sean relevantes para la auditoría externa basándose para su determinación en la NIA 701 "Comunicación de los asuntos clave en el reporte de la auditoría".**

Los siguientes asuntos fueron comunicados al Comité de Auditoría en el transcurso de esta y que se incluyen en el informe como Cuestiones Clave de la Auditoría:



## **Deterioro de activos de larga duración**

Como se menciona en las Notas 1 y 3b a los estados financieros consolidados, la propagación en 2020 de la pandemia global COVID 19 impactó de manera diferenciada a empresas e industrias, además de haber generado importante volatilidad en los mercados de dinero y capitales. La situación financiera consolidada y los resultados de operación consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias se vieron afectados de manera significativa generando pérdidas operativas y netas durante 2021 y 2020, así como niveles bajos de ocupación en algunas unidades generadoras de efectivo (UGEs); reflejando una recuperación en los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Con base en lo anterior, identificamos el riesgo de deterioro como lo indica la Norma Internacional de Contabilidad 36 "Deterioro de los activos de larga duración" (IAS 36, por sus siglas en inglés).

La Entidad ha identificado que las UGEs son los hoteles y evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro como lo marca la IAS 36. Si existiera dicho indicio, la Entidad estima el importe recuperable del activo utilizando el modelo de flujos de efectivo descontados o avalúos realizados por peritos valuadores certificados independientes. Dichos cálculos involucran estimaciones, y el uso de supuestos y juicios por parte de la administración. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

- Pruebas detalladas para confirmar la razonabilidad de la evaluación y supuestos utilizados por la administración para determinar en qué UGEs no existieron indicios de deterioro de activos de larga duración. Nuestros procedimientos incluyeron la revisión de la evidencia proporcionada por la administración tomando en cuenta factores internos, externos y observables; así mismo consideramos el conocimiento de la Entidad e información de la industria.
- Procedimientos para evaluar si el modelo de flujos de efectivo descontados y los avalúos utilizados en el cálculo de deterioro de los activos de larga duración son apropiados.
- Retamos los supuestos utilizados por la administración y por los peritos valuadores independientes, siendo principalmente las estimaciones de volúmenes de ventas y la tasa aplicada al costo de capital promedio ponderado (WACC, por sus siglas en inglés), así como la evaluación de los datos subyacentes. Nuestros especialistas en valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de los flujos de efectivo descontados y avalúos, así como en análisis de sensibilidad.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

## **Deuda a largo plazo**

Como se menciona en las notas 1 y 12 a los estados financieros consolidados, el 25 de mayo de 2023, la Entidad realizó un prepagado de una parte del crédito sindicado utilizando parte de los recursos obtenidos de la venta de las marcas a Marriott. El prepagado realizado fue por un monto de \$800,000,000 (ochocientos millones de pesos 00/100 M.N.).

Asimismo, el 21 de agosto de 2023, la Entidad anunció el cierre del refinanciamiento del crédito sindicado por un monto de \$3,050,000,000 (tres mil cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.). El crédito es una línea comprometida por un plazo de cinco años, la cual podrá ser extendida de forma opcional hasta por dos años más, para un plazo total de siete años.

Con base en lo anterior, como lo menciona la Norma Internacional de Información Financiera 9 "Instrumentos Financieros" (IFRS 9 por sus siglas en inglés), identificamos los riesgos de error en: a) el cumplimiento en sus obligaciones de hacer y no hacer, y en su caso la obtención de las dispensas correspondientes, b) la presentación de la deuda a corto y largo plazo, c) la evaluación respecto al refinanciamiento de pasivos, el cual puede ser considerado una baja de pasivos o como nuevos pasivos dependiendo de las características del refinanciamiento, d) el cálculo de costo amortizado a la fecha de la extinción de pasivos con las condiciones originales, y e) el cálculo de flujos futuros modificados y el descuento de los flujos de efectivo con la tasa de interés efectiva obtenida en el paso anterior para comparar este valor presente contra el valor presente contra el valor presente obtenido inicialmente a la fecha de modificación, el cual es considerado como una nueva deuda.



La Entidad ha establecido controles para verificar el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los diferentes contratos de deuda, así como para evaluar los efectos de la reestructura de deuda que realizaron así como los cálculos relacionados con la determinación de la tasa de interés efectiva; sin embargo, consideramos incluir respuestas de auditoría que cubrieran específicamente cada uno de los riesgos arriba descritos; por lo anterior, nuestras pruebas de auditoría incluyeron, entre otros: i) asegurar la correcta aprobación por parte del Consejo de Administración de la Entidad para la contratación de la deuda a largo plazo, ii) revisión del cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en dichos contratos; iii) obtención de las confirmaciones de deuda con las instituciones financieras para validar los saldos registrados de deuda e intereses; iv) roll forward de la deuda que incluye la totalidad de los pasivos nuevos y anteriores; v) revisión de análisis cuantitativo y cualitativo para determinar las modificaciones de pasivos y los flujos de efectivo con la tasa de interés efectiva para comparar el valor presente contra el valor presente obtenido a la fecha de modificación; vi) revisión de la correcta clasificación de la deuda a corto y largo plazo; vii) revisión de la correcta valuación y registro de intereses de conformidad con las IFRS; viii) amarre y análisis de valuación de instrumentos financieros derivados, así mismo validar la razonabilidad del precio de mercado y valor razonable de los instrumentos con información externa y una estimación independiente del valor razonable, usando los supuestos, modelos de valuación e insumos de la Entidad, incluyendo la participación de nuestros especialistas de Valuación Contable Financiera. Los resultados de nuestras pruebas con relación a estos procedimientos fueron satisfactorios. En la Nota 12 a los estados financieros consolidados, se presentan las principales características de la deuda a largo plazo.

**X. Las principales observaciones realizadas en el ejercicio social inmediato anterior al auditado, indicando si las deficiencias en cuestión han sido o no resueltas por la Entidad o Emisora de que se trate.**

No se identificaron observaciones significativas, las observaciones identificadas en el ejercicio anterior, se mantienen sin cambios en el ejercicio actual.

**XI. Las deficiencias significativas del control interno identificadas.**

No se identificaron deficiencias de control interno significativas.

**XII. La naturaleza y el monto de los ajustes de auditoría propuestos por el Auditor Externo Independiente, sin perjuicio de que se incorporen o no a los Estados Financieros Básicos dictaminados.**

Errores no corregidos por la administración:

Error no corregido del año anterior	Registro de corrección
	<b>Estado de resultados</b>
<b>Descripción</b>	<b>Cargo (abono)</b>
<b>Resultado por operaciones continuas:</b>	
Costos y gastos de operación hotelera	67,275,393
Impuestos a la utilidad	(10,696,787)
<b>Resultado por operaciones discontinuas:</b>	
Otros gastos por operaciones discontinuas	(67,275,393)
Impuestos a la utilidad	10,696,787



**XIII. La descripción de la naturaleza, la frecuencia y el alcance de las comunicaciones con el Comité de Auditoría, la dirección general o equivalente y el Consejo u órgano equivalente, indicando las fechas de las reuniones, así como los acuerdos y conclusiones relevantes obtenidos.**

**Fecha 18 de junio de 2023**

- Calendario de cumplimiento de la CUAE con el Comité de Auditoría – FY 2023
- Recursos propuestos para ejecutar el plan de auditoría 2023
- Disposiciones Aplicables al Auditor Externo.
- Revisión de honorarios de auditoría y plan de auditoría para 2023
- Plan de Auditoría – FY 2023
- Principales asuntos y temas relevantes
- Asuntos de independencia
- Resumen temas comunes ("hot topics") para comités.

**Fecha 16 de octubre 2023**

- Cronograma de actividades para el cumplimiento de la CUAE.
- Recursos propuestos para ejecutar el plan de auditoría 2023.
- Evaluación preliminar del riesgo del compromiso.
- Materialidad y Materialidad de Ejecución.
- Áreas de riesgo de auditoría y descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos a ser realizados en la auditoría externa
- Principales asuntos y actividades de seguimiento hacia el cierre del año
- Revisión de honorarios de auditoría por trabajo adicional y servicios diferentes a la auditoría.
- Confirmación sobre el conocimiento o sospechas de fraude.

**Fecha 27 de febrero 2024**

- Seguimiento al programa de actividades
- Seguimiento a las actividades de cumplimiento de la CUAE.
- Cuestiones clave de auditoría 2023
- Status en la revisión de áreas clave, riesgos y eventos significativos al cierre de 2023.
- Revisión de honorarios de auditoría por trabajo adicional y servicios diferentes a la auditoría.
- Confirmación sobre el conocimiento o sospechas de fraude.

**Fecha 3 de abril 2024**

- Revisión de la opinión definitiva del auditor sobre los estados financieros auditados de 2023.
- Aprobación de los estados financieros consolidados de la Emisora
- Reporte Comunicado al Comité de Auditoría en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 a que hace referencia el Artículo 35.
- Comunicado del Artículo 37.
- Borrador de la carta de manifestaciones de la gerencia.

\* \* \* \* \*



## ANEXO I

A continuación, listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditoría externa, incluyendo especialistas.

Nombre del profesional	Puesto en la auditoría	Entidad en la que trabaja
Manuel Nieblas Rodríguez	Socio principal de auditoria	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Luis Sánchez Lima	Socio de auditoria	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Silvia Molina	Socia de Calidad de auditoria EQR	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Ubaldo De La Fuente	Gerente de Calidad de auditoria EQR	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
José Campos	Socio Precios de Transferencia	Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S. C.
Narciso Becerril	Gerente Precios de Transferencia	Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S. C.
Ricardo Morales	Socio de Asesoría en Contabilidad Financiera y Valuación	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Sofia Olavarrieta	Gerente de Asesoría en Contabilidad Financiera y Valuación	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Ricardo Montoya	Socio Asesoría Financiera	Deloitte Asesoría Financiera, S. C.
Erick Gallegos	Gerente Asesoría Financiera	Deloitte Asesoría Financiera, S. C.
Miguel Navarro	Gerente Asesoría Financiera	Deloitte Asesoría Financiera, S. C.
José Gonzalez Saravia	Socio Especialista en Tecnologías de la Información	Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.
Karen Arlette Simoni	Gerente de auditoria	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Daniel Ramirez	Gerente de auditoria	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Julia Martínez	Encargada de auditoria	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Fernando Delgadillo	Staff de auditoria	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Beatriz Ramirez	Staff de auditoria	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Teresa Torres	Staff de auditoria	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Alberto Miranda	Socio Experto fiscal con enfoque en impuestos legislación mexicana	Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S. C.
Estefani Salazar	Gerente Experto fiscal con enfoque en impuestos legislación mexicana	Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S. C.
Isai Moya	Socio Grupo de Mercados Capitales	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Carlos Jasso	Gerente Especialista en tecnologías de la Información	Deloitte Asesoría en Riesgos, S. C.





Identificación del riesgo (1)	Risk		Account/Area				Control				Substantive Procedure														
	Descripción del riesgo (2)	Naturaleza del riesgo (3)	Tipo de riesgo (4)	Cuenta/Área (5)	Aseveración/Tipo (6)	Evaluación del riesgo (7)	Confianza en el control (8)	Identificación del control (9)	Nombre del control (10)	Resumen del control (11)	Naturaleza del control (12)	Tipo de control (13)	Riesgo asociado con un control (RABC) (14)	Eficacia operativa probada por el equipo (15)	Estrategia de pruebas de Eficacia Operativa (16)	Conclusión del Diseño (17)	Conclusión de la Implementación (18)	Conclusión de la Eficacia Operativa (19)	Título del Procedimiento (20)	Fase (21)	Tipo de procedimiento (22)	Origen del procedimiento (23)	Alcance de las pruebas (24)	En la realización de este procedimiento, ¿se utilizó información interna o externa como evidencia de auditoría? (25)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Anote a número de pruebas revisadas (26)
24400 - PROBITO11	Las revelaciones en relación con la deuda se omiten, están incompletas o son incorrectas. Que la contratación de instrumentos financieros derivados no esté autorizada y que no cumpla con la documentación soporte.	Manual	Nivel de aserción - Cuenta Deuda	GRA	Bajo	Si	CONTROL CF-3	Control CF-3 - Cierre Financiero	Manualmente, Juan Carlos Requinto (Director administrativo) lleva a cabo la revisión y aprobación de los Estados financieros y sus revelaciones, así como las variaciones en BG y ER y enviándolas a Dirección de Finanzas y administración.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Al cierre del periodo	Realizar el amarré del estado	Procedimiento analítico	Creado por usuarios	Bajo	Si	640	SATISFACTORIO
BS-Deuda		Manual	Nivel de aserción - Cuenta Deuda	GRA	Bajo	Si	CONTROL IPD'S 1	Control IPD'S 1 - Préstamos e IPD	Hector Márquez (Subdirector de Finanzas) revisa y autoriza la contratación de instrumentos financieros. El área de calidad se es responsable de revisar todas las atas de activo fijo nuevas o por reemplazo son autorizadas a través de Sistema Capital Expenses (CAPEX), así como se revisa cada caso que sea necesario.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Al cierre del periodo	Realizar el amarré del estado	Procedimiento analítico	Creado por usuarios	Bajo	Si	5	SATISFACTORIO
PRCOM005 - BS-arrendamientos - derechos de uso por activos en arrendamiento	Adiciones a Activos por derecho de uso: (1) no existen, (2) se registran cuando la entidad no tiene los derechos u obligaciones, (3) no se registran en la cuenta adecuada, y/o (4) se registran en la cantidad incorrecta.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Derechos de uso por activos	GRA	Bajo	No	COLA001	Review of Accounting Conclusions for Each Lease Contract	Once all discrepancies identified are resolved, the control performer approves the Analysis prior to submitting the contract for entry of the relevant lease data into the lease system.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Análisis IFRS 16	Realizar un análisis sobre la documentación	Procedimiento analítico	Creado por usuarios	Bajo	Si	2	SATISFACTORIO
PRCOM001 - BS-Propiedad, planta y equipo	Adiciones a Propiedad, planta y equipo: (1) no existen, (2) se registran cuando la entidad no tiene los derechos u obligaciones, (3) no se registran en la cuenta adecuada, y/o (4) se registran en la cantidad incorrecta.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Inmuebles, mobiliario y equipo	GRA	Bajo	Si	444-COPE001	444-COPE001_ISA_Activo Fijo	El área de calidad se es responsable de revisar todas las atas de activo fijo nuevas o por reemplazo son autorizadas a través de Sistema Capital Expenses (CAPEX), así como se revisa cada caso que sea necesario.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Realizar la conciliación	(1) Obtener las cédulas de compraventa	Procedimiento analítico	Creado por usuarios	Bajo	Si	162	SATISFACTORIO
PRCOM010 - BS-Paivo por arrendamiento	Costos por intereses relacionados con pasivos por arrendamiento: (1) se registran por un monto incorrecto, (2) se registran cuando no ocurrieron, (3) están incompletos, (4) se registran en el periodo incorrecto y/o (5) no se registran en la cuenta correspondiente.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Pasivo por arrendamiento	GRA	Bajo	Si	COLA001	Review of Accounting Conclusions for Each Lease Contract	Once all discrepancies identified are resolved, the control performer approves the Analysis prior to submitting the contract for entry of the relevant lease data into the lease system.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Análisis IFRS 16	Realizar un análisis sobre la documentación	Procedimiento analítico	Creado por usuarios	Bajo	Si	2	SATISFACTORIO
PRCOM011 - BS-arrendamientos - derechos de uso por activos en arrendamiento	La depreciación o amortización de los activos por Derecho de uso es: (1) registrada por un monto incorrecto, (2) registrada cuando no ocurrió, (3) incompleta, (4) registrada en el periodo incorrecto, y/o (5) no registrada en la cuenta correspondiente.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Derechos de uso por activos	GRA	Bajo	Si	COLA001	Review of Accounting Conclusions for Each Lease Contract	Once all discrepancies identified are resolved, the control performer approves the Analysis prior to submitting the contract for entry of the relevant lease data into the lease system.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Análisis IFRS 16	Realizar un análisis sobre la documentación	Procedimiento analítico	Creado por usuarios	Bajo	Si	2	SATISFACTORIO
PRCOM011 - BS-Propiedad, planta y equipo	La depreciación o amortización de Propiedades, planta y equipo es: (1) registrada por un monto incorrecto, (2) registrada cuando no ocurrió, (3) incompleta, (4) registrada en el periodo incorrecto, y/o (5) no registrados en la cuenta correspondiente.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Inmuebles, mobiliario y equipo	GRA	Bajo	Si	444-COPE001	444-COPE001_ISA_Activo Fijo	El área de calidad se es responsable de revisar todas las atas de activo fijo nuevas o por reemplazo son autorizadas a través de Sistema Capital Expenses (CAPEX), así como se revisa cada caso que sea necesario.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Realizar la conciliación	(1) Obtener las cédulas de compraventa	Procedimiento analítico	Creado por usuarios	Bajo	Si	162	SATISFACTORIO
PRCOM014 - BS-Paivo por arrendamiento	Los contratos o acuerdos que contienen un arrendamiento, incluidos los arrendamientos implícitos y las modificaciones del contrato que dieron lugar a un nuevo contrato, no se identifican ni registran.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Pasivo por arrendamiento	GRA	Bajo	Si	COLA001	Review of Accounting Conclusions for Each Lease Contract	Once all discrepancies identified are resolved, the control performer approves the Analysis prior to submitting the contract for entry of the relevant lease data into the lease system.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Análisis IFRS 16	Realizar un análisis sobre la documentación	Procedimiento analítico	Creado por usuarios	Bajo	Si	2	SATISFACTORIO
PRCOM014 - BS-arrendamientos - derechos de uso por activos en arrendamiento	Los contratos o acuerdos que contienen un arrendamiento, incluidos los arrendamientos implícitos y las modificaciones del contrato que dieron lugar a un nuevo contrato, no se identifican ni registran.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Derechos de uso por activos	GRA	Bajo	Si	COLA001	Review of Accounting Conclusions for Each Lease Contract	Once all discrepancies identified are resolved, the control performer approves the Analysis prior to submitting the contract for entry of the relevant lease data into the lease system.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Análisis IFRS 16	Realizar un análisis sobre la documentación	Procedimiento analítico	Creado por usuarios	Bajo	Si	2	SATISFACTORIO





PRDRT001 - BS-Deuda	Acuerdos de deuda nuevos/modificados: (1) no existen, (2) no son obligación de la entidad, (3) no están registrados en la cuenta adecuada y/o (4) están registrados por un monto incorrecto.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Deuda	GRA	Bajo	SI	385 - DEUDA_1	Review and Authorization of New/Amended Debt	The client's general manager and approved have reviewed agreements, modifications to existing debt agreements, or borrowings on existing credit facilities, and the related journal entry, including supporting analysis and any debt issuance costs, discounts, or premiums before the entry is recorded.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	DW 1 - Realizar pr	Consulte los pasos detallado	Prueba de detalle	Sugerido	Bajo	SI	5	SATISFACTORIO
PRDRT002 - BS-Deuda	Los acuerdos de deuda nuevos/modificados están incompletos.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Deuda	GRA	Bajo	SI	385 - DEUDA_1	Review and Authorization of New/Amended Debt	The client's general manager and approved have reviewed agreements, modifications to existing debt agreements, or borrowings on existing credit facilities, and the related journal entry, including supporting analysis and any debt issuance costs, discounts, or premiums before the entry is recorded.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Realizar una enue	Pregunte a la gerencia si ha	Prueba de detalle	Sugerido	Bajo	SI	5	SATISFACTORIO
PRDRT005 - BS-Deuda	Un incumplimiento covenants no se detecta y/o no se informa.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Revela Deuda	GRA	Bajo	SI	419 - DEUDA_02	Review of Debt Covenants Compliance	Revisión del cumplimiento de los convenios de deuda	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Probar el cumplim	Se vació en un papel de trab	Procedimiento anal	Creado por usuario	Bajo	SI	5	SATISFACTORIO
Presumed risk - MOC	Suponemos un riesgo de incorrección material debido a fraude relacionado con la anulación de los controles por parte de la dirección. La administración está en una posición única para perpetrar fraude debido a su capacidad para manipular registros contables y preparar estados financieros fraudulentos anulando controles que de otra manera parecerían estar operando efectivamente. (Adaptado de 13350.4).	Manual	Nivel de aserción - Revela MOC	GRA	Significativo (riesgo de fraude)	SI	CONTROL CF-4	Control CF-4 - Cierre Financiero	Las pólizas manuales son verificadas al cierre de mes, cada uno de los contadores corporativos registra las pólizas manuales, el cierre de mes Ana Sánchez (Gerente de Contabilidad) lleva a cabo una comparación de balances de las cuales revisa los saldos y si hubiese alguna variación significativa se le da seguimiento con cada contador corporativo.	Manual	Directo	Alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Prueba los asien	Consulte los pasos detallado	Otro procedimiento	Sugerido	Significativo	SI	640	SATISFACTORIO
PRCRP007-Cierre financiero	Los montos dentro del estado de flujos de efectivo son: (1) registrados por un monto incorrecto, (2) no derivados del balance general/estado de resultados o no pueden respaldarse de otra manera, y/o (3) no clasificados adecuadamente como operativos, de inversión, financiación, u otros.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Revela MOC	GRA	Bajo	SI	CONTROL CF-3	Control CF-3 - Cierre Financiero	Periodicamente, Juan Carlos Requinto (Director administrativo) lleva a cabo la revisión y aprobación de los Estados Financieros y sus revelaciones, validando las variaciones en BG y ER y enviándoselos a Dirección de Finanzas y Administración.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Prueba los asien	Consulte los pasos detallado	Otro procedimiento	Sugerido	Significativo	SI	640	SATISFACTORIO
PRCRP008-Cierre financiero	Las partidas no monetarias incluidas en el estado de flujo de efectivo son: (1) incluidas de manera inapropiada, (2) inexactas y/o (3) incompletas.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Revela MOC	GRA	Bajo	SI	CONTROL CF-3	Control CF-3 - Cierre Financiero	Periodicamente, Juan Carlos Requinto (Director administrativo) lleva a cabo la revisión y aprobación de los Estados Financieros y sus revelaciones, validando las variaciones en BG y ER y enviándoselos a Dirección de Finanzas y Administración.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Complete los info	Complete las listas de verific	Otro procedimiento	Sugerido	Alto	SI	640	SATISFACTORIO
PRCRP009-Cierre financiero	Estados financieros y revelaciones relacionadas: (1) no se concilian adecuadamente con los registros contables subyacentes, (2) están incompletos, (3) son inexactos, (4) se presentan de manera inapropiada y/o (5) no pertenecen a la entidad.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Revela MOC	GRA	Alto	SI	CONTROL CF-1	Control CF-1 - Cierre Financiero	Periodicamente, los supervisores corporativos revisan y autorizan las cifras (balanza de comprobación) de cada uno de los Estados a su cargo.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Complete los info	Complete las listas de verific	Otro procedimiento	Sugerido	Alto	SI	640	SATISFACTORIO
PRCRP011-Cierre financiero	Las pólizas contables importantes están: (1) incompletas, (2) presentadas y descritas de manera inapropiada, o (3) no están en línea con el marco de información financiera aplicable.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Revela MOC	GRA	Bajo	SI	CONTROL CF-3	Control CF-3 - Cierre Financiero	Periodicamente, Juan Carlos Requinto (Director administrativo) lleva a cabo la revisión y aprobación de los Estados Financieros y sus revelaciones, validando las variaciones en BG y ER y enviándoselos a Dirección de Finanzas y Administración.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Complete los info	Complete las listas de verific	Otro procedimiento	Sugerido	Alto	SI	640	SATISFACTORIO
PRFRAD01-Entender la Entidad y su ambiente	La dirección manipula los registros contables y prepara estados financieros fraudulentos anulando controles que de otro modo parecerían funcionar con eficacia.	Deliberativo	Otras áreas de auditoría	Nivel Entidad	GRA	Significativo (riesgo de fraude)	CONTROL CF-4	Control CF-4 - Cierre Financiero	Las pólizas manuales son verificadas al cierre de mes, cada uno de los contadores corporativos registra las pólizas manuales, el cierre de mes Ana Sánchez (Gerente de Contabilidad) lleva a cabo una comparación de balances de las cuales revisa los saldos y si hubiese alguna variación significativa se le da seguimiento con cada contador corporativo.	Manual	Directo	Alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	PROCEDIMIENTO	Consulte los pasos detallado	Otro procedimiento	Sugerido	Significativo	SI	640	SATISFACTORIO
PRIMF001 - BS-Propiedad, planta y equipo	Pueden existir indicadores de deterioro para Propiedad, planta y equipo, pero la administración no los conoce.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Inmuebles, mobiliario y eq	GRA	Bajo	SI	482	COPPE15 - Evaluación de los indicadores de deterioro.	Periodicamente, la administración de contabilidad y de operaciones se reúnen para evaluar los factores internos e externos que pueden ser indicadores de que un activo está deteriorado.	Manual	Directo	No alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Realizar procedim	(1) Planear la naturaleza y el	Procedimiento anal	Creado por usuario	Bajo	SI	182	SATISFACTORIO
PRREV017 - COT-Ingresos por operación hotelera - Hospitalidad - Ingresos - Restaurantes - Workflow	Los expedientes prácticos no se aplican consistentemente.	Prescriptivo	Nivel de aserción - Cuenta Ingresos	GRA	Bajo	SI	REV 32	Ingreso-Rev 32	Cada contador al hacer uno de los libros de registro diario, es responsable de revisar el pre-cierre Frontzgo (auditoría nocturna) y adjuntar el posteo de la póliza de registro contable.	Manual	Directo	Alto	Efectivo	Probado en el ejercicio corriente	Efectivo	Implementado	Efectivo	Revisión a deta	(Bajo/Alto) Probar la ocurrenc	Prueba de detalle	Creado por usuario	Bajo	SI	85	SATISFACTORIO
PRRPT003 - D-Partes relacionadas	Las relaciones y/o transacciones con partes relacionadas no están debidamente identificadas.	Deliberativo	Nivel de aserción - Revela Intercampañas	GRA	Bajo	No												Prueba la existen	Obtén la antigüedad de las c	Procedimiento anal	Creado por usuario	Bajo	SI	66	SATISFACTORIO

## Anexo III

A continuación, listamos la conclusión sobre la evaluación y congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que fueron objeto de la revisión.

Rubro o concepto	Descripción de la IPE
Efectivo	Conciliaciones bancarias y estados de cuenta
Cuentas por cobrar	Integración de las cuentas por cobrar por entidad y detallado por folio de facturación y antigüedad de saldos.
Activos y pasivos por arrendamiento	Integración y amarre de arrendamientos incluye arrendamientos nuevos y bajas del ejercicio.
Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras a Propiedades Arrendadas	Amarre de módulo de activo fijo vs contabilidad (Cédulas de movimientos de activo fijo por entidad)  Determinación de indicios de deterioro
Instrumentos financieros	Valuación de instrumentos financieros.
Cuentas por pagar	Integración de desembolsos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio
Préstamos bancarios	Integración de préstamos bancarios a nivel entidad y determinación de interés efectivo.  Determinación del valor razonable.  Papel de trabajo con el control y supervisión de las obligaciones de hacer y no hacer estipuladas en los contratos de deuda.
Impuestos por pagar	Determinación de pagos provisionales de ISR y definitivos de IVA, así como determinación de ISR anual.
Beneficios a los empleados	Bases actuariales compartidas con especialistas de la entidad (Cálculo actuarial)
Impuestos a la utilidad	Papeles de trabajo del cierre fiscal de la Entidad y subsidiarias (CCF)  Revisión del papel de trabajo del cálculo de impuestos diferidos (conciliación de tasa efectiva, pérdidas fiscales y proyección financieras para soportar el activo financiero por pérdidas fiscales).
Capital contable	Actas de asamblea realizadas durante el ejercicio y conciliación de movimientos con el soporte documental (aumentos, reducciones de capital y pago de dividendos)  Determinación del efecto por conversión, estados financieros, movimientos de capital de entidades extranjeras
Ingresos por actividad hotelera	Auditorías nocturnas realizadas durante días y hoteles específicos.  Integración mensual de ingresos y costos de operación hotelera.
Ingresos por administración	Reporte de facturación a nivel cliente.
Costos y gastos	Integraciones de saldos de cuenta.
Resultado Integral de Financiamiento	Papel de trabajo de activos y pasivos monetarios.

Toda la información anterior contenida en los sistemas o aplicativos fue congruente con los registros contables.



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

Declaración conforme al artículo 37 por el  
año que terminó el 31 de diciembre de  
2023



## **Al Presidente del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Juan Salvador Agraz 69 piso 12  
Col. Santa Fe Cuajimalpa  
CP 05348 México, Ciudad de México

Estimados señores:

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias, manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy licenciado en contaduría pública con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 6299 y fecha de último refrendo el 1 de mayo de 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro 16602 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 28 de octubre de 2005. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 3 de abril de 2024, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo cuatro años como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de los estados financieros básicos consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha prestado durante cuatro años los servicios de auditoría externa a Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que ésta nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de los estados financieros básicos consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Atentamente,



C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
3 de abril de 2024



Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## 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.

---

Armando J. García Segovia



Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Ricardo Maldonado Sosa, en mi calidad de Consejero Suplente 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 25 de abril de 2024

## 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 25 de abril de 2024

## 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.

---

Francisco Andragnes

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Alberto Ignacio Sanchez Y Palazuelos, 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.

---

José Antonio Contreras Leyva

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Thomas Mc Donald, 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 Mc Donald

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## 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 Auditoría y Prácticas Societarias, donde desempeñó el cargo de Presidente de dicho Comité.

---

Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## 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.

---

Luis Alberto Chapa González

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Amy Ziegenfuss, 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.

---

Amy Ziegenfuss



Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Mario Gamboa Cavazos, 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.

---

Mario Gamboa Cavazos

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

## DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Kanika Soni, 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.

---

Kanika Soni

# HOTELES CITY.

## 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.

# HOTELES CITY.

## **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. En señor

# HOTELES CITY.

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.

## **ALBERTO IGNACIO SANCHEZ Y PALAZUELOS**

Alberto Ignacio Sánchez y Palazuelos es un distinguido líder empresario con experiencia en gestión estratégica y gobierno corporativo. Desde 2011, ha formado parte del Consejo de Administración de Arca Continental, una empresa líder en bebidas, y desde abril de 2017, es miembro alterno del Consejo de Administración de AC Bebidas. Antes de sus roles actuales, el Sr. Sánchez Y Palazuelos ocupó posiciones presidenciales en Negromex, Grupo Novum y Troy Grupo Industrial, donde implementó estrategias transformadoras. También ha sido miembro de los consejos de BBVA Bancomer, Grupo Martí, Probusa y Cityexpress Hotels, entre otros. Actualmente, el Sr. Sánchez y Palazuelos es Presidente de ASP y Asociados, S.C., y forma parte de los consejos de Procorp e Inmobiliaria CADU. A lo largo de su carrera, el Sr. Sánchez y Palazuelos ha demostrado un liderazgo ejemplar y un compromiso con impulsar el éxito organizacional a través de una visión estratégica e iniciativas innovadoras.

## **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.

# HOTELES CITY.

## **AMY ZIEGENFUSS**

Amy Ziegenfuss tiene décadas de experiencia en marketing en industrias orientadas al consumidor, en donde destacan los últimos 15 años de experiencia en el sector de la hospitalidad. Dirigió la marca y el marketing empresarial a nivel global para Hilton. Actualmente, es Directora de Marketing en Carnival Cruise Lines. Se unió a Carnival después de 7 años de liderar roles de marketing ejecutivo en Hilton. Más recientemente, fue Vicepresidenta Senior de Marketing Empresarial y de Marca Global, liderando la transformación de marketing, lanzamientos de nuevos productos y la estrategia general de marketing y marca para la marca matriz de Hilton, incluido el programa de fidelización Honors. Su equipo supervisa 18 marcas, incluido el marketing B2B, los medios globales, las redes sociales y el marketing de propiedades, con un total de 60 personas. Antes de Hilton, Amy dirigió la publicidad global en Choice Hotels y lideró el marketing regional para MoneyGram International. Amy tiene un MBA de la Escuela de Negocios de la Universidad George Washington.

## **KANIKA SONI**

Kanika Soni funge como Directora Comercial en TripAdvisor, donde lidera equipos de producto, marketing y ventas enfocados en maximizar los ingresos en el negocio de Subastas de Hoteles de TripAdvisor, los productos de suscripción y las soluciones de medios y publicidad. En su último cargo en la empresa, se desempeñó como asesora del CEO. Supervisó el negocio de hoteles de TripAdvisor, que representa una parte sustancial de los ingresos totales de la compañía. Anteriormente, fue Vicepresidenta Senior de Comercio Electrónico Global en The Walt Disney Company con responsabilidad total de P&L para las ventas de productos verticales de Disney en sitios propios de la compañía, incluidas las plataformas de terceros como Amazon. Sus responsabilidades adicionales incluyeron: compras, planificación, marketing digital, experiencia digital/producto web, comercialización del sitio, cadena de suministro/operaciones y operaciones de servicios al cliente. Tiene un MBA de la Escuela de Negocios Booth de la Universidad de Chicago.

## **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.

# HOTELES CITY.

## **MARIO GAMBOA CAVAZOS**

Mario es el fundador y CEO de Intelimétrica, una empresa de servicios y desarrollo de productos que aprovecha la inteligencia artificial y la ingeniería de software para ayudar a las empresas a transformarse digitalmente y construir ventajas competitivas analíticas. Mario comenzó su carrera en Wall Street, donde diseñó algoritmos de negociación financiera y sistemas de aprendizaje automático para fondos de inversión como AOR Capital Management y State Street Bank. Mario es Licenciado en Economía por el ITESM (Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey), y tiene una maestría y doctorado en Economía Financiera por la Universidad de Harvard.

# HOTELES CITY.

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 y Extraordinaria de Accionistas de Hoteles City Express (la “Sociedad”) de fecha 25 de abril de 2024.

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://norte19.com/sites/default/files/2022-10/Folleto%20de%20Reestructura%20Societaria%20HCITY.PDF>
- b) Presentación Corporativa de FSTAY: [https://norte19.com/sites/default/files/2024-03/Presentacion\\_Corporativa\\_4T23\\_0.pdf](https://norte19.com/sites/default/files/2024-03/Presentacion_Corporativa_4T23_0.pdf)
- c) Prospecto de Colocación FSTAY: [https://norte19.com/sites/default/files/2021-06/Prospecto\\_de\\_Colocacion\\_FSTAY.pdf](https://norte19.com/sites/default/files/2021-06/Prospecto_de_Colocacion_FSTAY.pdf)

Para información adicional favor de contactar a las siguientes personas:

**Héctor Vázquez Montoya**

Finanzas Corporativas, Tesorería 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)



## **INFORME A QUE SE HACE REFERENCIA LA FRACCIÓN (III) DEL ARTÍCULO 60 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES**

### **POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LLEVAR A CABO LA RECOMPRA DE ACCIONES**

Para la operación del plan de recompra, las personas autorizadas para su manejo deberán sujetarse a lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables, así como las directrices siguientes:

1. La adquisición tendrá que ser realizada: (i) a través de una bolsa de valores, (ii) a precio de mercado, (iii) con cargo a su capital contable, manteniéndolas en tenencia propia sin reducir el capital social o con cargo al capital social y se mantendrán en tesorería, y (iv) sobre acciones liberadas.
2. El monto máximo que podrá ser utilizado para la adquisición de acciones propias será el saldo total de las utilidades netas de la Sociedad que corresponda a cada uno de los ejercicios.
3. Solo podrá realizarse la recompra si la Sociedad se encuentra al corriente en el pago de (i) sus obligaciones derivadas de los instrumentos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores, y (ii) los dividendos acumulativos que en su caso hayan sido establecidos a favor de accionistas preferentes.
4. Adquisición de acciones nunca podrá exceder el 25% del total del capital social pagado que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores considere como colocado entre el gran público inversionista.
5. Las acciones propiedad de la Sociedad no podrán ser representadas o votadas en asamblea, ni ejercitarse derechos económicos o sociales con respecto a las mismas.
6. Si se van a adquirir acciones que representen más del 1% de las acciones en circulación, se deberá dar aviso al mercado por lo menos 10 minutos antes de la presentación de la postura correspondiente.
7. Se podrán instruir únicamente órdenes con vigencia diaria.
8. Únicamente se podrá hacer mediante oferta pública si, dentro de un lapso de 20 (veinte) días hábiles, se pretenda adquirir en una o varias operaciones un monto igual o superior al 3% (tres por ciento) de las acciones en circulación.
9. No se podrán presentar posturas durante los primeros y últimos 30 minutos de una sesión bursátil o fuera del horario de dicha sesión.
10. No se podrán realizar operaciones de compra y venta de sus valores (i) desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus acciones y hasta el periodo en que dicha oferta haya concluido, y (ii) cuando existan eventos relevantes que no hayan sido dados a conocer al público inversionista.